



PUTUSAN
NOMOR : 25/G/2021/PTUN.SMD

“DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa”

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada pengadilan tingkat pertama dengan acara biasa, yang pemeriksaan persidangan dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court), telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam sengketa antara :

JOVINUS KUSUMADI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Jend Sudirman Blok M, No. 18 Rt.13, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Propinsi Kalimantan Timur ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Mei 2021, memberikan kuasa kepada :

1.TUMPAK PARULIAN SITUNGKIR, S.H., M.H.,C.L.A.

2.MARINGAN SITUNGKIR, S.H.

3.SAUR OLOAN HAMONANGAN SITUNGKIR, S.H., M.H., C.L.A., C.I.L., C.P.L.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, adalah Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tumpak Parulian Situngkir,S.H.,M.H.,C.L.A, yang beralamat di Jl. H.M. Ardans (Ring Road III) No. 52, Rt.01 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Email : t_parulian@yahoo.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, berkedudukan di Jalan Manuntung No. 3, RT. 27 Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan ;

*Halaman 1 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 294/Sku-64.71.02.02/VII/2021 tanggal 28 Juli 2021, telah memberikan kuasa kepada :

1. **ADRIANUS LIUBANA, S.T.**, Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

2. **PANDU WIDYA PRADANA, S.H.**, Jabatan Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;

3. **ERAWATI, A.Md.**, Jabatan Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;

4. **MARJUKI, S.H.**, Jabatan Analis Hukum Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;

5. **SUGIANNOR, S.H.**, Jabatan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur ;

6. **KADEK ASTENTYA DHYANI, S.H.**, Jabatan Analis Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur ;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia yang berstatus Aparatur Sipil Negara (ASN) yang memilih alamat di Jalan Manuntung No. 3, Rt. 27, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, Domisili elektronik ppskantahbpp@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

DAN

Halaman 2 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CECILIA KUSNO KWEE, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta,
Alamat Jl. Imam Bonjol No. 11, RT. 025, Kelurahan
Pelabuhan, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda,
Provinsi Kalimantan Timur ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23
Agustus 2021, memberikan kuasa kepada :

1.AGAM ADIEARTO PRABOWO, S.H.

2.ROBIN HARAPAN SIMANGUNSONG, S.H.

Keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat,
berkantor di Jl. KH. Harun Nafsi, Perum Griya Cemerlang
Blok D No. 6, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa
Janan Hilir, Kota Samarinda ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tersebut ;

1. Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-DIS/2021/PTUN.SMD, tanggal 16 Juli 2021 tentang Penetapan Lolos Dismissal Proses ;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-MH/2021/PTUN.SMD, tanggal 16 Juli 2021 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-PPJS/2021/PTUN.SMD, tanggal 16 Juli 2021, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti ;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-PP/2021/PTUN.SMD, tanggal 16 Juli 2021 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-PPJS/2021/PTUN.SMD, tanggal 27 Juli 2021, tentang Penunjukan Pergantian Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti ;
- Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-PP/2021/PTUN.SMD, tanggal 5

Halaman 3 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2021 tentang Penetapan Penundaan Persiapan ;

- Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-HS/2020/PTUN.SMD, tanggal 16 Agustus 2021, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Sidang Terbuka untuk Umum ;
- Putusan Sela Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD/INTV tanggal 21 September 2021 ;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-MH/2021/PTUN.SMD, tanggal 9 November 2021 tentang Pergantian Sementara Susunan Majelis Hakim ;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 25/PEN-MH/2021/PTUN.SMD, tanggal 16 November 2021 tentang Pergantian Sementara Susunan Majelis Hakim ;

2. Telah membaca dan mempelajari berkas-berkas yang berkaitan dengan perkara ini, mendengar keterangan Ahli dari Penggugat, saksi dari Tergugat, saksi dari Tergugat II Intervensi, dan mendengar keterangan para Pihak di Persidangan ;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 15 Juli 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 16 Juli 2021 dan telah diperbaiki pada tanggal 16 Agustus 2021 dengan Register Perkara Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD yang menjadi dasar gugatan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Adapun yang menjadi Obyek Gugatan adalah :

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 M² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee.

Bahwa gugatan ini kami sampaikan dengan kerangka sebagai berikut :

I. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA-----

II. KEPENTINGAN PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN -----

Halaman 4 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III.TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI-----

IV.DASAR dan ALASAN GUGATAN/POSITA-----

V.PERMohonAN PENUNDAAN PELAKSAAN -----

VI.PETITUM GUGATAN-----

I.KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adapun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek Gugatan dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah :

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur.

Bahwa Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986) sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah diubah terakhir dengan Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang NO.51 Tahun 2009) adalah sebagai berikut :

“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara” ;

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dijelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan perdata

Halaman 5 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku,” ;

Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, obyek Tata Usaha Negara (TUN) yaitu :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;

❖**KONKRET** karena keputusan obyek sengketa merupakan penetapan tertulis yang berisi tindakan hukum dari Tergugat yaitu penetapan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur ;

❖**INDIVIDUAL** karena dengan jelas KEPUTUSAN OBYEK SENGGKETA yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur langsung ditujukan kepada Cecilia Kusno Kwee yang dinyatakan sebagai pemilik hak guna bangunan atas tanah tersebut ;

❖**FINAL** karena KEPUTUSAN OBYEK SENGGKETA adalah wewenang Tergugat dan sudah tidak memerlukan persetujuan

Halaman 6 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari atasan dan atau instansi lain sehingga bersifat defenitif yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat ;

Sehingga berdasarkan uraian diatas, maka Pengadilan Tata Usaha Negera Samarinda berwenang mengadili perkara ini;

II.KEPENTINGAN PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN :

- 1.Bahwa Penggugat selaku nama yang tertera sebagai Pemilik terdahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Klandasan Ulu tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur dengan luas 1000 m² (seribu meter persegi) sebelum bulan april 2021 tepatnya tanggal 22 April 2021, Tergugat telah membalik nama kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dari nama Penggugat JOVINUS KUSUMADI berubah menjadi Cecilia Kusno Kwee ;
- 2.Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur diketahui pada saat tanggal 23 April 2021 salah satu staf Penggugat yang berada di lokasi tanah yang menjadi obyek gugatan memberitahu Penggugat bahwa sertipikat atas lokasi tanah tersebut telah berubah kepemilikannya menjadi Cecilia Kusno Kwee dan kemudian pada **tanggal 7 mei 2021 Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat keberatan kepada Kepala Kantor Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan (fotocopy terlampir) yang diterima pada hari itu juga (tanda terima terlampir) ;**
- 3.Bahwa Penggugat pada bulan November 2020 melalui kuasa hukumnya telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan dengan nomor Register perkara perdata Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp yang mana Pihak Tergugat juga termasuk sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara perdata nomor

Halaman 7 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

243/Pdt.G/2020/PN.Bpp bahkan Tergugat telah memberikan Jawaban atas Gugatan tersebut melalui kuasanya, dan perlu diketahui bahwa hingga saat ini pemeriksaan perkara perdata Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp masih berlangsung di Pengadilan Negeri Balikpapan atau dengan kata lain belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

4. Bahwa Tergugat telah mengetahui bahwa obyek perkara nomor perkara : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp adalah tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur., oleh karena proses lelang masih di uji melalui gugatan perdata Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp di Pengadilan Negeri Balikpapan, namun pada bulan april 2021 Pihak Tergugat telah memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Tanggal 23 April 2003 Nomor 00028/2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee, yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur , padahal tanah tersebut masih menjadi obyek perkara atau secara hukum belum **"clean and clear"** atau masih premature secara hukum ;

5. Tergugat tetap memproses baliknama tersebut, tanpa memikirkan akibat hukum dari proses baliknama tersebut, Tergugat sebagai Aparatur Negara/pelayan masyarakat tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pengambilan keputusan dengan segala akibat hukumnya ;

6. Bahwa Penggugat hingga saat ini masih menguji lelang yang dilakukan KPKNL atas tanah yang termuat di Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m², namun Tergugat pada april 2021 telah melakukan proses

Halaman 8 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baliknama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dari JOVINUS KUSUMADI berubah menjadi Cecilia Kusno Kwee, dan patut diduga telah melanggar asas hukum kepatutan dengan segala akibat hukumnya ;

7. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² atas nama Cecilia Kusno Kwee, yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena Cecilia Kusno Kwee tiba-tiba tanggal 4 Mei 2021 melalui Kuasa Hukumnya telah mengirim somasi kepada Pengugat agar menyerahkan tanah obyek perkara kepada Cecilia Kusno Kwee, dengan dalil Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, yang diterbitkan oleh Tergugat, tanpa pemberitahuan kepada Penggugat terlebih dahulu, padahal Tergugat mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah menjadi obyek perkara juga di pengadilan negeri Balikpapan dengan nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, **dan hingga saat ini belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;**

III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa menurut Perma No. 6 Tahun 2008, Tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya Administrasi", dalam Pasal 5 disebutkan :
- (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 hari (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya Administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan

Halaman 9 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh badan dan /atau pejabat Administrasi pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif ;

(2) Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya;

Bahwa menurut Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, menyebutkan “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara begitu pula dengan SEMA No. 2 Tahun 1991 yang pada pokoknya mengatur bahwa bagi pihak ketiga yang tidak dituju KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara) perhitungan 90 hari adalah **“sejak yang bersangkutan mengetahui keputusan dan merasa kepentingannya dirugikan KTUN tersebut”**.

2. Bahwa obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., diketahui pada saat tanggal 23 April 2021 salah satu staf Penggugat yang berada di lokasi tanah yang menjadi obyek gugatan memberitahu Penggugat bahwa sertipikat atas lokasi tanah tersebut telah berubah kepemilikannya menjadi Cecilia Kusno Kwee dan kemudian pada tanggal 7 Mei 2021 Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat keberatan kepada Kepala Kantor Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan (fotocopy terlampir) yang diterima pada hari itu juga (tanda terima terlampir), dan hingga surat gugatan ini diajukan, **Pihak Badan Pertanahan Kota Balikpapan tidak sama sekali membalas atau memberikan tanggapan atas surat keberatan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut.**

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasanya tertanggal 15 Juli 2021 ini masih sesuai dengan Ketentuan

Halaman 10 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, yakni Putusan Mahkamah Agung RI No 270 K/TUN/2001 Tanggal 14 Maret 2002, dengan demikian maka gugatan Penggugat belum melampaui 90 (Sembilan puluh hari) ;

IV.DASAR dan ALASAN GUGATAN/POSITA

1. Bahwa Penggugat sebagai warga Negara Indonesia mengajukan gugatan ini oleh karena menduga perbuatan Tergugat telah tidak sesuai dengan asas kepatutan, sebab Tergugat patut diduga telah mengetahui adanya sengketa di tanah yang termuat di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor : 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, **dan Tergugat juga termasuk di dalam pihak dalam gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut**, namun Tergugat masih saja memproses Baliknama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yang dahulu atas nama Jovinus Kusumadi sekarang Cecilia Kusno Kwee, yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, seharusnya Tergugat jika mengamalkan serta mempedomani asas kepatutan, maka sudah seharusnya Tergugat harus menunggu adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas tanah yang termuat di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur barulah melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud ;
2. Tergugat seharusnya sebagai *Publik Service* melakukan audit hukum secara administrasi dan faktual, sehingga Tergugat mengetahui

Halaman 11 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara lain : **siapa yang menguasai lahan tersebut, apakah ada sengketa atas tanah tersebut**, sehingga Tergugat sebagai Pihak yang diberikan wewenang oleh Undang-Undang benar-benar memberikan pelayanan yang prima serta ***clean and good government*** terhadap masyarakat, dengan prinsip agar meminimalisir permasalahan hukum yang timbul dari sebuah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam ini patut diduga tidak dilakukan demikian oleh Tergugat, Tergugat sudah jelas-jelas mengetahui ada gugatan atas obyek tanah pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, oleh karena Tergugat sebagai Pihak Turut Tergugat pada perkara perdata Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp di Pengadilan Negeri Balikpapan, bahkan pihak Tergugat melalui **Kuasanya telah memberikan Jawaban atas gugatan pada Nomor perkara : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp di Pengadilan Negeri Balikpapan yang secara kacamata hukum menggambarkan Tergugat secara sadar telah mengetahui ada permasalahan hukum** di atas tanah pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, namun masih saja memproses balik nama atas sertipikat tersebut yang sangat merugikan Penggugat ;

3. Tergugat sebagai Turut Tergugat dalam perkara perdata Nomor : **243/Pdt.G/2020/PN.Bpp di Pengadilan Negeri Balikpapan jelas-jelas mengetahui bahwa tanah sebagaimana termuat di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003** dengan Surat Ukur Tanggal 23 April 2003 Nomor 00028/2003 dengan luas 1000 m² yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,

Halaman 12 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prov. Kalimantan Timur tersebut menjadi obyek perkara dan hingga saat ini belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap serta mengikat ;

4. Bahwa Tindakan Tergugat patut diduga telah bertentangan dengan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 No 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 tahun 1984 yang mana pada intinya mengamanatkan Kepala Badan Pertanahan setempat untuk mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diajukan, bahkan Kepala Badan Pertanahan diberikan wewenang oleh Surat Edaran Tersebut untuk Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus di status quokan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa, menunggu adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta mengikat ;

5. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee, yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena Cecilia Kusno Kwee melalui kuasa hukumnya patut diduga berusaha menguasai obyek perkara, bahkan patut diduga sempat melakukan proses pemagaran obyek perkara tanpa bisa menunjukkan ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

II. TENTANG KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;

6. Bahwa obyek sengketa yang menjadi dasar gugatan ini adalah berupa surat Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-

Halaman 13 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan
Tata Usaha Negara ;

7. Bahwa dengan demikian Tergugat selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam melaksanakan urusan pemerintahan serta mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkannya kepadanya patut diduga telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (2) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Tergugat patut diduga dengan sengaja telah menerbitkan Obyek Sengketa dengan tanpa menunggu proses persidangan perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp di Pengadilan Negeri Balikpapan berkekuatan hukum tetap ;
8. Bahwa patut diduga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, tidak cermat, tidak teliti, patut diduga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik serta Tergugat patut diduga telah melanggar asas kepastian hukum, sebagaimana tercantum sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (2) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
9. Bahwa patut diduga penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat dilakukan melawan hukum oleh karena tidak teliti dan tidak akurat, sebab diatas tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur dengan luas 1000 m² (seribu meter persegi) jelas-jelas telah menjadi obyek **perkara pada perkara perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp di Pengadilan Negeri Balikpapan, dan Tergugat mengetahui hal tersebut**, dan hingga saat ini masih dalam penguasaan Penguugat, namun Tergugat masih saja memproses baliknama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578

Halaman 14 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Tanggal 23 April 2003 Nomor 00028/2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee, yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, sehingga patut diduga bertentangan dengan asas –asas umum pemerintahan yang baik, antara lain :

a.Asas Kecermatan, Yaitu Tergugat dalam memproses baliknama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut patut diduga tidak cermat, karena tidak melihat fakta serta data yang akurat, yang mana Tergugat jelas-jelas mengetahui tanah yang termuat di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur adalah tanah obyek perkara pada perkara perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, **bahkan Tergugat dalam perkara Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp adalah sebagai Pihak Turut Tergugat, dan bahkan melalui kuasanya telah memberikan jawaban atas gugatan pada perkara Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp;**

b.Asas Kepastian Hukum, yaitu Tergugat jelas-jelas patut diduga telah dengan sengaja memproses baliknama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee, yang terletak di Kelurahan

Halaman 15 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, padahal Tergugat jelas-jelas mengetahui tanah yang termuat di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur adalah tanah obyek perkara pada perkara perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dan hingga saat ini belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga tindakan Tergugat patut diduga telah melanggar asas kepastian hukum dengan segala akibat hukumnya ;

c.Asas Kepatutan, yaitu dengan diterbitkannya Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m², khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee. yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur oleh karena Tergugat sudah sangat jelas mengetahui bahwa tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² atas nama Cecilia Kusno Kwee, yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur **adalah tanah obyek perkara perkara perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dan Tergugat termasuk sebagai Pihak Turut Tergugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp tersebut**, sehingga tidak patut apabila Tergugat tetap menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu,

Halaman 16 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 dengan Tanggal 23 April 2003 luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee, yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov.Kalimantan Timur tanpa menunggu ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum atas perkara perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp tersebut ;

d.Asas Tertib Penyelenggara Negara, yaitu dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m², khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee. yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur patut diduga tidak cermat, dan patut diduga pelaksanaannya tidak prosedural sebagaimana dimaksud diatas, sehingga secara administrasi patut diduga tidak sesuai dengan Jiwa dan Roh daripada Asas Tertib Penyelenggara Negara yang baik (**clean and good government**), dengan segala akibat hukumnya ;

V.PERMohonAN PENUNDAAN PELAKSAAN

Bahwa untuk menghindari kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa dan untuk mencegah agar tanah tersebut tidak dialihkan kepada pihak ketiga melalui jual-beli, agunan maupun tindakan hukum lainnya oleh pemegang sertipikat tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 67 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan melalui Yang Mulia Majelis Hakim agar menunda pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia

Halaman 17 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kusno Kwee., sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum :

VI. PETITUM GUGATAN

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dengan segala hormat kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

a. Dalam Permohonan Penundaan :

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Obyek Sengketa yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee;
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara, yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee., sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara khususnya Pasal 67 ayat 2) ;

b. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee ;

Halaman 18 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan Kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini :

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 30 Agustus 2021 yang diterima dipersidangan e-court tanggal 31 Agustus 2021, yang mengemukakan dalil - dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;

2. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Penggugat menyatakan sebagai pemilik dari tanah yang telah beralih haknya melalui Peralihan Hak Lelang yang sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 578 / Kelurahan Klandasan Ulu atas nama Jovinus Kusumadi telah terjadi **Peralihan Hak Lelang** kepada Cecilia Kusno Kwee berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor : 104/60/2021 tanggal 15 April 2021, dimana untuk menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seharusnya Penggugat membuktikan dahulu hak Keperdataannya dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri tempat objek sengketa berada terlebih dahulu, bukan kepada yang menjadi wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara, karena yang berhak menentukan Penggugat merupakan pemilik sah tanah dari objek tanah yang telah dikeluarkan Sertipikat a quo adalah Pengadilan Negeri, sedangkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili sengketa TUN terhadap Keputusan

Halaman 19 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TUN yang telah dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN. sehingga mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa perkara ini ;

3. Diskualifikasi in person

Bahwa Tergugat menyatakan Penggugat tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara a quo, karena Peralihan Hak Lelang tersebut telah sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 578 / Kelurahan Klandasan Ulu atas nama Jovinus Kusumadi telah terjadi **Peralihan Hak Lelang** kepada Cecilia Kusno Kwee berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor : 104/60/2021 tanggal 15 April 2021 ;

Bahwa berdasarkan pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan **lelang** yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan **kutipan risalah lelang** yang dibuat oleh Pejabat Lelang.” ;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 35 ayat 3 dan 5, Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tetap melaksanakan Peralihan Hak Lelang dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut (Perkara Perdata no. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp) dan Pemenang Lelang tidak dapat melakukan perbuatan hukum hingga perkara tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. (*inkrahct van gewijsde*) ;

Bahwa lebih lanjut berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan), apabila **debitur (Penggugat)** cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas

Halaman 20 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Bahwa berdasarkan pendapat Yahya Harahap dalam buku “ Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata” menyatakan Lelang Eksekusi yaitu jenis lelang yang merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotek, **Hak Tanggungan**, dan Jaminan Fidusia;

Berdasarkan hal tersebut diatas sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
2. Bahwa jawaban dalam eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan pencatatan Peralihan Hak Lelang sertipikat yang menjadi objek perkara di pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berupa :
“Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578/ Kel Klandasan Ulu tanggal 1 Mei 2003, Surat Ukur Nomor 00028/2003 tanggal 23 April 2003 atas nama Cecilia Kusno Kwee” ;
telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan dan ketentuan yang berlaku serta telah memenuhi persyaratan yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum) dan melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu:
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria,
 - Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Halaman 21 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

-Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

4. Bahwa kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. (Pasal 1 Angka 12 PP No. 24 Tahun 1997) ;

Berdasarkan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997, menyebutkan :

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

(2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

Bahwa perubahan fisik terjadi dalam hal diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Sedangkan perubahan data yuridis terjadi misalnya jika diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang sudah didaftar. Bahwa terhadap segala perubahan fisik maupun yuridis terhadap objek sengketa telah Tergugat termuat dalam Buku Tanah dan Surat Ukur Objek Sengketa Aquo.

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 35 ayat 3 dan 5, Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tetap melaksanakan Peralihan Hak Lelang dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut (Perkara Perdata no. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp) dan Pemenang Lelang tidak dapat melakukan perbuatan hukum hingga perkara tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. (*inkrahct van gewijsde*) ;

Halaman 22 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat membantah Gugatan Penggugat selebihnya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

-Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*);
2. Menyatakan secara hukum Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan dan peralihan hak lelang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578/ Kel Klandasan Ulu tanggal 1 Mei 2003, Surat Ukur Nomor 00028/2003 tanggal 23 April 2003 atas nama Cecilia Kusno Kwee terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, Yang diterbitkan oleh Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara / sengketa ini ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 27 September 2021 yang diterima dipersidangan ecourt tanggal 28 September 2021, yang pada pokoknya mengemukakan dalil - dalil sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING/PERSONA STANDI IN JUDICIO* DALAM MENGAJUKAN GUGATAN (EKSEPSI DISKUALIFIKASI / *GEMIS AANHOENDANIGHED*).

- 1.1. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kel. Klandasan Ulu, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan legalitas berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Halaman 23 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 578, seluas ± 1.000 M², tanggal 23 April 2003, faktanya legalitas sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat sudah beralih kepemilikannya kepada Tergugat IV yang diperoleh melalui lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur dan Utara KPKNL Balikpapan, No. 104/60/2021, tanggal 19 April 2021 ;

1.2. Bahwa Penggugat tidak memiliki Legal Standing atau kapasitas menggugat dalam perkara ini dibuktikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Perdata No. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dan No. 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp terhadap keberatan atas lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, mengingat berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 pada pasal 27 ayat (1) menyatakan : *"Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat suatu gugatan dari Pihak lain selain Debitur/Pemilik Jaminan dan/atau suami atau istri Debitur/Pemilik Jaminan yang terkait kepemilikan Objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tidak Dapat Dilaksanakan"* ;

Berdasarkan peraturan tersebut sangat lah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara No. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, No. 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp termasuk dalam perkara aquo diajukan didasarkan unsur Iktikad buruk/*bad faith* guna menghambat Tergugat II Intervensi guna menguasai objek yang diperoleh melalui lelang tersebut ;

Bahwa terbukti Penggugat tidak mempunyai Legal Standing/ Kapasitas untuk menggugat, sehingga sudah semestinya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), hal mana senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan : *"Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai*

Halaman 24 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.

2. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EKSEPSI LITIS PENDENTIS).

Bahwa gugatan dalam perkara *aquo* pada dasarnya mempunyai substansi yang sama dengan gugatan dalam perkara No. 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp yang saat ini masih dalam proses persidangan pembuktian di tingkat pertama, terkait adanya keberatan yang diajukan oleh Penggugat atas adanya proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek hak tanggungan salah satunya Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya dengan legalitas berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 578 serta **proses peralihan hak yang dilakukan oleh BPN kepada Tergugat II Intervensi atas SHGB No. 578** yang menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo* ;

M. YAHYA HARAHAHAP,SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461 yang intinya menyatakan bahwa apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan di Pengadilan, maka terhadap gugatan tersebut dapat diajukan *eksepsi litis pendentis*, disebut *juga eksepsi sub-judice* yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*), maka demi kepastian hukum dan untuk menghindari timbulnya putusan yang saling bertentangan, mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara *aquo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Halaman 25 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya ;

2. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi memberikan tanggapan/ jawaban lebih lanjut atas Posita gugatan Penggugat, maka perlu terlebih dahulu Tergugat II Intervensi jelaskan mengenai legalitas kepemilikan atas lahan yang diperoleh berdasarkan lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL, kemudian setelah adanya Kutipan Risalah Lelang Tergugat II Intervensi/ selaku pemenang lelang mengurus proses peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB 578, tanggal 23 April 2003).

Dari proses lelang hingga proses peralihan hak sertipikat semuanya telah melalui prosedur, sehingga terbukti adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah tidak berdasar sebagaimana diatur dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan : *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"* dan hal ini dipertegas juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1210 K/Sip/1973, tanggal 19 September 1973 yang menyatakan : *"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang belaku tidak dapat dibatalkan"* ;

3. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat point "1" dan "2" secara tegas Tergugat II Intervensi tolak mengingat proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB No. 578) tanggal 23 April 2003 kepada Tergugat II Intervensi adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan Asas Kepastian Hukum dan Asas Kemanfaatan mengingat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara No. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dan No. 76/Pdt.G/2021/ PN.Bpp tidak berdasar serta adanya dugaan guna menguasai objek sengketa secara melawan hukum mengingat Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan tersebut didasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/

Halaman 26 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PMK.06/2020 pada pasal 27 ayat (1) menyatakan : *“Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat suatu gugatan dari Pihak lain selain Debitur/Pemilik Jaminan dan/atau suami atau istri Debitur/ Pemilik Jaminan yang terkait kepemilikan Objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tidak Dapat Dilaksanakan”.*

4. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat point “3” dan “4” secara tegas Tergugat II Intervensi tolak karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan No. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dan No. 76/Pdt.G/2021/ PN.Bpp, tindakan Tergugat memproses Balik Nama SHGB No. 578 kepada Tergugat II Intervensi adalah berdasar mengingat proses tersebut dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi didasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 104/60/2021, sebagaimana didasarkan pada Pasal 23 Undang-Undang No. 25 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, *“Setiap Peralihan Hak atas tanah dari seorang kepada yang lain, maka hapus pula pembebanan terhadap hak tersebut”.* Pelaksanaan balik nama melalui pelelangan diatur dalam Stb 1834 No. 27 Tentang Ordonansi Balik Nama (*Overschrijving Ordonantie*) dan operasional dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kutipan Risalah Lelang merupakan suatu bukti peralihan hak atas tanah, layaknya akta jual beli dalam perbuatan hukum jual beli tanah ;

H.M. ARBA dalam bukunya yang berjudul : *“Hukum Agraria Indonesia”* terbitan Sinar Grafika Jakarta, hlm. 166 menyatakan : *“Peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang”.*

5. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat point “5” secara tegas Tergugat II Intervensi tolak mengingat perolehan tanah berikut bangunan dengan legalitas SHGB No. 578 tanggal 23 April 2003

Halaman 27 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo* dengan itikad baik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dengan demikian kepemilikan Tergugat II Intervensi atas objek sengketa *aquo* adalah sah secara hukum dan patut untuk dilindungi berdasarkan :

-Putusan MARI Nomor : 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1980 yang menyatakan : “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;

-Putusan MARI Nomor : 25 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

-Putusan MARI Nomor : 1237 K/Sip/1973, tanggal 15 April 1977, Jo. Putusan MARI Nomor : 3291 K/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996, pada intinya menyatakan : “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.

Sehingga pemagaran yang dilakukan oleh kuasa hukum Tergugat II Intervensi pada saat itu adalah sah karena kepemilikannya sah secara hukum oleh karenanya penguasaan yang dilakukan oleh Penggugat saat ini terhadap tanah dan bangunan tersebut adalah secara melawan hukum mengingat Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai pemilik atas objek sengketa.

6. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat point “6”, “7”, “8” dan “9” secara tegas Tergugat II Intervensi tolak, mengingat proses peralihan hak sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.578, tanggal 23 April 2003 yang dilakukan oleh Tergugat telah dilakukan sesuai dengan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kutipan Risalah Lelang merupakan suatu bukti peralihan hak atas tanah, layaknya akta jual beli dalam perbuatan hukum jual beli tanah, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan proses peralihan hak Sertifikat No. 578 yang dilakukan oleh Tergugat telah bertentangan dengan asas- asas umum pemerintahan yang baik adalah tidak berdasar oleh

Halaman 28 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya demi hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda untuk memutuskan :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan sah dan berharga Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 578 tanggal 23 April 2003 atas nama Cecilia Kusno Kwee ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 3 September 2021 yang diterima dipersidangan ecourt tanggal 7 September 2021, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 13 September 2021 yang diterima dipersidangan ecourt tanggal 14 September 2021, dan terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 4 Oktober 2021 yang diterima dipersidangan ecourt tanggal 5 Oktober 2021, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya tertanggal 12 Oktober 2021 ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti - bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, serta telah diperiksa dan dicocokkan dengan asli atau fotokopi pembandingnya oleh Majelis Hakim di persidangan dengan diberi tanda bukti P-I sampai dengan P-IV sebagai berikut :

1. Bukti P-I : Fotokopi sesuai print SIPP Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN Bpp ;
2. Bukti P-II : Fotokopi sesuai print SIPP Perkara Nomor : 76/Pdt.G/2021/PN Bpp ;

Halaman 29 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-III : Fotokopi dari fotokopi Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat dalam Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN Bpp;
4. Bukti P-IV : Fotokopi dari fotokopi Eksepsi dan Jawaban Tergugat III dalam Perkara Nomor : 76/Pdt.G/2021/PN Bpp ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, serta telah diperiksa dan dicocokkan dengan asli atau fotokopi pembandingnya oleh Majelis Hakim di persidangan, dengan diberi tanda bukti T.01 sampai dengan T.14, sebagai berikut :

1. Bukti T.01 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima berkas permohonan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan No. Berkas Permohonan : 37075/2016 tanggal 25 November 2016 ;
2. Bukti T.02 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 4217/2016 ;
3. Bukti T.03 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Risalah Lelang Nomor : 104/60/2021 tanggal 19 April 2021 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur Dan Utara, KPKNL Balikpapan ;
4. Bukti T.04 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima berkas permohonan Peralihan Hak Lelang pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan No. Berkas Permohonan : 14682/2021 tanggal 26 April 2021 ;
5. Bukti T.05 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 578 tanggal 1 Mei 2003 ;
6. Bukti T.06 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Nomor : HP.03.01/503-64.71/IV/2021 tanggal 23 April 2021 dari Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;
7. Bukti T.07 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 4217/2016 tanggal 21 November 2016 ;

Halaman 30 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.08 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 176/2016 tanggal 25 Agustus 2016 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arifin Samuel Candra, SH., M.Kn. ;
9. Bukti T.09 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Nomor Urut : 002845, tanggal 19 April 2021 ;
10. Bukti T.10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kuitansi dari Kementerian Keuangan RI, Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Balikpapan atas lelang Eksekusi UUHT Milik PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, tanggal 15 April 2021 ;
11. Bukti T.11 : Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Pengambilan Jaminan Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang Penerima sdri. Cecilia Kusno Kwee tanggal 16 April 2021 ;
12. Bukti T.12 : Fotokopi hasil printout Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;
13. Bukti T.13 : Fotokopi hasil printout Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita ;
14. Bukti T.14 : Fotokopi hasil printout Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti - bukti tertulis berupa fotokopi surat - surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup serta telah diperiksa dan dicocokkan dengan asli dan fotokopi pembandingnya oleh Majelis Hakim di persidangan, dengan diberi tanda bukti T.II.INT-1 sampai dengan T.II.INT-7, sebagai berikut :

Halaman 31 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T.II.INT-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 578 atas nama CECILIA KUSNO KWEE ;
2. Bukti T.II.INT-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Grosse Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan, No. 104/60/2021, tanggal 15 April 2021 ;
3. Bukti T.II.INT-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Wilayah PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Banjarmasin, No. B.078-KW-X/CRR/06/2021, tanggal 14 Juni 2021, Perihal: Klarifikasi Keabsahan dan Kedudukan Objek Lelang SHGB No. 578 ;
4. Bukti T.II.INT-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Gugatan No. 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp, tanggal 27 April 2021 ;
5. Bukti T.II.INT-5 : Fotokopi dari fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 19 April 2021 ;
6. Bukti T.II.INT-6 : Fotokopi dari fotokopi Kuitansi Nomor : 073/H/M, tanggal 15 April 2021 ;
7. Bukti T.II.INT-7 : Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Pengambilan Jaminan Kredit Atas Nama PT. Ocean Multi Power (Group) dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Balikpapan Sudirman, tanggal 16 April 2021 ;

Menimbang, bahwa selain menyerahkan bukti-bukti tertulis, Penggugat juga mengajukan satu orang ahli yakni **DR. ROSMINI, S.H., M.H.**, yang telah dimintakan pendapatnya di bawah sumpah, dengan keterangan selengkapnya tercatat dalam berita acara sidang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini. Adapun keterangan ahli tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

Keterangan DR. ROSMINI, S.H., M.H.

-Bahwa berdasarkan CV ahli pernah memberikan keterangan ahli di Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Halaman 32 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli pernah memberikan keterangan ahli di persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Negeri dan Kejaksaan Tinggi;
- Bahwa ahli pernah menjadi ahli di Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda;
- Bahwa terkait bagaimana konsep pemerintahan yang baik menurut hukum Administrasi Negara dan Tata Usaha Negara menurut pendapat ahli pemerintahan yang baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan kemudian konsep di dalam hal administrasi pemerintahan yang baik itu harus ada asas-asas umum pemerintahan yang baik itu terdapat dalam Pasal 10 ada 8 (delapan) item mengenai itu, kemudian di Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik disitu juga disebutkan adanya asas-asas pemerintahan yang baik kemudian di dalam hal tersebut itu harus memang sebagai administrasi pemerintahan dalam hal ini harus taat kepada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 sebagai pedoman ;
- Bahwa terkait apa yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi di Pengadilan TUN Samarinda saat ini menurut pendapat ahli di dalam persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara itu pasti berkaitan mengenai secara administrasi yaitu pemangku adanya suatu penyalahgunaan bisa terjadi kemudian adanya suatu perbuatan yang dilakukan dan adanya suatu asas yang dilanggar yang membuat itu adalah pejabat atau badan negara jadi mungkin berkaitan mengenai itu dan ahli mengetahui juga berkaitan mengenai adanya suatu keputusan berkaitan mengenai balik nama mengenai sertifikat tanah di dalam hal itu yang dilakukan oleh penyelenggara negara dalam hal ini BPN;
- Bahwa terkait perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp menurut pendapat ahli secara mendetailnya ahli tidak tahu tetapi ahli tahunya bahwa disini ada balik nama sertifikat berkaitan secara administrasi tapi kalau secara keperdataan ahli belum tahu ;
- Bahwa terkait pada perkara a quo, pada Desember tahun 2020 telah ada gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan yakni perkara Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp yang mana Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan ikut sebagai pihak dalam perkara tersebut, dan kemudian pada bulan Maret 2021 Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota

Halaman 33 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikipapan melalui kuasanya hadir di persidangan dan telah memberikan jawaban atas gugatan nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, dan pada April 2021, BPN melakukan balik nama sertipikat (yang merupakan objek perkara dalam perkara ini serta objek perkara dalam gugatan pada perkara nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp), apakah tindakan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan tersebut telah sesuai dengan asas-asas pemerintahan yang baik, menurut pendapat ahli tadi ahli mendengar dari Ketua Hakim yang terhormat mengatakan bahwa pihak dari BPN hadir pada waktu adanya di pengadilan artinya persoalan di dalam hal administrasi negara dia hadir mengetahui dalam hal ini berkaitan mengenai sengketa atau permasalahan yang diajukan dalam pengadilan itu bagaimana dengan asas umum pemerintahan karena dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Pasal 10 ada 8 (delapan) item meliputi asas: kepastian hukum, kemanfaatan, ketidakberpihakan, kecermatan, tidak menyalahgunakan kewenangan, keterbukaan, kepentingan umum dan pelayanan yang baik ;

Nah ahli melihat di dalam hal ini adanya kepastian hukum kemudian adanya tidak menyalahgunakan kewenangan. Nah di dalam kasus ini di dalam persidangan itu keberadaannya BPN disitu kalau kita melihat dari asas umum pemerintahan yang baik karena pada tahun itu pihak BPN sudah hadir dalam pengadilan tersebut. Kemudian pada tahun 2021 kemudian ini disengketakan di perkarakan berkaitan mengenai sertipikat hal tersebut artinya persoalan hukum di dalam asas kecermatan dalam hal ini menurut pandangan ahli ada beberapa indikator di dalam kecermatan itu, diantaranya badan atau pejabat administrasi negara itu senantiasa bertindak secara hati-hati untuk mempertimbangkan secara cermat waktu membuat keputusan jadi ada kehati-hatian di dalam itu. Kemudian terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta hukum yang relevan jadi harus mencari fakta-fakta hukum yang relevan sebelum melakukan suatu keputusan supaya tidak ada yang dirugikan dalam hal ini;

Jika ahli mendengar tadi Hakim Ketua mengatakan pada tahun 2020 sudah ada peristiwa hukum berkaitan mengenai sertipikat ini. Kemudian tahun 2021 diajukan lagi karena disitu adanya suatu keputusan lelang

Halaman 34 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2020 tidak ada yang memenangkan tersebut kemudian tahun 2021 baru di lelang kembali dan baru ada pemenangnya sehingga ahli melihat bahwa BPN dalam hal ini sudah mengetahui persoalan ini bahwa ada sengketa yang dilakukan di dalam hal mengenai sertipikat;

-Bahwa terkait apakah produk sertipikat hak milik yang telah dibalik nama tersebut dapat dikategorikan suatu produk yang patut diduga cacat secara prosedural dan dapat dikategorikan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, menurut pendapat ahli jika ahli tadi mendengar bahwa ada berproses perkara tahun 2020 berkaitan mengenai sertipikat tadi. Jika ahli melihat berkaitan mengenai penyelenggaraan pemerintahan yang baik di dalam administrasi pemerintahan itu kan seorang penyelenggara negara harus melaksanakan namanya tata laksana di dalam pembuatan suatu kebijakan, nah hal tersebut jangan sampai dengan dibuatnya suatu keputusan itu bisa merugikan orang lain sehingga ahli melihat persoalan ini pihak dari BPN tahun 2020 itu sudah mengetahui permasalahan tersebut karena adanya keberadaan di pengadilan tersebut cuma ahli kurang paham keberadaan dia sebagai apa dalam hal itu ;

-Bahwa terkait apabila seseorang memohon untuk masuk sebagai Tergugat II Intervensi, kemudian surat kuasa baru diberikan 1 minggu kemudian setelah permohonan tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim dan dimuat dalam putusan sela, apakah hal tersebut dibenarkan menurut hukum dan apa akibat hukum dari hal tersebut, menurut pendapat ahli tadi mengatakan ada surat kuasa yang diberikan tetapi pada saat melakukan tindakan itu surat kuasa tersebut belum ada artinya adanya suatu peristiwa tapi belum ada hukumnya. Tadi ahli mendengar ada surat kuasa yang dibuat kemudian surat kuasa itu adanya suatu intervensi di dalam hal surat kuasa itu harus betul-betul tidak boleh adanya intervensi oleh siapa pun karena harus independensi otonom memberikan surat kuasa tersebut untuk melakukan perbuatan karena dengan adanya surat kuasa itu melahirkan sebuah peristiwa hukum sebagai dikuasakan melakukan suatu proses di dalam hal baik itu secara administrasi dalam penyelenggaraan negara maupun di dalam melakukan suatu tindakan dan perbuatan hukum ;

Halaman 35 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait Permen ATR BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Sita Dan Blokir di Pasal 35 ayat 3 dinyatakan bahwa “Dalam hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya Sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang”, menurut pandangan ahli di dalam penyelenggaraan pemerintahan yang baik berkaitan dengan aturan BPN itukan terikat di dalam internal BPN yang ada disitu untuk melakukan suatu pengaturan, berkaitan mengenai lelang dalam hal ini harus memenuhi syarat-syarat formil yang memang mungkin ada SOPnya dalam hal itu, nah pertanyaannya sekarang apakah memang itu sudah terpenuhi di dalam hal berkaitan mengenai lelang, dan yang mempunyai sertipikat itu juga perlu diberitahukan secara administrasi penyelenggaraan negara yang baik ;
- Bahwa terkait ketika lelang sudah dilaksanakan dan prosedur lelang sudah dilaksanakan kemudian terbit kutipan risalah lelang yang menjadi salah satu syarat daripada peralihan kepada BPN, apakah BPN sudah melakukan asas-asas umum pemerintahan yang baik apabila syarat-syarat dari pada peralihan hak itu sudah dilakukan, menurut pendapat ahli jika memang syarat-syarat secara administrasinya itu telah dilakukan artinya dia telah melaksanakan yang namanya asas-asas umum pemerintahan yang baik jika itu betul-betul dilaksanakan secara administrasi ;
- Bahwa terkait prosedur peralihan hak sudah dilakukan dan syarat-syaratnya sudah dilakukan berarti BPN sudah melakukan AUPB (asas-asas umum pemerintahan yang baik), menurut pendapat ahli jika sudah memenuhi syarat-syarat yang telah ada di dalam keputusan itukan peraturan itu berlaku internal BPN berkaitan melakukan tindakan secara administrasi negara, nah yang menjadi persoalan dalam hal ini ahli melihat adanya ketidak hati-hatian bahwa ada asas berkaitan mengenai kecermatan di dalam hal itu jangan sampai ada pihak yang dirugikan, kecermatannya dalam hal itu artinya harus berhati-hati dalam hal itu kemudian fakta-fakta secara hukum harus digali sehingga tidak ada dirugikan dalam hal

Halaman 36 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil suatu keputusan di dalam penyelenggaraan administrasi Negara ;

-Bahwa terkait ada yang dilakukan oleh BPN itu ada ketidak hati-hatian disitu menurut pendapat ahli kalau ahli melihat karena di dalam tahun 2020 itu sudah melakukan suatu gugatan artinya ada yang menggugat di dalam hal ini mengenai sertipikatnya yang mempunyai hak, kemudian gugatan dalam proses tersebut kemudian tahun 2021 terjadi pelelangan dan ada dimenangkan artinya di dalam proses apapun itu sertipikat memang mempunyai kekuatan hukum tetapi untuk membalik nama itu harus penuh kehati-hatian artinya kalau ini dalam berproses tidak boleh melakukan suatu perbuatan hukum, membalik namakah karena masih dalam proses pengadilan tunggu keputusan inkraht sehingga kepastian hukum di dalam asas pemerintahan yang baik Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ;

-Bahwa terkait ada pernyataan dari BPN bahwasanya pemegang lelang tidak boleh melakukan perbuatan hukum, apakah memberikan kuasa itu merupakan perbuatan hukum, menurut pendapat ahli ya, kalau memberikan kuasa dan sudah ditandatangani ada peristiwa hukum disitu artinya dia melahirkan sebuah hukum ;

-Bahwa terkait posisi pemenang lelang Cecilia Kusno Kwee kemudian beliau memberikan kuasa kepada rekan sejawat pengacara, apakah itu peristiwa hukum juga menurut pendapat ahli ya, jika memberikan suatu kuasa maka kuasa itu diberikan kepada yang diberi kuasa menerima kuasa ;

-Bahwa terkait kalau dalam peraturannya tidak boleh melakukan perbuatan hukum dan itu termasuk dalam perbuatan hukum berarti yang dilakukan oleh Cecilia Kusno Kwee tidak dapat dibenarkan, menurut pendapat ahli perbuatan yang dilakukan dalam hal itu ada suatu peristiwa hukumnya, peristiwa hukum tadi memberikan kuasa persoalannya itu berkaitan mengenai apakah itu memang peristiwa tersebut itu sudah memenuhi syarat-syarat yang memang telah dilakukan dalam di hal itu, jika tidak maka itu dianggap tidak pernah ada ;

-Bahwa terkait kalau surat kuasanya didaftarkan di kepaniteraan pengadilan tata usaha negara ditandatangani oleh panitera pengadilan tata usaha negara dan diberi nomor register, apakah itu termasuk dalam peristiwa

*Halaman 37 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, menurut pendapat ahli ya, jika ada namanya sudah di register karena di dalam undang-undang register bagian daripada administrasi pemerintahan dan di register itulah sebagai bukti di dalam hal menggerakkan administrasinya disitu.

Menimbang, bahwa selain menyerahkan bukti-bukti tertulis, Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama **GILANG WIDI RAMADHAN, S.H., dan DENI SARLI** yang telah diminta keterangannya di bawah sumpah, dengan keterangan selengkapnya tercatat dalam berita acara sidang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini. Adapun keterangan saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1.Saksi **GILANG WIDI RAMADHAN, S.H.**

- Bahwa saksi sebagai PNS di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sejak bulan Oktober 2020;
- Bahwa jabatan saksi sebagai Jabatan Fungsional di Pendaftaran Tanah;
- Bahwa tupoksi saksi sebagai Jabatan Fungsional di Pendaftaran Tanah Secara umum bertanggung jawab terhadap perwakahan buku tanah, pelayanan roya, pelayanan hak tanggungan dan pendaftaran SK;
- Bahwa saksi jelaskan syarat-syarat dokumen/kelengkapan pengajuan Peralihan Hak Lelang di BPN kelengkapannya antara lain :
 - a.Formulir Permohonan;
 - b.Surat Kuasa jika dikuasakan;
 - c.Foto kopi Identitas Pemohon;
 - d.Sertipikat Hak Atas Tanah Asli;
 - e.Surat Keputusan lelang;
 - f.Bukti Pelunasan Lelang;
 - g.Foto kopi SPPT PBB;
 - h.Bukti Pembayaran BPHTB.
- Bahwa saksi jelaskan alur dan prosedur Peralihan Hak Lelang pertama Pemohon membawa persyaratan Pendaftaran lelang dan mendaftarkan pada Kantah Balikpapan kemudian Kantah Balikpapan cetak Surat Perintah Setor PNBP, kemudian Pemohon membayar

Halaman 38 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPS membayar PNPB setelah itu dilakukan catatan peralihan lelang, setelah dicatat dilakukan persetujuan pencatatan peralihan oleh Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk, kemudian penyelesaian pekerjaan pemberian cap dan pencatatan daftar isian, terus terakhir cetak tanda terima ;

-Bahwa saksi jelaskan Peralihan Hak Lelang Eksekusi terhadap bidang tanah yang menjadi obyek perkara Peralihan Hak dengan Lelang Eksekusi tetap dapat dilaksanakan terhadap Hak Atas Tanah yang menjadi objek di Pengadilan dengan dasar sebagai berikut :

1. Berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, lelang Eksekusi adalah wujud pelaksanaan dari Kekuatan Eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan dimana kekuatan eksekutorial tersebut sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No: 213/PMK.06/2020, pelaksanaan Lelang Eksekusi dapat dilaksanakan walaupun terdapat gugatan dari Debitur;

-Bahwa saksi menyatakan Undang-Undang Hak Tanggungan diatur di Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;

-Bahwa saksi menyatakan ketika proses lelang sudah dilalui oleh KPKNL dengan adanya permohonan dari pemohon lelang apa bukti sebagai pemenang lelang dalam proses peralihan hak itu buktinya Risalah dan Kutipan Risalah Lelang ;

-Bahwa saksi menyatakan Kutipan Risalah Lelang bisa menjadi dasar daripada proses peralihan hak yang dilakukan oleh BPN ;

-Bahwa saksi menyatakan lelang dapat dilakukan meskipun adanya gugatan dari Debitur ;

-Bahwa saksi mengenal PANDU WIDYAS PRADANA, S.H., jabatannya Fungsional di Seksi Sengketa ;

-Bahwa saksi pernah mendengar sebagaimana termuat dalam Eksepsi Jawaban Tergugat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2017

Halaman 39 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 35 ayat 3 dan 5, Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tetap melaksanakan Peralihan Hak Lelang dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut (Perkara Perdata no. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp) dan Pemenang Lelang tidak dapat melakukan perbuatan hukum hingga perkara tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, menurut saksi benar ada peraturan Menteri Agraria ini ;

-Bahwa saksi baca lengkapnya Pasal 35 ayat 3 dan 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 35 ayat 3

“Dalam hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya Sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang” ;

Pasal 35 ayat 5

“Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dialihkan oleh pemenang lelang hingga perkara tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap”.

-Bahwa bukan saksi yang melakukan pencatatan atau peralihan hak atas sertipikat yang menjadi objek perkara ini ;

-Bahwa setahu saksi pejabat yang melakukan mengurus peralihan hak atas tanah tersebut atas nama Dewi Santi dan Zulkhair ;

-Bahwa saksi menyatakan jabatan kedua orang tersebut pada saat itu Dewi Santi sebagai Plt. Jabatan Fungsional Pemeliharaan Data dan Zulkhair Jabatan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah;

-Bahwa saksi menjelaskan tidak ada peran saksi dalam proses peralihan atau pencatatan objek perkara ;

-Bahwa saksi hingga kini masih bekerja di BPN;

-Bahwa saksi mengetahui proses peralihan ini;

Halaman 40 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi sudah dikasi tahu kepada nama yang tertera atas sertipikat ini tentang adanya objek perkara;
- Bahwa saksi menyatakan yang memberitahu petugas;
- Bahwa saksi mengetahui diberitahukan secara tertulis kepada Cecilia Kusno Kwee tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan surat itu disampaikan itu setelah pencatatan;
- Bahwa diberitahukan kepada Cecilia Kusno Kwee kalau lisan saksi tidak tahu, cuma kalau suratnya setelah pencatatan;
- Bahwa saksi menyatakan ya, dicatat dulu baru dikasi surat;
- Bahwa saksi menyatakan ya, dicatat dulu nama sertipikatnya atas nama Cecilia Kusno Kwee baru dikasi surat;
- Bahwa saksi menyatakan surat itu yang menandatangani Kepala TU;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Cecilia Kusno Kwee diberitahu surat tersebut aturannya ada;
- Bahwa saksi dalam bekerja menurut tupoksi yang diberikan oleh pimpinan berhak atau mempunyai kapasitas untuk memeriksa terlebih dahulu sertipikat yang diajukan yang akan didaftarkan memeriksa terlebih dahulu apakah clean and clear saksi menyatakan secara umum bisa;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertipikat yang menjadi objek perkara ini telah diperiksa bahwa sertipikat ini apakah ada tuntutan hukum ada gugatan di pengadilan saksi menyatakan setiap sub beda-beda;
- Bahwa sepengetahuan saksi seseorang yang menang lelang harus diberitahu bahwa objek lelangnya ada gugatan atau menjadi objek gugatan di pengadilan lain harus diberitahu oleh BPN Balikpapan dalam hal ini;
- Bahwa saksi menyatakan harus itu sebelum dicatitkan namanya pemenang lelang itu dalam buku tanah;
- Bahwa saksi menyatakan ya, namanya dulu dicatat dalam buku tanah baru diberitahukan;
- Bahwa saksi menyatakan ya, apabila ada permasalahan hukum dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan mempunyai kewajiban atau mempunyai tugas untuk memberitahu kepada nama yang tertera dalam sertipikat atau yang tertera dalam buku tanah;

Halaman 41 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi meyakini ketika gugatan itu diajukan oleh debitur proses peralihan hak itu tetap dilakukan berdasarkan Pasal 27 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan No: 213/PMK.06/2020 bisa dilakukan;

2.Saksi DENI SARLI

- Bahwa saksi bertugas di BPN Kota Balikpapan sejak tahun 2002 dan diangkat tahun 2007;
- Bahwa jabatan saksi Pengadministrasian Umum;
- Bahwa tupoksi saksi sebagai Sekretaris Panitia A Pemeriksa Tanah;
- Bahwa tugas dan jabatan saksi di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sekarang saksi di Bagian Penetapan Hak Pengadministrasian Umum, tugas saksi sebagai sekretaris untuk peninjauan penetapan hak atas tanah;
- Bahwa saksi menyatakan prosedur Peralihan Hak Lelang di BPN prosedurnya yang jelas ada permohonan yang harus didaftarkan di pertanahan dengan persyaratan-persyaratan yang sudah dipenuhi;
- Bahwa saksi menyatakan syarat-syarat Peralihan Hak Lelang di BPN antara lain identitas pemohon, terus dasarnya peralihan itu, risalah lelang dalam hal ini untuk pendaftaran lelang, kuitansi lelang, identitas pemohon, sertifikat asli, pajak BPHTB dan PPh, surat kuasa jika dikuasakan;
- Bahwa saksi jelaskan alur dan prosedur Peralihan Hak Lelang setelah persyaratan sudah dipenuhi maka diajukanlah ke BPN untuk didaftarkan setelah didaftarkan dikoreksi sama front office kalau memenuhi syarat maka diterbitkanlah bukti bayar yang namanya SPS (Surat Perintah Setor) setelah bayar maka diproses pengetikannya, setelah diketik naik sampai ke pejabatnya diparaf sampai ke pejabat yang ditunjuk untuk menandatangani setelah itu selesai diterbitkan tanda terima penyelesaian berkas;
- Bahwa saksi diperlihatkan Bukti T-05 (Foto kopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 578 tanggal 1 Mei 2003), saksi tahu SHGB No. 578;
- Bahwa isi Bukti T-05 menurut saksi Sertipikat HGB No. 578 yang tercatat terakhir atas nama Cecilia Kusno Kwee;

Halaman 42 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihatnya pada saat proses peralihannya;
- Bahwa saksi terlibat dalam proses peralihan ini;
- Bahwa saksi waktu itu sebagai Plh. Kasubsi;
- Bahwa saksi mengetahui proses peralihan objek sengketa;
- Bahwa sebelum ada peralihan saksi sudah cek data-data untuk peralihan itu sudah lengkap;
- Bahwa saksi menyatakan Persyaratan-persyaratan balik nama sudah memenuhi;
- Bahwa seingat saksi data-data apa yang diajukan waktu peralihan hak sertipikat HGB No. 578 atas nama Cecilia Kusno Kwee persyaratannya selain permohonan dan syarat-syarat yang lain seperti yang saksi bilang tadi sudah semua, identitas pemohon, risalah lelang dan kuitansi lelang, BPHTB, surat kuasa ada semua;
- Bahwa saksi jelaskan peralihan Hak lelang Eksekusi terhadap bidang tanah yang menjadi objek perkara dalam pencatatan peralihan dengan dasar risalah lelang dan persyaratan sudah memenuhi semua maka kewajiban kami setelah didaftarkan untuk memproses balik namanya;
- Bahwa saksi menyatakan proses peralihan haknya tetap kita diproses dengan catatan kita catat di buku tanah ;
- Bahwa saksi menyatakan Pihak pemenang lelang yang mengajukan permohonan itu diberitahu;
- Bahwa saksi menyatakan diberitahukan pada saat pencatatan kita bersurat ke pemenang lelang;
- Bahwa saksi menyatakan di dalam buku tanah itu ada pencatatan karena ada perkara;
- Bahwa seingat saksi perkara nomor 243;
- Bahwa sepengetahuan saksi gugatan yang diajukan Nomor 243/2020 yang mengajukan gugatan sebagai Penggugat adalah Jovinus Kusumadi;
- Bahwa saksi menyatakan ya, Jovinus Kusumadi Penggugat Nomor 243 sama dengan Penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa saksi menyatakan Kutipan Risalah Lelang itu isinya yaitu Cecilia sebagai pemenang lelang;

Halaman 43 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang itu Cecilia Kusno Kwee dapat mengajukan peralihan hak atas sertipikat tersebut dengan syarat-syarat yang lain bisa;
- Bahwa saksi menyatakan kalau dalam sertipikat itu yang sudah ada atas nama Cecilia Kusno Kwee yang mempunyai hak atas SHGB tersebut berdasarkan risalah lelang pemenang lelang;

Menimbang, bahwa selain menyerahkan bukti-bukti tertulis, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama **DARMAWAN PRIHADI** yang telah diminta keterangannya di bawah sumpah, dengan keterangan selengkapnya tercatat dalam berita acara sidang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini. Adapun keterangan saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

DARMAWAN PRIHADI

- Bahwa saksi bekerja di BRI Samarinda 1;
- Bahwa saksi kenal dengan Cecilia Kusno Kwee;
- Bahwa saksi bisa mengenal dengan Cecilia Kusno Kwee begitu yang bersangkutan mau ikut lelang;
- Bahwa pihak yang melakukan lelang itu BRI Banjarmasin tapi Perwakilan di Balikpapan;
- Bahwa saksi mengetahui bagaimana perolehan Cecilia Kusno Kwee terhadap SHGB No. 578 saksi ketemu ibu Cecilia waktu saat lelang itu mau berjalan, kebetulan ibu Cecilia itu minat terhadap lelang objek tersebut akhirnya karena ibu Cecilia domisilinya banyak di Samarinda akhirnya saksi ditugaskan dari kantor wilayah untuk membantu mendampingi prosedur tata cara mengikuti proses lelang secara online dan saksi hanya membantu dalam proses untuk pendaftaran kemudian membantu teknisnya untuk setor jaminan segala macamnya sampai pelunasan kemudian apa yang harus dilakukan setelah selesai lelang, langsung diminta untuk risalah lelang dan balik nama langsung. Detailnya korwilnya kami di Banjarmasin Perwakilan Balikpapan;
- Bahwa saksi hanya mendampingi proses lelang;
- Bahwa saksi mengetahui proses lelang yang dilakukan kalau lelang itu di kita itu kalau debitur-debitur yang wanprestasi yang sudah di atas 6 bulan

Halaman 44 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- itu sudah bisa untuk dilakukan lelang kemudian itu pasti didahului dengan surat peringatan somasi 1, 2 dan 3 biasanya dan tidak ada tercapainya kesepakatan baru kita masuk jalan terakhir yaitu lelang;
- Bahwa saksi menyatakan Cecilia Kusno Kwee sudah membayar kewajiban-kewajibannya selaku pemenang lelang;
 - Bahwa setelah Cecilia Kusno Kwee ditetapkan sebagai pemenang lelang, suda bisa melakukan peralihan hak ke BPN;
 - Bahwa saksi menyatakan dasarnya debitur masih menguasai objek yang telah dilakukan lelang dasarnya hasil lelang tersebut sudah ditetapkan sudah keluar risalah lelang dan akta berarti tanah dan bangunan serta sertipikat itu menjadi miliknya pemenang lelang;
 - Saksi menceritakan dari awal bagaimana kemudian Cecilia Kusno Kwee bisa mengikuti lelang dan kemudian ditetapkan sebagai pemenang lelang pertama kali saksi bertemu Cecilia itu juga perantara melalui teman-teman di kantor karena itu ada info barang lelang di Balikpapan yaitu PT. Oceans;
 - Bahwa saksi mengetahui informasi tersebut jadi sebelum ketemu dengan saksi ibu Cecilia sudah ketemu dengan pihak Bank di Balikpapan, saksi ketemu dengan ibu Cecilia difasilitasi sama teman saksi yang marketing di Samarinda;
 - Bahwa saksi menyatakan betul, bahwa sebenarnya Cecilia Kusno Kwee sudah mengetahui lebih awal ada proses lelang yang dilakukan atas bangunan atas nama Jovinus Kusumadi;
 - Bahwa selanjutnya saksi mencoba mendampingi atas perintah dari Kantor Wilayah Perwakilan Balikpapan untuk mendampingi tata cara teknis untuk masuk lelang itu seperti apa, lelangkan masuk ke situs lelang.go.id. kemudian yang bersangkutan membuat akun sendiri nanti itu dasar untuk mengikutkan lelang kemudian itu yang daftar user itu kemudian diverifikasi oleh kantor lelang dan lolos dan itu akhirnya jadi akun lelang kemudian yang bersangkutan setelah diposting di situs lelang itu bisa mengikuti lelang kemudian yang bersangkutan mengikuti lelang hingga klik objeknya;
 - Bahwa saksi menyatakan kalau persyaratan daftar user KTP, NPWP, foto kopi buku tabungan diupload semua di situs lelang;

Halaman 45 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan yang kalau mau lelang seminggu atau dua minggu sebelum pelaksana lelang pasti sudah muncul di situs lelang.go.id karena SOP nya kantor lelang kemudian itu juga pasti diumumkan di surat kabar;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Cecilia Kusno Kwee sebagai pemenang lelang yang bersangkutan ada WA saksi bahwa dia sudah ikut dan dinyatakan menang di aplikasinya itu ada kelihatan;
- Bahwa setelah diinformasikan kepada saksi selanjutnya yang saksi lakukan saksi bilang ibu tinggal melunasi kewajibannya karena maksimal pelunasan lima hari kerja setelah tanggal lelang kalau tidak hangus di setor ke Negara uang mukanya, kemudian bayar juga pajak-pajak PPN sama BPHTB untuk bisa dapatkan risalah lelang kutipan lelang beserta kuitansi aslinya kemudian baru tinggal ngambil sertipikat;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tanggal 29 November 2021 yang diterima di persidangan ecourt tanggal 30 Desember 2021, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya tanggal 30 November 2021, sedangkan Pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum tercatat dalam Putusan ini telah tercatat dalam berita acara pemeriksaan persiapan dan persidangan perkara *a quo*, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa adapun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dikarenakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah Sertipikat Hak Guna

Halaman 46 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor : 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor : 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 M², khusus pendaftaran peralihan hak kepada Cecilia Kusno Kwee (**bukti T-5, T.II.Intv-1**) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawaban yang masing - masing pada pokoknya memuat bantahan, baik di dalam dalil eksepsi maupun dalil pokok perkara sebagaimana terurai dalam bagian tentang duduk sengketa putusan *a quo* ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama terhadap apa yang menjadi alasan di dalam eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka Majelis Hakim tidak akan menguraikannya lagi di dalam pertimbangan hukum mengenai dalil eksepsi sebab hal tersebut telah termuat di dalam bagian tentang duduk sengketa di atas ;

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsi yang di ajukan oleh Tergugat secara tegas menolak semua dalil yang ada didalam gugatan Penggugat dengan alasan yang pada pokoknya bahwa :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Penggugat menyatakan sebagai pemilik dari tanah yang telah beralih haknya melalui Peralihan Hak Lelang yang sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 578 / Kelurahan Klandasan Ulu atas nama Jovinus Kusumadi telah terjadi Peralihan Hak Lelang kepada Cecilia Kusno Kwee berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor : 104/60/2021 tanggal 15 April 2021, dimana untuk menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seharusnya Penggugat membuktikan dahulu hak Keperdataannya dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri tempat objek sengketa berada terlebih dahulu, bukan kepada yang menjadi wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa perkara ini;

Halaman 47 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Diskualifikasi in person

Bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara *a quo*, karena Peralihan Hak Lelang tersebut telah sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 578 / Kelurahan Klandasan Ulu atas nama Jovinus Kusumadi telah terjadi Peralihan Hak Lelang kepada Cecilia Kusno Kwee berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor : 104/60/2021 tanggal 15 April 2021;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan dalil jawaban Tergugat II Intervensi yang menolak semua dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya dengan alasan yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

1. Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing/ Persona Standi In Judicio*

Dalam Mengajukan Gugatan

Bahwa Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atau kapasitas menggugat dalam perkara ini dibuktikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Perdata No. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dan No. 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp, terhadap keberatan atas lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, mengingat berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 pada pasal 27 ayat (1) menyatakan : *"Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat suatu gugatan dari Pihak lain selain Debitur/Pemilik Jaminan dan/atau suami atau istri Debitur/Pemilik Jaminan yang terkait kepemilikan Objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tidak Dapat Dilaksanakan"*. Bahwa terbukti Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing/Kapasitas* untuk menggugat, sehingga sudah semestinya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), hal mana senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan : *"Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;*

Halaman 48 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



2. Gugatan Penggugat Prematur (*Eksepsi Litis Pendentis*)

Bahwa gugatan dalam perkara *aquo* pada dasarnya mempunyai substansi yang sama dengan gugatan dalam perkara No. 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp yang saat ini masih dalam proses persidangan pembuktian di tingkat pertama, terkait adanya keberatan yang diajukan oleh Penggugat atas adanya proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek hak tanggungan salah satunya Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya dengan legalitas berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 578 serta **proses peralihan hak yang dilakukan oleh BPN kepada Tergugat II Intervensi atas SHGB No. 578** yang menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa sebelum menilai dalil eksepsi di atas serta menguji keabsahan dari penerbitan objek sengketa *a quo*, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberatan Penggugat atas masuknya pihak Tergugat II Intervensi sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat bersamaan dengan tanggapan atas jawaban Tergugat dalam dalil Repliknya tertanggal 3 September 2021 dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam perkara Nomor : 25/G/2021/PTUN SMD yang bertindak sebagai **Penggugat** adalah JOVINUS KUSUMADI melawan **Tergugat** yakni KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN sebagai akibat dari terbitnya obyek sengketa yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578, Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor : 00028/2003, tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 M2, khusus pendaftaran peralihan hak kepada **CECILIA KUSNO KWEE (bukti T-5, T.II.Intv-1 dan isi gugatan Penggugat)** ;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 83 Ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur :
 - (1) *Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai;*
 - a. *Pihak yang membela haknya, atau*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa;
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikabulkan atau ditolak oleh Pengadilan dengan Putusan yang dicantumkan dalam berita acara sidang;
- c. Bahwa dalam penyampaian tanggapan pada persidangan elektronik tanggal 7 September 2021 oleh Penggugat telah menyampaikan keberatan atas masuk pihak ketiga sedangkan untuk Tergugat tidak keberatan atas masuknya pihak ketiga atas nama **CECILIA KUSNO KWEE** sebagaimana alasan yang dikemukakan para pihak telah tercatat dalam berita acara persidangan pada persidangan tersebut ;
- d. Bahwa Majelis Hakim dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Perkara Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD berkaitan dengan masuknya pihak intervensi di dalam pemeriksaan yang sedang diperiksa tidak hanya di dasarkan oleh keterangan yang disampaikan oleh para pihak tetapi juga mencermati kepentingan masing - masing pihak yang berkaitan dengan pemeriksaan sengketa *a quo* oleh karena itu Majelis Hakim menilai bahwa sikap yang di ambil dengan mendudukan saudara **CECILIA KUSNO KWEE** sebagai pihak intervensi/pihak ketiga merupakan hal yang sifatnya substansi dari permohonan dan isi surat kuasa atas keinginannya untuk masuk sebagai pihak di dalam mempertahankan hak yang dimilikinya, sebaliknya jika pun bukan karena adanya permohonan dan surat kuasa maka berdasarkan prakarsa Majelis Hakim dalam perkara *a quo* sebagaimana maksud ketentuan Pasal 83 Ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis hakim akan tetap mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga yang secara langsung berkaitan dengan sengketa yang sedang di periksa agar ia jangan sampai dirugikan dengan adanya Putusan Pengadilan, apalagi dengan penghapusan ketentuan hukum Pasal 118 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang tentunya menurut pandangan Majelis Hakim mengharuskan Hakim untuk cermat dan teliti melihat aspek kepentingan para pihak dengan tetap berpedoman pada hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara dan hukum materilnya yang salah satunya yakni Pasal 83 ayat (1) dan (2)

Halaman 50 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang tuangkan di dalam Putusan Sela Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD/INTV, tanggal 21 September 2021, yang menetapkan pemegang hak / nama tercantum dalam objek sengketa sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II intervensi yang juga merupakan bahagian dari penilaian aspek formal pengajuan gugatan dengan penilaian terhadap kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda di dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* sebagaimana yang tersirat dalam eksepsi angka ke 1 dari dalil eksepsi Tergugat serta Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* dalam mengajukan gugatan sebagaimana dalil dalam eksepsi angka 2 dari dalil eksepsi Tergugat dan eksepsi angka 1 dari dalil eksepsi Tergugat II Intervensi sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kompetensi absolut adalah wewenang badan pengadilan di dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak diperiksa oleh badan peradilan lain termasuk dalam lingkungan peradilan yang sama ;

Menimbang, bahwa secara hukum telah ditentukan hal menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dalam ketentuan **Pasal 47** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dinyatakan bahwa "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan dalam **Pasal 47** di atas telah diatur secara jelas di dalam **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan bahwa ;

"Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat maupun di daerah

Halaman 51 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang keabsahannya dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda atau tidak, maka tentunya Majelis Hakim akan menguji dengan menggunakan parameter identifikasi unsur-unsur dari makna Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat yang bersifat kumulatif dalam pengertian bahwa unsur-unsur tersebut secara hukum haruslah terpenuhi satu sama lain. Bahwa secara hukum untuk mengklasifikasikan apakah objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara maka hal tersebut harus didasarkan pada unsur makna dalam ketentuan **Pasal 1 angka 9** Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

1. Suatu Penetapan Tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkrit, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan unsur-unsur dari makna Keputusan Tata Usaha Negara jika dihubungkan dengan objek sengketa *a quo* (**bukti T-5, T.II.Intv-1**), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan) dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, berisi tindakan dalam lingkup hukum administrasi (hukum tata usaha negara) di bidang pertanahan, yang kewenangannya diberikan berdasarkan peraturan perundang-undangan pada bidang Pertanahan, baik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maupun Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta Peraturan lainnya yang berlaku, bersifat konkrit yaitu nyata-nyata telah diterbitkan dalam bentuk objek sengketa serta telah dilakukan pencatatan

Halaman 52 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya, kemudian bersifat individual yaitu ditujukan kepada Cecilia Kusno Kwee dan bersifat final yaitu penerbitan objek sengketa *a quo* tidak memerlukan persetujuan atasan atau instansi lain dan telah menimbulkan akibat hukum bagi pemegang hak yaitu memiliki hak serta kewajiban terhadap bidang tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika objek sengketa *a quo* telah memenuhi kriteria unsur-unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan **Pasal 1 angka 9** Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selain itu dengan terpenuhinya klasifikasi pengertian objek sengketa *a quo* sebagai keputusan tata usaha negara yang di gugat menunjukkan jika gugatan Penggugat secara Hukum telah tepat dengan alasan bahwa Tergugat dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara mempunyai kewenangan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan di bidang Pertanahan di dalam melakukan suatu perbuatan administrasi / Tata Usaha Negara dengan menerbitkan objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa selain itu, untuk menentukan jika sengketa *a quo* merupakan sengketa dalam ranah hukum perdata atau sengketa dalam bidang tata usaha negara, maka Majelis Hakim berpendapat jika hal itu haruslah dilihat dari 2 (dua) hal yakni **pertama** pokok perselisihannya dan pengujian dari permasalahan yang tentunya tidak didasarkan pada ketentuan hukum perdata melainkan penyelesaiannya tunduk pada ketentuan hukum publik dan **kedua** terlihat pada tuntutan pokok dari pengajuan gugatan itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, maka pengujian keabsahan penerbitan objek sengketa *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda didasarkan pada pengkajian ketentuan hukum publik yaitu hukum administrasi di bidang pertanahan yang dalam penerbitannya berkaitan dengan aspek kewenangan, prosedural dan substansi. Ketentuan Hukum administrasi di bidang pertanahan tersebut antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /

Halaman 53 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, sehingga hal itu dapat dikatakan jika penilaian keabsahan penerbitan objek sengketa *a quo* bukan didasarkan pada ketentuan hukum perdata dalam rangka mengetahui kepemilikan hak maupun sengketa yang bersifat keperdataan sebagaimana didalilkan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa selain itu, yang menjadi tuntutan Penggugat yang dimohonkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda adalah untuk menyatakan objek sengketa *a quo* batal atau tidak sah, yang pada pokoknya dengan alasan :

- Bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pertanahan ;
- Bahwa selain melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, penerbitan objek sengketa *a quo* juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pengajuan gugatan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dalam rangka pengujian keabsahan objek sengketa sedangkan alasan maupun tuntutan Penggugat tidak meliputi unsur sengketa kepemilikan tanah atau sengketa yang bersifat keperdataan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika sengketa *a quo* termasuk dalam lingkup sengketa tata usaha negara berdasarkan **Pasal 47** Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud **Pasal 1 angka 9**, dengan demikian terhadap dalil eksepsi Tergugat angka 1 secara hukum patut untuk dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kepentingan menggugat / *legal standing* Penggugat

Halaman 54 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai suatu prasyarat formal dari pengajuan gugatan Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa jika merujuk kepada Ketentuan **Pasal 53 ayat (1)** Undang -Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan bahwa :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan hukum di atas, maka yang bertindak menjadi Penggugat adalah seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan sebagai akibat dari diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa makna kepentingan merupakan unsur dan prasyarat utama dalam **Pasal 53 ayat (1)** Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dalam pandangan Majelis Hakim pengertian kepentingan haruslah dipandang sebagai nilai yang mendapat pengaruh atau dinilai yang secara layak diperkirakan menguntungkan atau merugikan, yang timbul sebagai akibat dikeluarkannya suatu keputusan dan/atau tindakan *in litis*, nilai yang harus dilindungi secara hukum haruslah dilihat secara keseluruhan dari adanya hubungan antara Penggugat pada satu sisi dengan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat pada sisi yang lain, konkritnya apakah Penggugat dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki kepentingan yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa *a quo* ? ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat selaku nama yang tertera sebagai Pemilik terdahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578, Klandasan Ulu

Halaman 55 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor : 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur dengan luas 1000 M² (seribu meter persegi) sebelum bulan april 2021 tepatnya tanggal 22 April 2021, Tergugat telah membalik nama kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dari nama Penggugat JOVINUS KUSUMADI berubah menjadi Cecilia Kusno Kwee ;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut di atas oleh Tergugat telah menanggapi dengan menyatakan yang pada pokoknya bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara *a quo*, karena Peralihan Hak Lelang tersebut telah sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 / Kelurahan Klandasan Ulu atas nama Jovinus Kusumadi telah terjadi **Peralihan Hak Lelang** kepada Cecilia Kusno Kwee berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor : 104/60/2021 tanggal 15 April 2021, maka berdasarkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

*“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan **lelang** yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan **kutipan risalah lelang** yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”*

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki Legal Standing atau kapasitas menggugat dalam perkara ini dibuktikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Perdata No. 243/Pdt.G/ 2020/PN.Bpp dan No. 76/Pdt.G/ 2021/PN.Bpp terhadap keberatan atas lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, mengingat berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/ 2020 pada pasal 27 ayat (1) menyatakan : *“Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat suatu gugatan dari Pihak lain **selain Debitur/Pemilik Jaminan dan/atau suami atau istri Debitur/Pemilik Jaminan** yang terkait kepemilikan Objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tidak Dapat Dilaksanakan”*. Berdasarkan peraturan tersebut sangatlah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat

Halaman 56 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara No. 243/Pdt.G/ 2020/ PN.Bpp, No. 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp termasuk dalam perkara *a quo* diajukan didasarkan unsur Itikad buruk/*bad faith* guna menghambat Tergugat II Intervensi dalam menguasai objek yang diperoleh melalui lelang tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis tertanda **bukti P-1,P-2 dan P-3** jika dihubungkan dengan **bukti T-3,T-5, T-6, T-8, T-10 dan T-11** serta **bukti T.II.Intv-4 dan T.II.Intv-2** menunjukkan adanya fakta hukum yakni :

- 1.Bahwa Penggugat merupakan debitur yang telah mendapatkan kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia Tbk wilayah Banjarmasin Cq PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Balikpapan dengan memberikan jaminan hutang piutang pada tahun 2016 berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m²** yang sebelumnya atas nama Penggugat ;
- 2.Bahwa pada tanggal 15 April 2021 telah dilakukan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 104/ 60/2021, dimana nama serta alamat pembeli /penawaran tertinggi / pemenang lelang yakni atas nama Tergugat II Intervensi atas bidang tanah dan bangunan yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 M², atas nama Jovinus Kusumadi, yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur ;
- 3.Bahwa atas dasar lelang eksekusi yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanggal 15 April 2021, Nomor : 104/60/2021 sebagaimana kutipan risalah lelang, kemudian menjadi dasar Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak kepada pemenang lelang atas nama Tergugat II Intervensi dengan catatan bahwa pemenang lelang tersebut belum dapat melakukan perbuatan hukum sebab sebelum lelang eksekusi, Penggugat telah mengajukan gugatan dengan Nomor Perkara : 243/ Pdt.G/2020/PN.Bpp, sebagai akibat di

Halaman 57 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masukkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor : 00028/2003, Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur, ke dalam daftar barang yang akan dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada pemahaman bahwa kepentingan dalam arti suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan oleh sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, yang mana dalam keadaan konkretnya kepentingan tersebut ditentukan oleh :

Kepentingan yang berhak menggugat yaitu ;

1. Ada hubungannya dengan Penggugat sendiri ;
2. Bersifat pribadi ;
3. Bersifat langsung;
4. Secara obyektif dapat ditentukan luas dan intensitasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan penilaian hukum terhadap aspek kepentingan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat *in casu* secara hukum tidak lagi memiliki hubungan kausal yang secara langsung berkaitan erat dengan sebuah nilai kepentingan (kerugian) yang harus dilindungi oleh hukum yang dilihat dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 Kelurahan Klandasan Ulu, tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur Nomor 00028/2003 Tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 M², sebab faktanya terhadap bidang tanah dan bangunan yang di atasnya diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah diajukan sebagai jaminan hutang piutang pada tahun 2016, dimana Penggugat merupakan debitur yang telah mendapatkan layanan kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia Tbk wilayah Banjarmasin Cq PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Balikpapan, sehingga segala akibat hukum yang muncul dari adanya kesepakatan antara debitur dan kreditur telah beralih secara hukum dengan dilakukannya lelang eksekusi oleh Kantor Pelayanan

Halaman 58 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanggal 15 April 2021, Nomor : 104/60/2021 sebagaimana kutipan risalah lelang yang kemudian menjadi dasar tindakan Tergugat untuk melakukan pencatatan peralihan hak kepada pemenang lelang atas nama Tergugat II Intervensi, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat secara hukum tidak lagi mempunyai kapasitas sebagai pihak dan/atau memiliki hak untuk menggugat atas pengetahuan terbitnya sebuah keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa *a quo* yang haruslah dilihat secara utuh dalam konteks tidak adanya hubungan yang bersifat langsung antara diri Penggugat dengan bidang tanah dan bangunan yang diterbitkan objek sengketa *a quo* sebab hal tersebut telah beralih secara hukum pada pemegang sertifikat yakni Cecilia Kusno Kwee sejak dilakukannya lelang eksekusi, oleh karena itu berdasarkan pertimbangan di atas maka sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan /legal standing untuk mengajukan gugatan dan oleh karenanya terhadap dalil eksepsi mengenai Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atau kapasitas menggugat dalam perkara ini sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi **dinyatakan di terima** ;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya dalil eksepsi mengenai Penggugat tidak memiliki Legal Standing atau kapasitas menggugat dalam perkara ini sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atau kapasitas menggugat dalam perkara ini sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi **di terima** maka Majelis Hakim berpendapat terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan **Penggugat tidak diterima** ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 110** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Penggugat diwajibkan untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Halaman 59 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa sampai menjatuhkan putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan **Pasal 100 juncto Pasal 107 dan Pasal 107 A** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, sehingga dengan demikian setelah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka hanya bukti-bukti yang relevan dengan persoalan/masalah hukum yang dijadikan dasar putusan, sedangkan terhadap bukti-bukti selebihnya tetap dimasukkan dalam berkas perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

-Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan / Legal Standing untuk Mengajukan Gugatan *Diterima* ;

DALAM POKOK SENGKETA

- 1.Menyatakan Gugatan Penggugat *Tidak Diterima* ;
- 2.Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara sebesar Rp. 406.150,- (*Empat Ratus Enam Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah*) ;

Demikianlah diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada hari **Selasa, tanggal 7 Desember 2021** oleh kami, **ANING WIDI RAHAYU, S.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda sebagai Hakim Ketua Majelis, **ARIFUDDIN, S.H., M.H.**, dan **ADE MIRZA KURNIAWAN, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum yang dilakukan secara elektronik melalui Sistem

Halaman 60 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Informasi Pengadilan (aplikasi *e-court*) pada hari **Selasa, tanggal 14 Desember 2021** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **RIDUANSYAH, S.H.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, dengan diberitahukan secara elektronik kepada pihak Penggugat, pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi melalui Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA

Ttd,

Ttd,

ANING WIDI RAHAYU, S.H.

I.ARIFUDDIN, S.H., M.H.

Ttd,

II.ADE MIRZA KURNIAWAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd,

RIDUANSYAH, S.H.

Rincian Biaya Perkara Nomor : 25/G/2021/PTUN. SMD:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan (PNPB)	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	100.000,-
3. Biaya Cetak Gugatan	Rp.	100.000,-
4. Biaya Panggilan	Rp.	126.150,-
5. PNPB Panggilan	Rp.	20.000,-
6. Redaksi	Rp.	10.000,-

Halaman 61 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Meterai

Rp. 20.000,- +

JUMLAH

Rp. 406.150,-

(Empat Ratus Enam Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah);

Halaman 62 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 25/G/2021/PTUN.SMD