



**P U T U S A N**

Nomor : 276/G/2016/PTUN-JKT.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

**ALOY RACHMAT**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Gading Kirana Barat Blok F 9/6, RT.011/RW.018, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dabiel Frandus, S.H., Welfrid K. Silalahi, S.H., Benhard Siahaan, S.H. dan Renato Butarbutar, S.H., Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada PORTIBION LAW OFFICE, beralamat di Jalan Kayu Mas Raya Nomor 16B, Jakarta Timur, 13260, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N :**

**DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA,**

berkedudukan di Gedung Syafrudin Prawiranegara, Jalan Dr. Wahidin Raya Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

1. Ida Novianti, S.H., M.H., Plt. Kepala Sub Direktorat Bantuan Hukum, Direktorat Hukum dan Humas;
2. Tri Sutopo, S.H., M.H., Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;

*Halaman 1 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Hari Santosa, S.H., M.H., Kepala Seksi Bantuan Hukum II, Direktorat Hukum dan Humas;
4. Tri Djoko Yulianto, S.H., M.H., Kepala Seksi Bantuan Hukum III, Direktorat Hukum dan Humas;
5. D. Rachardono, S.H., M.H., Kepala Seksi Bantuan Hukum IV, Direktorat Hukum dan Humas;
6. Rais Martanti, S.H. M.H., Pelaksana Sub Direktorat Bantuan Hukum, Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;
7. Ambi Gultom, S.H., Pelaksana Sub Direktorat Bantuan Hukum, Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;
8. Hagaina Rananta Br. Bangun, S.H., Pelaksana Sub Direktorat Bantuan Hukum, Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;
9. Sita Adelia Jatu Wijayanti, S.H., Pelaksana Sub Direktorat Bantuan Hukum, Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;
10. Garnita Amalia, S.H., Pelaksana Sub Direktorat Bantuan Hukum, Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;
11. Okka Willyanto, A.Md., Pelaksana Sub Direktorat Bantuan Hukum, Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;
12. Arifin Nurhartanto, A.Md., Pelaksana Sub Direktorat Bantuan Hukum, Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;

Halaman 2 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Gery Satrio Nugroho, A.Md., Pelaksana Sub Direktorat Bantuan Hukum, Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Hukum dan Humas;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-13/KN/2016, tanggal 5 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut:

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 276/PEN-DIS/2016/PTUN-JKT., tanggal 16 Nopember 2016, Tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 276/PEN-MH/2016/PTUN-JKT., tanggal 16 Nopember 2016, Tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim;
3. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 276/G/2016/PTUN-JKT., tanggal 16 Nopember 2016, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 276/PEN-PP/2016/PTUN-JKT, tanggal 16 Nopember 2016, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Anggota I Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 276/PEN-HS/2016/PTUN-JKT, tanggal 7 Desember 2016, Tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan, membaca alat bukti para pihak dan mendengar keterangan para pihak yang bersengketa;

Halaman 3 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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)



**TENTANG DUDUK SENGKETA :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 15 Nopember 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 15 Nopember 2016, di bawah Register perkara Nomor : 276/G/2016/PTUN.JKT., dan diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 7 Desember 2016, yang mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

**A. OBJEK GUGATAN:**

Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia No. S-4828/KN/2010 tentang Surat Persetujuan Dispensasi Lelang tertanggal 6 Desember 2010 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Gugatan"), yang ditandatangani oleh Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

**B. TENGGANG WAKTU:**

1. Bahwa pada Objek Gugatan diterbitkan pada tanggal 6 Desember 2010, namun Penggugat baru mengetahui tentang diterbitkannya Objek Gugatan pada tanggal 4 Oktober 2016, halmana nyata dalam surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor No. S-2166/WKN.08/KNL.03/2016, tentang Permintaan Klarifikasi dan Salinan Risalah lelang No. 019/2011, tertanggal 4 Oktober 2016. Surat mana merupakan tindaklanjut atas surat Penggugat No. 142/U/PLO//IX/2016, tentang Permintaan Klarifikasi dan Salinan Risalah Lelang No. 019/2011, tertanggal 27 September 2016;
2. Bahwa sebagai dasar waktu pengajuan gugatan, meskipun Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara membatasi tenggang waktu pengajuan gugatan yaitu 90 (sembilan

*Halaman 4 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Objek Gugatan, namun Mahkamah Agung dalam Bagian ke-V angka 3 Surat Edarannya Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut sebagai "SEMA No. 2/1991") mengatur hal-hal sebagai berikut:

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

3. Bahwa lebih lanjut Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi No. 5 K/TUN/1992 tanggal 19 Januari 1993 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Yurisprudensi No. 5 K/TUN/1992"), menyatakan ketentuan sebagai berikut:

*"Penggugat yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya keputusan Badan atau Pejabat TUN yang merugikan kepentingannya (Pasal 53 UU 5/1986) dan baru mengetahuinya kemudian setelah jangka waktu tersebut dalam Pasal 55 telah dilampaui, masih dapat mengajukan gugatan di PTUN dalam waktu 90 hari terhitung sejak Penggugat mengetahui adanya putusan yang merugikan kepentingannya tersebut."*

4. Bahwa mengingat Penggugat bukanlah merupakan Pihak yang dituju dalam Objek Gugatan dan Penggugat baru mengetahui diterbitkannya Objek Gugatan pada tanggal 4 Oktober 2016, maka sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. SEMA No. 2/1991 jo. Yurisprudensi No. 5 K/TUN/1992, maka pengajuan gugatan *a quo* telah sesuai dengan tenggang waktu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga gugatan *a quo* haruslah diterima;
5. Bahwa sampai sekarang Penggugat belum mendapatkan Objek Gugatan tersebut, meskipun Penggugat telah memintanya secara resmi kepada

Halaman 5 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, melalui surat Penggugat No. 156/U/PLO/IX/2016, tentang Permohonan Informasi Publik, tertanggal 24 Oktober 2016. Untuk selanjutnya gugatan ini Penggugat daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 15 Nopember 2016.

## C. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA:

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat berwenang untuk memeriksa dan memutus Gugatan Tata Usaha Negara ini, sebagaimana diatur dalam pasal 54 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

*"Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat."*

## D. TERKAIT OBJEK GUGATAN:

1. Bahwa sengketa ini timbul karena dirugikannya kepentingan Penggugat dengan dikeluarkannya Objek Gugatan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia No. S-4828/KN/2010 tentang Surat Persetujuan Dispensasi Lelang tertanggal 6 Desember 2010 yang ditandatangani oleh Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal Kekayaan Negara (untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Gugatan");
2. Bahwa Objek Gugatan, merupakan suatu keputusan yang berisi penetapan tertulis (*beschikking*) dan berlaku langsung sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya, halmana memenuhi unsur-unsur keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana 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, yaitu:

Halaman 6 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"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 perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."*

3. Bahwa Tergugat selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, telah mengeluarkan Objek Gugatan sehingga mengakibatkan kepentingan Penggugat dirugikan. Halmana merupakan dasar diajukannya gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

*"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."*

4. Bahwa Objek Gugatan bersifat kongkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, halmana nyata melalui hal-hal di bawah ini:
  - a. Bahwa Objek Gugatan merupakan surat persetujuan yang ditetapkan pada tanggal 6 Desember 2010 oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga Objek Gugatan nyata bersifat konkret;
  - b. Bahwa Objek Gugatan secara langsung ditujukan kepada Deepak Rupo Chugani selaku pemohon, sehingga Objek Gugatan nyata bersifat individual;
  - c. Bahwa Objek Gugatan mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan, sehingga Objek Gugatan nyata bersifat Final;

Halaman 7 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa dengan dikeluarkannya Objek Gugatan, mengakibatkan tanah milik Penggugat dilelang, meskipun pelaksanaan lelangnya menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku, halmana nyata Objek Gugatan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang.
5. Bahwa apabila hal tersebut di atas dimaknai lain, maka Keputusan Tata Usaha Negara (*in casu* Objek Gugatan) harus dapat dimaknai sebagai:
  - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual. Objek Gugatan nyata merupakan suatu penetapan tertulis yang ditindaklanjuti dengan adanya tindakan faktual berupa pelaksanaan lelang, yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut sebagai "KPKNL") Bogor;
  - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya. Objek Gugatan nyata merupakan penetapan tertulis yang dibuat oleh Penyelenggara Negara (*in casu* Tergugat);
  - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB. Berdasarkan surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor No. S-2166/WKN.08/KNL.03/2016 tentang Permintaan Klarifikasi dan Salinan Risalah lelang No. 019/2011 tertanggal 4 Oktober 2016, nyata dijelaskan bahwa Objek Gugatan terbit berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan (*in casu* Pasal 20 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PMK No. 93/PMK.06/2010"));
  - d. Bersifat final dalam arti lebih luas. Objek Gugatan memiliki sifat final, halmana nyata dengan dilaksanakannya eksekusi oleh KPKNL Bogor;
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum. Objek Gugatan nyata menimbulkan akibat hukum, dalam hal ini akibat hukum

Halaman 8 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

**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)



bagi Penggugat yaitu Penggugat telah kehilangan haknya atas tanah yang dimilikinya; dan/atau;

- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat. Objek Gugatan berlaku bagi Penggugat selaku pemegang hak atas tanah yang dieksekusi oleh KPKNL Bogor.

Hal mana sesuai dengan ketentuan pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (untuk selanjutnya disebut sebagai "UU Administrasi Pemerintahan").

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut nyata Objek Gugatan telah memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai dasar gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

E. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN:

1. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara, Surat Ukur No. 09210/2003, tertanggal 17 Juni 2003, Penggugat MERUPAKAN PEMILIK sebidang tanah yang terletak di Jalan Walang Baru No. 11, RT 04/RW 012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (selanjutnya disebut sebagai "Tanah HGB 5516/Tugu Utara") dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Depan/Timur : Jalan Walang Baru;
- Sebelah Kanan/Selatan : Rencana Jalan/tembok gudang;
- Sebelah Belakang/Barat : Bangunan orang lain;
- Sebelah Kiri/Utara : Pagar tembok/rumah penduduk;

2. Bahwa lebih lanjut sehubungan dengan Tanah HGB 5516/Tugu Utara, antara Penggugat (sebagai Debitor) dengan PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (d/h PT Bank Niaga, Tbk.) (sebagai Kreditor) telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sebagai berikut:

Halaman 9 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Perjanjian Kredit No. 1055/GMA/JKT/2003, tanggal 31 Oktober 2003, Perubahan Ke I Perjanjian Kredit No. 1055/GMA/JKT/2003, tanggal 13 Februari 2004, Perjanjian Perubahan Ke II Perjanjian Kredit No. 1055/GMA/JKT/2003, tanggal 22 November 2004.
- b. Perjanjian Bank Garansi No. 1056/GMA/JKT/03, tanggal 31 Oktober 2010, Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Penerbitan Bank Garansi No. 0153/GMA/JKT/04, tanggal 13 Februari 2004;
- c. Perjanjian Kredit No. 0152/GMA/JKT/04, tanggal 13 Februari 2004 dan Perjanjian Perubahan Ke-I Perjanjian Kredit No. 0152/GMA/JKT/04, tanggal 22 November 2004.

Kesemuanya secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Kredit.

3. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang sebagaimana Perjanjian Kredit, Penggugat menjaminkan Tanah HGB 5516/Tugu Utara berdasarkan:

- a. Akta No. 201/2003, tertanggal 31 Oktober 2003, tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Achmad Bajumi, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, yang memberikan hak tanggungan atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp2.650.000.000,- (dua miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah), halmana telah dicatatkan dalam buku tanah sebagaimana salinannya terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4255/2003 tertanggal 13 Nopember 2003 (selanjutnya disebut sebagai "APHT No. 201/2003");
- b. Akta No. 12/2004 tertanggal 13 Pebruari 2004 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Achmad Bajumi, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, yang

*Halaman 10 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan hak tanggungan atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara dengan Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp3.350.000.000,- (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah), halmana telah dicatatkan dalam buku tanah sebagaimana salinannya terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 604/2004 tertanggal 2 Maret 2004 (selanjutnya disebut sebagai "APHT No. 12/2004").

4. Bahwa ternyata PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (dahulu PT Bank Niaga, Tbk.) telah mengalihkan piutang atas Penggugat kepada Deepak Rupo Chugani berdasarkan Akta No. 05 tanggal 05 Mei 2010 tentang Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (Akta *cessie*) yang dibuat di hadapan Putut Mahendra, S.H., Notaris di Jakarta Pusat. Halmana Penggugat ketahui dari surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No: 2048/31.72-300.7/IX/2015 tertanggal 10 September 2015 dan Fotocopy Sertifikat Tanah HGB 5516/Tugu Utara;
5. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:
  - a. Bahwa akibat Objek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat, menyebabkan Tanah HGB 5516/Tugu Utara dilelang di KPKNL Bogor dengan harga yang tidak menjamin terpenuhinya hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat, sebagaimana diamanatkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai "UU Hak Tanggungan"), yaitu untuk mengambil pelunasan Hutang Kreditor dengan tetap menjamin hak-hak dan kepentingan hukum Debitor (*in casu* Penggugat).
  - b. Bahwa akibat Objek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat menyebabkan Tanah HGB 5516/Tugu Utara dilelang oleh KPKNL

Halaman 11 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor, dimana harga Lelang atas objek tersebut adalah Rp. 1.001.000.000,- (satu miliar satu juta Rupiah). Harga tersebut sangatlah tidak wajar dan jauh di bawah harga NJOP, mengingat harga NJOP atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara tersebut pada saat pelaksanaan lelang adalah sebesar Rp. 3.646.214.000,- (tiga miliar enam ratus empat puluh enam juta dua ratus empat belas ribu Rupiah).

Nyata Penggugat telah mengalami kerugian dan kehilangan kesempatan melakukan pelunasan Hutang sebesar Rp. 2.645.214.000,- (dua miliar enam ratus empat puluh lima juta dua ratus empat belas ribu Rupiah). Selain harga lelang, Objek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat sangat tidak rasional dimana pembeli lelang Dilip Rupo Chugani merupakan adik kandung Deepak Rupo Chugani.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat merasa telah memiliki cukup alasan untuk mengajukan gugatan ini karena telah nyata kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dikeluarkannya Objek Gugatan oleh Tergugat.

## F. ALASAN MENGAJUKAN GUGATAN:

1. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat, nyata kerugian Penggugat sebagaimana telah Penggugat jelaskan di atas sehingga cukup beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat agar Objek Gugatan dinyatakan batal sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa lebih lanjut pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang

Halaman 12 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara menjelaskan alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan yaitu:

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

3. Bahwa selanjutnya Penggugat akan menunjukkan adanya pertentangan antara Objek Gugatan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagai berikut:

Objek Gugatan Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku;

Objek Gugatan Bertentangan Dengan PMK No. 93/PMK.06/2010:

- 1) Bahwa Objek Gugatan yang harus berpegang teguh pada ketentuan PMK No. 93/PMK.06/2010, justru dalam pelaksanaannya telah bertentangan dengan PMK No. 93/PMK.06/2010, halmana nyata dari Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor No. S-2166/WKN.08/KNL.03/2016 tentang Permintaan Klarifikasi dan Salinan Risalah lelang No. 019/2011 tertanggal 4 Oktober 2016;
- 2) Bahwa dari surat tersebut Penggugat mengetahui bahwa Tanah HGB 5516/Tugu Utara yang SELURUHNYA terletak di wilayah Jakarta, dijual melalui lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "KPKNL") Bogor;
- 3) Bahwa berdasarkan fakta tersebut, nyata Objek Gugatan telah menyalahi ketentuan Pasal 19 PMK No. 93/PMK.06/2010 yang mengamanatkan:

Halaman 13 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.”*

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 PMK No. 93/PMK.06/2010, Tanah HGB 5516/Tugu Utara yang berada di wilayah Jakarta tidak BOLEH dilaksanakan oleh KPKNL Bogor, namun haruslah dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta.
- 5) Bahwa lebih lanjut berdasarkan Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor No. S-2166/WKN.08/KNL.03/2016 tentang Permintaan Klarifikasi dan Salinan Risalah lelang No. 019/2011 tertanggal 4 Oktober 2016, Penggugat baru mengetahui pelaksanaan lelang tersebut didasari ketentuan pasal 20 PMK No. 93/PMK.06/2010, yang berbunyi:
  1. *“Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.”*
  2. *Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:*
    - a. *Direktur Jenderal atas nama Menteri untuk barang yang berada di luar wilayah Republik Indonesia;*
    - b. *Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal untuk barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau;*
    - c. *Kepala Kantor Wilayah setempat untuk barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.*
  3. *Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KPKNL atau di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, diajukan oleh Penjual kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan syarat SEBAGIAN barang harus berada di dalam wilayah kerja KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tempat lelang yang dikehendaki.*
  4. *Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.*
- 6) Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (3) PMK No. 93/PMK.06/2010 tersebut nyata permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KPKNL (dalam

Halaman 14 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



hal ini KPKNL Jakarta yang wilayah kerjanya mencakup wilayah Tanah berada), hanya dapat dilakukan apabila SEBAGIAN barang harus berada di dalam wilayah kerja KPKNL tempat lelang yang dikehendaki (dalam hal ini KPKNL Bogor). Halmana nyata Objek Gugatan bertentangan dengan PMK No. 93/PMK.06/2010 karena Tanah HGB 5516/Tugu Utara SELURUHNYA berada di wilayah Jakarta, sehingga Objek Gugatan harus dinyatakan batal atau tidak sah.

Objek Gugatan Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Bahwa penerbitan Objek Gugatan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam:

a. Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam hal ini penerbitan Objek Gugatan nyata telah bertentangan dengan:

1) Asas Kepastian Hukum, karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Gugatan telah menyalahi ketentuan-ketentuan:

a) Terkait *Cessie*

i. Bahwa pelaksanaan pengalihan piutang (untuk selanjutnya disebut sebagai "*Cessie*") diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "*KUHPer*"), yang berbunyi:

*"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan*

Halaman 15 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



*dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.”*

ii. Bahwa terkait *Cessie* dari PT Bank CIMB Niaga Tbk (dahulu PT Bank Niaga Tbk) kepada Deepak Rupo Chugani, meskipun pasal 613 KUHPer dengan tegas mengharuskan adanya: (i) pemberitahuan kepada debitor (*in casu* Penggugat); atau (ii) persetujuan tertulis atas *Cessie* oleh debitor (*in casu* Penggugat); atau (iii) diakuinya *Cessie* oleh debitor (*in casu* Penggugat), namun Penggugat tidak pernah diberitahukan oleh Deepak Rupo Chugani atau memberikan persetujuan tertulis atau mengakui adanya *Cessie* dari PT Bank CIMB Niaga Tbk (dahulu PT Bank Niaga Tbk) kepada Deepak Rupo Chugani;

iii. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, nyata *Cessie* tersebut tidak memiliki akibat hukum bagi Penggugat, sehingga yang memiliki hak untuk menagih serta yang tetap dianggap sebagai pemegang hak tanggungan atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara TETAPLAH PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (dahulu PT Bank Niaga, Tbk.) dan bukan pihak yang menerima hak tagih atas piutang (*in casu* Deepak Rupo Chugani).

b) Terkait Hak Tanggungan:

1. Bahwa dibebankannya Tanah HGB 5516/Tugu Utara dalam Hak Tanggungan sebagai jaminan pembayaran pinjaman Penggugat kepada PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (d/h PT Bank Niaga, Tbk.) merupakan tindaklanjut

Halaman 16 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum hutang piutang yang lahir berdasarkan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (d/h PT Bank Niaga, Tbk.), sehingga pelaksanaan eksekusi Tanah HGB 5516/Tugu Utara dengan menggunakan Objek Gugatan haruslah memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan;

ii. Bahwa apabila kita menafsirkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai "UU Hak Tanggungan"), maka Hak Tanggungan memiliki asas-asas sebagai berikut:

- Hak Tanggungan pada hakikatnya merupakan bentuk ikutan ("accessoir") yang tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian lainnya, dalam hal ini yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang;
- Kelahiran, peralihan serta hapusnya suatu Hak Tanggungan tertentu ditentukan dengan lahirnya, beralihnya serta hapusnya suatu hutang tertentu pula. Halmana tanpa adanya hutang tertentu yang secara tegas dijamin dengan Hak Tanggungan yang dibebankan, maka demi hukum Hak Tanggungan tidak akan ada, sehingga nyata suatu Hak Tanggungan tidak dapat dicampuradukkan dengan Hak Tanggungan lainnya;

Halaman 17 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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)



iii. Bahwa berdasarkan asas-asas tersebut, jelaslah HAK TANGGUNGAN HARUSLAH SPESIFIK MENGATUR MENGENAI DEBITOR TERTENTU, KREDITOR TERTENTU, HUTANG-HUTANG TERTENTU DAN OBJEK HAK TANGGUNGAN TERTENTU;

iv. Bahwa apabila berdasarkan Akta *Cessie*, Deepak Rupo Chugani tetap dianggap memiliki hak sebagai pemegang hak tanggungan, maka untuk dapat menjual Tanah HGB 5516/Tugu Utara melalui pelelangan umum, debitor (*in casu* Penggugat) haruslah dalam keadaan telah melakukan cidera janji;

v. Bahwa lebih lanjut apabila Deepak Rupo Chugani tetap dianggap memiliki hak sebagai pemegang hak tanggungan, maka untuk dapat melaksanakan pelelangan Deepak Rupo Chugani harus terlebih dahulu mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

*"Apabila debitor cidera janji, ... obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum ..."*;

vi. Bahwa dengan tidak adanya surat peringatan yang menyatakan debitor (*in casu* Penggugat) telah melakukan cidera janji (*vide* pasal 1238 KUHPer), maka Penggugat tidak dapat dinyatakan cidera janji sehingga Tanah HGB 5516/Tugu Utara TIDAK BOLEH dijual melalui pelelangan umum;

vii. Bahwa berdasarkan hal tersebut, nyata Objek Gugatan yang dikeluarkan Tergugat telah bertentangan dengan asas-asas tersebut, karena:

*Halaman 18 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



- Tanah HGB 5561/Tugu Utara sebagai obyek Hak Tanggungan seluruhnya berada di Jakarta, sehingga tidak bisa dipersamakan dengan obyek Hak Tanggungan lainnya;
- Tanah HGB 5561/Tugu Utara sebagai obyek Hak Tanggungan timbul sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (d/h. PT Bank Niaga, Tbk.), sehingga tidak bisa dipersamakan dengan obyek Hak Tanggungan lainnya;
- Sifat *accessoir* dan asas spesialitas dari Hak Tanggungan mengharuskan pelaksanaan Eksekusi obyek Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan sekaligus dengan obyek Hak Tanggungan lain yang hubungan hukumnya berbeda;

viii. Bahwa lebih lanjut, untuk melindungi hak Debitor (*in casu* Penggugat) atas sisa hasil penjualan obyek Hak Tanggungan, penjelasan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan:

*“ ... Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan ... Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”*

Hal mana dengan telah dikeluarkannya Objek Gugatan oleh Tergugat yang memberikan persetujuan dilaksanakannya lelang oleh KPKNL Bogor, Penggugat tidak mempunyai akses terhadap harga yang disepakati untuk menjual Tanah HGB



5561/Tugu Utara, dan Harga lelang tidak wajar dan jauh dibawah harga NJOP.

- 2) Asas Keterbukaan: Tergugat nyata melanggar Asas Keterbukaan karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Gugatan tidak memberitahukan Penggugat selaku pemilik Tanah HGB 5561/Tugu Utara tentang akan dilaksanakannya lelang dan Tergugat menghalang-halangi Penggugat untuk mendapatkan Objek Gugatan.
- b. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Dalam hal ini penerbitan Objek Gugatan nyata telah bertentangan dengan:
  - 1) Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Berdasarkan pengertian tersebut, Tergugat nyata melanggar Asas Kepastian Hukum karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Gugatan tidak mengutamakan landasan ketentuan perundang-undangan, dalam hal ini adalah: (i) PMK No. 93/PMK.06/2010, khususnya pasal 19 dan pasal 20 ayat (3); (ii) Peraturan Terkait Cessie, khususnya pasal 613 KUHPer; dan (iii) Peraturan Terkait Hak Tanggungan, khususnya pasal 3 dan pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan di atas.

- 2) Asas Kemanfaatan dan Asas Ketidakberpihakan. Dapat dijelaskan bahwa Asas Kemanfaatan adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang, terutama antara individu yang satu

Halaman 20 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



dengan individu yang lain, sedangkan asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif .

Berdasarkan pengertian tersebut, Tergugat nyata melanggar Asas Kemanfaatan dan Asas Ketidakberpihakan karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Gugatan tidak memperhatikan manfaat Objek Gugatan bagi Penggugat selaku pemilik Tanah HGB 5561/Tugu Utara.

- 3) Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Berdasarkan pengertian tersebut, Tergugat nyata melanggar Asas Kecermatan karena Objek Gugatan tetap terbit meskipun informasi dan dokumen pendukung legalitas Objek Gugatan telah menyalahi ketentuan: (i) PMK No. 93/PMK.06/2010, khususnya pasal 19 dan pasal 20 ayat (3); (ii) Peraturan Terkait Cessie, khususnya pasal 613 KUHPer; dan (iii) Peraturan Terkait Hak Tanggungan, khususnya pasal 3 dan pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan di atas.

4. Bahwa berdasarkan alasan dan dasar yang telah diuraikan oleh Penggugat di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua

*Halaman 21 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia No. S-4828/KN/2010 tentang Surat Persetujuan Dispensasi Lelang tertanggal 6 Desember 2010;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia No. S-4828/KN/2010 tentang Surat Persetujuan Dispensasi Lelang tertanggal 6 Desember 2010;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada Persidangan tanggal 21 Desember 2016, yang isi selengkapnya sebagai berikut:

I. LEGAL SYANDING PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT LELANG KELAS I PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR TANGGAL 12 JANUARI 2011;

Sebelum Tergugat menyampaikan jawaban atas Gugatan Penggugat, terlebih dahulu Tergugat menyampaikan dasar hukum pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Bogor, sehingga membuat lebih jelas duduk perkaranya, sebagai berikut:

*Halaman 22 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- B. Pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang tersebut diatas dilakukan oleh KPKNL, yang merupakan instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, sesuai dengan ketentuan Pasal 30 PMK Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- C. Berdasarkan Pasal 1 angka 14 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, lelang harus dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang dan setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.
- D. Sesuai ketentuan Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, lelang dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

## Pasal 5

Lelang Eksekusi\_termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi

Halaman 23 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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

Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

## Pasal 6

Lelang Noneksekusi Wajib\_termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D), Lelang Barang Yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.

## Pasal 7

Lelang Non eksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero, Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.

- E. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 15 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, disebutkan bahwa Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang yang merupakan pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
- F. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dilaksanakan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa :

*Halaman 24 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 6 dicantumkan bahwa hak untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

- G. Lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Bogor pada tanggal 12 Januari 2011, yang salah satunya dilaksanakan atas obyek lelang berupa tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya milik Penggugat yang terletak di Jalan Walang Baru Rt. 004/12, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, SHGB Nomor 5516 luas 2.318 m<sup>2</sup> atas nama Aloy Rachmat merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- H. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Bogor berwenang untuk melaksanakan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas harta milik Penggugat yang telah dilaksanakan pada tanggal 12 Januari 2011 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 019/2011 tanggal 12 Januari 2011.

Halaman 25 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. KRONOLOGI TERBITNYA OBJEK SENGKETA, SURAT DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA NOMOR S-4828/KN/2010 tanggal 06 Desember 2010 TENTANG PERSETUJUAN DISPENSASI LELANG;

Berdasarkan *legal standing* pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas, berikut Tergugat sampaikan kronologi terbitnya objek sengketa sehingga membuat jelas duduk perkaranya sebagai berikut:

- A. Pada tanggal 12 Januari 2011, Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Bogor telah melaksanakan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanahsehubungan dengan permohonan Deepak Rupo Chugani, Pemegang Cessie, sesuai dengan permohonan lelang tanggal 08 Desember 2010 terhadap 14 (empat belas) debitor dengan obyek lelang berupa tanah dan bangunan yang terletak di beberapa wilayah yaitu DKI Jakarta, Kab. Sukabumi, Kota Bekasi, Kab. Bekasi, Kab. Cianjur, Kab. Serang, Kab. Cilegon, Kab. Tangerang, Bandung dan Kab. Bogor.
- B. Mengingat obyek lelang berada dalam wilayah 2 kantor wilayah DJKN yaitu Kantor Wilayah VII DJKN Jakarta dan Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung, pemohon lelang meminta dispensasi pelaksanaan lelang kepada Tergugat, sebagaimana surat tertanggal 24 November 2010 hal Dispensasi Lelang, dengan maksud agar pelaksanaan lelang dapat dilakukan melalui perantara Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Bogor.
- C. Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) PMK Nomor 93/PMK.06/2010, Direktur Jenderal Kekayaan Negara melalui Direktur Lelang telah memberikan persetujuan dispensasi atas pelaksanaan lelang sehingga pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan melalui perantara Pejabat

Halaman 26 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Kelas I pada KPKNL Bogor melalui Surat Nomor: S-4828/KN/2010 tanggal 06 Desember 2010. Dalam surat Nomor S-4828/KN/2010, juga disampaikan bahwa dispensasi pelaksanaan lelang di luar wilayah obyek lelang tersebut berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan.

D. Bahwa atas permohonan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud diatas, pemohon lelang telah melengkapi dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Dokumen persyaratan lelang tersebut meliputi dokumen persyaratan umum dan dokumen persyaratan khusus untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggung sebagai berikut:

## Pasal 5

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang terdiri dari:

1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual;
2. daftar barang yang akan dilelang; dan
3. Syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:
  - a. jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
  - b. jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli; dan/atau

Halaman 27 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*)

## Pasal 6 angka 5

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari:

- a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. salinan/fotokopi Sertifikat Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. salinan/fotokopi Perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang wajib dipenuhi;
- e. salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- f. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan; dan
- g. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

E. Pemohon Lelang juga telah melengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus sebagai berikut:

1. Fotocopi Perjanjian Kredit :
  - a. Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2003, Perjanjian Perubahan Ke I Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 13 Februari 2004, Perjanjian

Halaman 28 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Ke II Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 22 November 2004,

- b. Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor : 1056/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2003, Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor 1053/GMA/JKT/04 tanggal 13 Februari 2004,
  - c. Perjanjian Kredit Nomor 0152/GMA/JKT/04 tanggal 13 Februari 2004 dan Perjanjian Perubahan Ke I Perjanjian Kredit tanggal 22 November 2004,
  - d. Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 05 tanggal 05 Mei 2010
2. Fotocopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan:
    - a. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 4255/2003 tanggal 13 November 2003, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 201/2003 tanggal 31 Oktober 2003,
    - b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 604/2003 tanggal 02 Maret 2004, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 12/2004 tanggal 13 Februari 2004
  3. Fotocopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5516, luas 2.318 m<sup>2</sup> atas nama Aloy Rachmat yang terletak di Jalan Walang Baru Rt. 004/12, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara;
  4. Fotocopi Surat Keterangan Perincian Hutang yang dibuat oleh Deepak Rupo Chugani tanggal 8 Desember 2010.
  5. Fotocopi bukti bahwa debitor wanprestasi berupa surat peringatan:
    - a. Somasi (Peringatan) Ke-I No: 5.31/HTP/2010 tanggal 31 Mei 2010

Halaman 29 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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

- b. Somasi(Peringatan) Ke-II No: 6.24/HTP/2010 tanggal 21 Juni 2010
- c. Somasi(Peringatan)Ke-III No: 6.43/HTP/2010 tanggal 28 Juni 2010
6. Surat Pernyataan dari Deepak Rupo Chugani tanggal 08 Desember 2010 yang menyatakan bahwa Deepak Rupo Chugani selaku pemohon lelang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan.
7. Fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang dari Deepak Rupo Chugani kepada Aloy Rachman pada tanggal 29 Desember 2010.
- F. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 41 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan agar setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud, maka pelaksanaan lelang didahului dengan Pengumuman Lelang yang diumumkan oleh Deepak Rupo Chugani selaku Pemohon Lelang melalui Surat Kabar Harian Republika pada tanggal 29 Desember 2010 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dengan menunjuk pengumuman lelang melalui selebaran pada tanggal 14 Desember 2010.
- G. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 12 Januari 2011 tersebut, Deepak Rupo Chugani telah menetapkan harga limit sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- H. Bahwa permohonan lelang eksekusi dimaksud yang dimohonkan oleh Deepak Rupo Chugani telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang oleh sebab itu Kepala KPKNL Bogor tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal tersebut, sesuai pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, yang berbunyi:  
  
*"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".*

Halaman 30 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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

- I. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

### III. DALAM EKSEPSI:

#### a. Eksepsi Kompetensi Absolut:

1. Bahwa obyek gugatan tidak memenuhi unsur konkrit-individual, bersifat final, berpotensi menimbulkan akibat hukum, atau keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 87 UUNomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

- a. Dengan berlakunya Undang-Undang (UU) Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sebagaimana diatur dalam pasal 87 UU Nomor 30 Tahun 2004 jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung R.I. tanggal 09 Desember 2016, definisi Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 dan UU Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;

Halaman 31 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
  - d. bersifat final dalam arti lebih luas;
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;
  - f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.
- b. Bahwa obyek gugatan yang dikeluarkan oleh Tergugat bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 30 Tahun 2014 jo SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dengan pertimbangan:
- 1) Bahwa obyek sengketa tidak bersifat konkret-individual, karena obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat ditujukan kepada Deepak Rupo Chugani (Pemohon Lelang) bukan ditujukan kepada Penggugat;
  - 2) Bahwa obyek sengketa tidak bersifat final, karena dengan diterbitkannya obyek sengketa tidak serta merta dapat langsung dilaksanakan suatu perbuatan hukum yang bersifat final, karena masih memerlukan tindakan hukum lainnya;
  - 3) Bahwa surat Tergugat bukanlah keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dengan penjelasan sebagai berikut:
    - a) Bahwa terbitnya surat Tergugat tidak menimbulkan hak dan kewajibanserta akibat hukum apapun terhadap Penggugat.
    - b) Surat Tergugat hanyalah memberikan persetujuan kepada Pemohon Lelang sehubungan dengan permintaan dispensasi tempat pelaksanaan lelang.
    - c) Penggugat telah salah dalam memaknai bahwa terbitnya Surat Tergugat dapat mengakibatkan barang jaminan dijual lelang

Halaman 32 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



dengan harga yang menurut Penggugat tidak wajar. Dengan ini Tergugat tegaskan bahwa surat Tergugat tidak terkait dan tidak mengakibatkan naik atau turunnya harga lelang atas tanah milik Pengugat.

d) Bahwa barang milik Penggugat tidak akan dilakukan lelang oleh KPKNL Bogor seandainya Penggugat tidak melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara Penggugat (Debitor) dengan PT Bank CIMB Niaga, Tbk (d/h PT Bank Niaga, Tbk) (Kreditor) sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2003, Perjanjian Perubahan Ke I Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 13 Februari 2004, Perjanjian Perubahan Ke II Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 22 November 2004;
- Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor : 1056/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2003, Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor 1053/GMA/JKT/04 tanggal 13 Februari 2004;
- Perjanjian Kredit Nomor 0152/GMA/JKT/04 tanggal 13 Februari 2004 dan Perjanjian Perubahan Ke I Perjanjian Kredit tanggal 22 November 2004.
- Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 05 tanggal 05 Mei 2010

Dan karena Penggugat wanprestasi, Deepak Rupo Chugani sebagai Pemegang cessie telah memberi surat somasi kepada Penggugat sebagaimana surat Somasi peringatan Ke-I, Ke-II dan Ke-III, sebagai berikut:

*Halaman 33 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Somasi (Peringatan) Ke-I No: 5.31/HTP/2010 tanggal 31 Mei 2010
- Somasi(Peringatan) Ke-II No: 6.24/HTP/2010 tanggal 21 Juni 2010
- Somasi(Peringatan)Ke-III No: 6.43/HTP/2010 tanggal 28 Juni 2010

4) Bahwa selain itu juga surat Tergugat bukanlah Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat, karena obyek sengketa merupakan surat-menyurat kedinasan antara Tergugat dengan Pemohon Lelang yang merupakan pengguna jasa lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan tidak berlaku dan ditujukan kepada warga masyarakat pada umumnya.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankleijke verklaard*).

2. Bahwa Penggugat telah salah mengajukan surat gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta karenaisi surat gugatan merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Umum, dengan penjelasan :

a. Dalam gugatan Penggugat pada halaman7 huruf 5byang menyebutkan:

*"Bahwa akibat Objek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat menyebabkan Tanah HGB 5516/Tugu Utara dilelang oleh KPKNL Bogor, dimana harga Lelang atas obyek tersebut adalah Rp 1.001.000.000,0 (satu milyar satu juta Rupiah. Harga tersebut sangatlah tidak wajar dan jauh di bawah harga NJOP, mengingat harga NJOP atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara tersebut pada saat pelaksanaan lelang adalah sebesar Rp 3.646.214.000,- (tiga milyar enam ratus empat puluh enam juta dua ratus empat belas ribu*

Halaman 34 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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)



*rupiah). Nyata Penggugat telah mengalami kerugian dan kehilangan kesempatan melakukan pelunasan hutang sebesar Rp 2.645.214.000,- (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta dua ratus empat belas ribu rupiah) ...”*

Dengan menyebutkan kerugian material sebagaimana dimaksud dalam gugatan sudah seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Peradilan Umum.

- b. Dasar tuntutan ganti kerugian dan kehilangan kesempatan yang Penggugat sampaikan dalam surat gugatan sumir, karena Penggugat tidak mendasarkan ganti kerugian dengan perhitungan yang rinci dan dapat dipertanggungjawabkan.
- c. Terkait frasa dalam surat gugatan sebagaimana tersebut di atas yang menyatakan bahwa akibat diterbitkannya surat Tergugat menyebabkan *“harga lelang sangatlah tidak wajar dan jauh di bawah harga NJOP”* dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:
  - 1) bahwa harga limit merupakan tanggung jawab Deepak Rupo Chugani sebagai Penjual/Pemohon Lelang, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 35 ayat (2) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang menyatakan bahwa *“Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang”*.
  - 2) bahwa dalam perkara *a quo* Deepak Rupo Chugani selaku Pemohon Lelang telah menetapkan Nilai Limit dengan berdasar pada hasil penaksiran dari penaksir sebagaimana diatur dalam Pasal 36 PMK Nomor 93/PMK.06/2010. Dalam hal ini penaksir sudah melakukan penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga tidak ada alasan bagi Pejabat Lelang untuk tidak melaksanakan lelang.
- d. Bahwa permasalahan terkait sah atau tidaknya pemindahan hak piutang atau *cessie* antara PT Bank CIMB Niaga, Tbk (d/h PT

*Halaman 35 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



Bank Niaga, Tbk) dengan Deepak Rupo Chugani sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat pada halaman 9 dan 10 huruf

a) merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum yang seharusnya diselesaikan antara para pihak di Peradilan Umum.

b. Eksepsi Error In Persona/Eksepsi Diskualifikasi:

Bahwa gugatan Penggugat mohon dinyatakan mengandung cacat *error in persona* dan dinyatakan tidak dapat diterima, karena Penggugat bertindak sebagai orang yang tidak berhak mengajukan gugatan, dengan pertimbangan bahwa Penggugat tidak berhubungan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, dan obyek sengketa tidak ditujukan kepada Penggugat.

c. gugatan terbukti dengan isi surat gugatan yang terkesan asal-asalan tanpa terlebih dahulu Penggugat pahami betul akan isi dari obyek gugatan yang menyebabkan isi surat gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak memahami isi obyek gugatan terbukti dari dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 5 yang menyebutkan "*bahwa sampai sekarang Penggugat belum mendapatkan obyek gugatan tersebut ...*"

Bahwa mengajukan gugatan ke pengadilan tanpa mengetahui dengan pasti isi obyek sengketa dapat Tergugat ibaratkan sebagai orang yang mengalami kebutaan sejak lahir tetapi mendalilkan bahwa hewan gajah mempunyai kaki sebanyak 2 buah.

2. Bahwa permasalahan terkait sah atau tidaknya pemindahan hak piutang atau *cessie* antara PT Bank CIMB Niaga, Tbk (d/h PT Bank Niaga, Tbk) dengan Deepak Rupo Chugani sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat pada halaman 9 dan 10 huruf a)

Halaman 36 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan permasalahan para pihak di bidang perdata. Apa hubungannya sah atau tidaknya pemindahan cession dengan terbitnya obyek sengketa?

d. Eksepsi peremptoir (*exceptio peremptoria*):

Bahwa gugatan Pengugat yang diajukan oleh Pengugat telah kadaluwarsa (lampau waktu) karena obyek gugatan Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : S-4828/KN/2010 tanggal 06 Desember 2010 tentang Persetujuan Dispensasi Lelang diterbitkan pada tanggal 06 Desember 2010, dan Pengugat baru mengajukan gugatan atas obyek sengketa tersebut pada tanggal 07 Desember 2016, dengan alasan bahwa Pengugat baru mengetahui tentang diterbitkannya obyek gugatan pada tanggal 4 Oktober 2016.

Bahwa gugatan Pengugat telah lampau waktu diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan sebagai berikut:

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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankleijke verklaard*).

#### IV. DALAM POKOK PERKARA:

A. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat, mohon Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa jawaban Tergugat dalam pokok perkara.

*Halaman 37 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



- B. Bahwa Tergugat menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat;
- C. Dalam surat gugatannya pada halaman 7 Penggugat mendalilkan bahwa objek gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku *in casu* PMK Nomor 93/PMK.06/2010. Lebih lanjut dalam halaman 8 angka 3 Penggugat mendalilkan :

*“bahwa berdasarkan fakta tersebut, nyata obyek gugatan telah menyalahi ketentuan Pasal 19 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang mengamankan “tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada”*

Terkait dengan dalil Penggugat tersebut dapat Tergugat sampaikan Obyek Gugatan Tidak Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku *in casu* PMK Nomor 93/PMK.06/2010, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Bahwa tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang menyebutkan *“tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada”*
2. Bahwa terhadap ketentuan tersebut terdapat pengecualian dengan syarat sebagian barang yang akan dilelang harus berada di dalam wilayah kerja KPKNL tempat lelang akan dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang menyebutkan:
  - (1) *Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan*

Halaman 38 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



*tertulis dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.*

- (2) *Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:*
    - a. *Direktur Jenderal atas nama Menteri untuk barang yang berada di luar wilayah Republik Indonesia;*
    - b. *Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal untuk barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau;*
    - c. *Kepala Kantor Wilayah setempat untuk barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.*
  - (3) *Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KPKNL atau di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, diajukan oleh Penjual kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan syarat sebagian barang harus berada di dalam wilayah kerja KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tempat lelang yang dikehendaki.*
  - (4) *Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.*
3. Bahwa sebagaimana Tergugat sampaikan pada jawaban Tergugat pada Romawi II Kronologi Timbulnya Obyek Sengketa (S-4828/KN/2010 tanggal 06 Desember 2010), bahwa obyek sengketa timbul sehubungan dengan adanya permohonan Deepak Rupo Chugani sebagai Pemohon Lelang terkait dengan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas 14 (empat belas) debitor dengan obyek lelang berupa tanah dan bangunan yang terletak di beberapa wilayah yaitu DKI Jakarta, Kab. Sukabumi, Kota Bekasi, Kab. Bekasi, Kab. Cianjur, Kab. Serang, Kab. Cilegon, Kab. Tangerang, Bandung dan Kab. Bogor, dengan maksud agar pelaksanaan lelang dapat dilakukan melalui perantaraan Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Bogor.
4. Mengingat bahwa obyek lelang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah DJKN yaitu wilayah Kantor Wilayah VII DJKN Jakarta dan Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung maka Pejabat yang berwenang mengeluarkan surat dispensasi tempat pelaksanaan lelang adalah

*Halaman 39 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal Kekayaan Negara (vide Pasal 20 ayat (2) huruf b PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

5. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Pemohon Lelang telah memenuhi syarat-syarat lelang yang meliputi syarat umum dan syarat khusus termasuk di dalamnya Pemohon Lelang telah mengumumkan kepada khalayak umum tentang akan adanya lelang melalui Pengumuman Pertama berupa selebaran pada tanggal 14 Desember 2010 dan Pengumuman Kedua melalui Surat Kabar Harian Republika pada tanggal 29 Desember 2010.

Bahwa berdasarkan Pengumuman Lelang dimaksud telah terbukti bahwa sebagian barang obyek lelang berada di dalam wilayah kerja KPKNL Bogor yang merupakan tempat lelang yang dikehendaki oleh Pemohon Lelang, berdasarkan hal tersebut diatas telah terbukti bahwa Tergugat tidak melanggar ketentuan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah dilakukan sesuai dengan ketentuan di bidang lelang yang berlaku

- D. Bahwa Tergugat sangat keberatan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar asas kepastian hukum sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 11 angka vi yang menyebutkan:

*"Bahwa dengan tidak adanya surat peringatan yang menyatakan debitur (in casu Penggugat) telah melakukan cedera janji (vide pasal 1238 KUHP), maka Penggugat tidak dapat dinyatakan cidera janji sehingga tanah HGB 5516/Tugu Utara Tidak Boleh dijual melalui pelelangan umum"*

Terhadap dalil Penggugat tersebut dapat Tergugat jelaskan :

Bahwa Deepak Rupo Chugani melalui kuasanya Hartono Tanuwidjaja, S.H., telah mengirimkan surat Somasi (Peringatan) Ke-I, Ke-II dan Ke-III, kepada Direksi PT Aloy Group sebagai berikut:

Halaman 40 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Somasi(Peringatan) Ke-I No:5.31/HTP/2010, tanggal 31 Mei 2010;
- b. Somasi(Peringatan)Ke-II No: 6.24/HTP/2010, tanggal 21 Juni 2010;
- c. Somasi (Peringatan)Ke-III No: 6.43/HTP/2010, tanggal 28 Juni 2010;

E. Bahwa Tergugat tidak melanggar asas keterbukaan sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 12 yang menyebutkan:

*“Tergugat nyata melanggar asas keterbukaan karena Tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan tidak memberitahukan Penggugat ...”*

Tergugat juga keberatan dengan dalil Penggugat pada halaman 13 paragraf kedua yang menyatakan:

*“..Tergugat nyata melanggar asas kemanfaatan dan asas ketidakberpihakan dalam menerbitkan obyek gugatan tidak memperhatikan manfaat obyek gugatan bagi Penggugat..”*

Terhadap dalil tersebut dapat Tergugat sampaikan bahwa dalil Penggugat mengada-ada, karena penerbitan obyek gugatan merupakan surat menyurat kedinasan yang dikeluarkan oleh Tergugat sehubungan dengan permohonan Deepak Rupo Chugani sebagai Pengguna Jasa Lelang dan obyek gugatan tidak ada kaitannya serta tidak ada menimbulkan akibat hukum apapun kepada Penggugat.

F. Bahwa Tergugat tidak melanggar asas kepastian hukum sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 12 huruf b yang menyebutkan:

*“ ... Tergugat nyata melanggar asas kepastian hukum karena Tergugat telah menerbitkan obyek gugatan tidak mengutamakan landasan ketentuan perundang-undangan dalam hal ini i) PMK Nomor 93/PMK.06/2010, khususnya pasal 19 dan pasal 20 ayat (3) ...”*

Tergugat juga tidak melanggar asas kecermatan sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 13 huruf 3) yang menyebutkan:

*“...Ternyata Tergugat melanggar asas kecermatan karena obyek gugatan tetap terbit meskipun informasi dan dokumen pendukung obyek gugatan telah menyalahi ketentuan ...”*

Halaman 41 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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

Terhadap dalil tersebut telah Tergugat kembali tegaskan bahwa Tergugat tidak melanggar ketentuan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 pasal 19 dan pasal 20 ayat (3), sebagaimana jawaban Tergugat pada halaman 10 Romawi IV. Huruf C yang pada intinya menyampaikan bahwa lelang pada tanggal 12 Januari 2011 dapat dilaksanakan melalui Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Bogor karena sebagian barang yang dijual lelang terdapat di wilayah kerja KPKNL Bogor, sehingga hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 19 dan pasal 20 ayat (3) PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

G. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 13 angka 4 bahwa objek sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah adalah suatu permintaan yang bertentangan dengan ketentuan terkait dengan pelaksanaan lelang.

H. Tergugat tegaskan kembali bahwa terbitnya obyek sengketa tidak terkait dengan penentuan harga obyek lelang milik Penggugat sesuai dengan dalil Penggugat pada halaman 6 angka 5 karena sesuai dengan Pasal 35 ayat (2) PMK 93/PMK.06/2010 Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Deepak Rupo Chugani sebagai Pemohon Lelang dan obyek sengketa hanyalah merupakan persetujuan dispensasi tempat pelaksanaan lelang yang tidak menimbulkan akibat hukum apapun terhadap Penggugat. Justru akibat hukum timbul sejak Penggugat melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat (Debitor) dengan PT Bank CIMB Niaga, Tbk (d/h PT Bank Niaga, Tbk) (Kreditor) sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/03, tanggal 31 Oktober 2003, Perjanjian Perubahan Ke I Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/2003, tanggal 13 Februari 2004, Perjanjian Perubahan Ke II Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/2003, tanggal 22 November 2004;

*Halaman 42 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor : 1056/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2003, Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor 1053/GMA/JKT/04 tanggal 13 Februari 2004;
- Perjanjian Kredit Nomor 0152/GMA/JKT/04 tanggal 13 Februari 2004 dan Perjanjian Perubahan Ke I Perjanjian Kredit tanggal 22 November 2004;
- Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 05 tanggal 05 Mei 2010;

I. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat jelas bahwa dalil Penggugat bertentangan dengan peraturan perundangan terkait lelang dan surat Tergugat bukan merupakan objek sengketa Peradilan Tata Usaha Negara.

J. Berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat sampaikan maka telah terbukti bahwa Tergugat tidak melanggar ketentuan dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan obyek gugatan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat haruslah tetap bersifat sah karena tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku *incasu* PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga jika dalil Penggugat yang meminta obyek gugatan batal dimaksud dikabulkan maka akan kontra dengan Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usah Negara, yang menyatakan:

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

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

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia memeriksa, mengadili dan berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

*Halaman 43 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan gugatan ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan bahwa Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia Nomor : S-4828/KN/2010 tanggal 06 Desember 2010 tentang Persetujuan Dispensasi Lelang adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada Persidangan tanggal 4 Januari 2017, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik pada Persidangan tanggal 18 Januari 2017, selengkapnya Replik dan Duplik tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, adalah sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 2048/31.72-300.7/IX/2015, tanggal 10 September

Halaman 44 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015, perihal Permohonan Keterangan Sertipikat HGB Nomor 5516/Tugu Utara. (Fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti P-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5516/Tugu Utara, tanggal 25 Juni 2003, Surat Ukur Nomor: 09210/2003, tanggal 17 Juni 2003, Luas 2.318 M2, semula atas nama Aloy Rachmat. (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3a : Surat Kuasa Hukum Aloy Rachmat kepada Kepala KPKNL Bogor Nomor: 139/U/PLO/IX/2016, tanggal 19 September 2016, perihal Permintaan Klarifikasi dan Salinan Risalah Lelang No.019/2011. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P-3b : Bukti Pengiriman Surat Nomor: 139/U/PLO/IX/2016, tanggal 19 September 2016, melalui JNE Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-4a : Surat Kuasa Hukum Aloy Rachmat kepada Kepala KPKNL Bogor Nomor: 142/U/PLO/IX/2016, tanggal 27 September 2016, perihal Permintaan Klarifikasi dan Salinan Risalah Lelang No.019/2011. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P-4b : Bukti Pengiriman Surat Nomor: 142/U/PLO/IX/2016, tanggal 27 September 2016, melalui JNE Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-5 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor Nomor: S-2116/WKN.08/KNL.03/2016, tanggal 28 September 2016, Perihal Klarifikasi Terkait Risalah Lelang Nomor 019/2011. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-6 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor Nomor: S-2166/WKN.08/KNL.03/2016, tanggal 1 Oktober

Halaman 45 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

#### 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

2016, Perihal Permintaan Klarifikasi dan Salinan Risalah Lelang Nomor 019/2011. (Fotokopi sesuai dengan asli);

9. Bukti P-7 : Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia Nomor: S-4828/KN/2010, tanggal 6 Desember 2010, perihal Persetujuan Dispensasi Lelang. (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P-8 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 201/2003, tanggal 31 Oktober 2003, dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara. (Fotokopi dari legalisir);
11. Bukti P-9 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 12/2004, tanggal 13 Pebruari 2004, dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara. (Fotokopi dari legalisir);
12. Bukti P-10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 dan Tahun 2010, atas nama Kasino. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-11 : Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Tekhnis Pelaksanaan Lelang (Pasal 14). (Fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T-1 sampai dengan T-17, adalah sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Pasal 6 dan Penjelasannya, Penjelasan

Halaman 46 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 11 ayat (1) huruf e, Penjelasan Umum angka 3 huruf c).

(Fotokopi dari fotokopi);

2. Bukti T-2 : Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T-3 : Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Pasal 19, Pasal 20, Pasal 35 ayat (2), Pasal 36 ayat (1), (2) dan (3). (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T-4 : Surat Somasi (Peringatan) ke-I Nomor: 5.31/HTP/2010, tanggal 31 Mei 2010. (Footkopi sesuai legalisasi);
5. Bukti T-5 : Surat Somasi (Peringatan) ke-II Nomor: 6.24/HTP/2010, tanggal 21 Juni 2010. (Footkopi sesuai legalisasi);
6. Bukti T-6 : Surat Somasi (Peringatan) ke-III Nomor: 6.43/HTP/2010, tanggal 28 Juni 2010. (Footkopi sesuai legalisasi);
7. Bukti T-7 : Surat Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia Nomor: S-4828/KN/2010, tanggal 6 Desember 2010, tentang Persetujuan Dispensasi Lelang. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Permohonan Lelang dari Deepak Rupo Chugani kepada KPKNL Bogor, tanggal 8 Desember 2010, perihal Permohonan Tanggal Lelang dan Pengantar SKPT. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Kepala KPKNL Bogor Nomor: S Pen-523/WKN.08/KNL.03/2010, tanggal 13 Desember 2010. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Surat Pernyataan atas nama Deepak Rupo Chugani, tanggal 8 Desember 2010. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 47 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T-11 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 3/SKPT/2010, tanggal 6 Januari 2011. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Surat dari Deepak Rupo Chugani, tanggal 8 Desember 2010, tentang Harga Limit Lelang. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Pengumuman Lelang, selebaran tanggal 14 Desember 2010. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-14 : Pengumuman Lelang Ulang, Surat Kabar Harian Republika, tertanggal 29 Desember 2010. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan kepada Direksi Aloy Group, tertanggal 29 Desember 2010. (Fotokopi sesuai legalisasi);
16. Bukti T-16 : Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan kepada Bapak/lbu/Saudara Penghuni Bangunan, tertanggal 29 Desember 2010. (Fotokopi sesuai legalisasi);
17. Bukti T-17 : Salinan Risalah Lelang Nomor 019/2011, tanggal 12 Januari 2011, dibuat dihadapan M. Encim Suparta, S.H. Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan Saksi ataupun Ahli dalam sengketa ini meskipun telah diberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada Persidangan tanggal 1 Maret 2017, selengkapya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di Persidangan menunjuk pada Berita Acara Persidangan dalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Putusan ini;

*Halaman 48 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon Putusan ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa yang dimohonkan dan dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah berupa : Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia No. S-4828/KN/2010, tentang Surat Persetujuan Dispensasi Lelang, tertanggal 6 Desember 2010 (bukti P-7 = bukti T-7);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya menyampaikan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya antara lain adalah sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa obyek gugatan tidak memenuhi unsur konkrit-individual, bersifat final, berpotensi menimbulkan akibat hukum, atau keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 87 UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2016;

2. Eksepsi *error in Person*/Eksepsi diskualifikasi;

Bahwa gugatan Penggugat mohon dinyatakan mengandung cacat *error in persona* dan dinyatakan tidak dapat diterima, karena Penggugat bertindak sebagai orang yang tidak berhak mengajukan gugatan, dengan pertimbangan bahwa Penggugat tidak berhubungan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, dan obyek sengketa tidak ditujukan kepada Penggugat;

Halaman 49 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Eksepsi Gugatan *Obscur libel*;

Bahwa Penggugat terlihat tidak cermat dalam menyusun surat gugatan terbukti dengan isi surat gugatan yang terkesan asal-asalan tanpa terlebih dahulu Penggugat pahami betul akan isi dari obyek gugatan yang menyebabkan isi surat gugatan menjadi tidak jelas dan kabur;

## 4. Eksepsi *peremtoir*;

Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat telah kadaluwarsa (lampau waktu) karena obyek gugatan diterbitkan pada tanggal 6 Desember 2010 dan Penggugat baru mengajukan gugatan atas obyek sengketa tersebut pada tanggal 7 Desember 2016, dengan alasan bahwa Penggugat baru mengetahui tentang diterbitkannya obyek gugatan pada tanggal 4 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah membantahnya dalam repliknya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat berkaitan dengan Eksepsi Kompetensi Absolut:

Menimbang, bahwa suatu keputusan dapat dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara apabila keputusan tersebut memenuhi unsur-unsur yang telah ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan : 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 perundangundangan yang berlaku, yang bersifat

Halaman 50 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa bila obyek sengketa bukti P-7 = bukti T-7 diuji dengan ketentuan tersebut, maka didapat hasil :

1. obyek sengketa berbentuk tertulis;
2. obyek sengketa diterbitkan sesuai dengan kewenangan Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal untuk barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah (vide Pasal 20 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010);
3. obyek sengketa tidak abstrak (konkret), berisi persetujuan dispensasi pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas obyek lelang berupa tanah dan bangunan yang terletak di wilayah DKI Jakarta, Bandung, Kota Bekasi, Kab. Bekasi, Kab. Cianjur, Kab. Bogor, Kab. Sukabumi, Kab. Serang, Kab. Cilegon dan Kab. Tangerang untuk dapat dilaksanakan lelang melalui KPKNL Bogor ;
4. obyek sengketa bersifat individual karena tidak ditujukan untuk umum tetapi ditujukan kepada Deepak Rupo Chugani;
5. obyek sengketa sudah definitif, dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, berupa dispensasi pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas obyek lelang berupa tanah dan bangunan yang terletak di wilayah DKI Jakarta, Bandung, Kota Bekasi, Kab. Bekasi, Kab. Cianjur, Kab. Bogor, Kab. Sukabumi, Kab. Serang, Kab. Cilegon dan Kab. Tangerang untuk dapat dilaksanakan lelang melalui KPKNL Bogor ;

Dari pertimbangan hukum tersebut Pengadilan berkesimpulan, bahwa obyek sengketa adalah keputusan tata usaha negara karena telah memenuhi seluruh unsur-unsur Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk

*Halaman 51 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, oleh karenanya eksepsi Tergugat berkaitan dengan kompetensi absolut tidak berdasar hukum dan patut untuk tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menerima, memeriksa dan memutus sengketa *a quo*, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat berkaitan dengan *eksepsi error in Person/ Eksepsi diskualifikasi*;

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan *eksepsi error in person/eksepsi diskualifikasi* sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam jawabannya maksud eksepsi tersebut adalah karena Penggugat bertindak sebagai orang yang tidak berhak mengajukan gugatan, dan menurut Pengadilan eksepsi tersebut sejalan dengan pengertian eksepsi berkaitan dengan kepentingan menggugat (*legal standing*) sebagaimana ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Pengadilan dalam pertimbangan eksepsi tersebut dengan menggunakan pendekatan eksepsi kepentingan (*legal standing*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kepentingan (*legal standing*) tersebut yang menjadi permasalahan adalah apakah Penggugat bertindak sebagai orang yang tidak berhak mengajukan gugatan atau apakah Penggugat mempunyai kepentingan untuk menggugat dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa pengaturan hak gugat masyarakat ke Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

1. Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan

Halaman 52 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

2. Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 53 ayat (1) tersebut maka batasan Orang/Badan Hukum Perdata mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk secara sah menurut Undang-Undang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila terdapat kepentingan yang dirugikan Penggugat sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut dan terdapat hubungan sebab akibat antara kedudukan hukum (*legal standing*) dan kerugian kepentingan Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (*causal verband*);

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi oleh hukum (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan), yang diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, sedangkan secara prosedural kepentingan diartikan sebagai kepentingan berproses. Kepentingan yang menunjuk pada **nilai yang harus dilindungi oleh hukum** artinya adanya hubungan kausalitas secara langsung yang bersifat yuridis dan pribadi antara Penggugat dan obyek gugatan, sedangkan kepentingan berproses adalah tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan

Halaman 53 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan tersebut (Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, 2003, hlm. 37) ;

Menimbang, bahwa mengenai unsur kerugian dan kaitannya dengan kepentingan untuk menggugat sebagaimana dimaksud ketentuan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, Majelis Hakim berpendapat harus menunjuk **kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum**, artinya terdapatnya hubungan kausalitas secara langsung (*causal verband*) antara objek sengketa dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa obyek sengketa berupa Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Republik Indonesia No. S-4828/KN/2010, tentang Surat Persetujuan Dispensasi Lelang, tertanggal 6 Desember 2010 (bukti P-7 = bukti T-7) tidak ditujukan kepada Penggugat tetapi ditujukan kepada Deepak Rupo Chugani;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan obyek sengketa tersebut di persidangan ditemukan fakta hukum berupa :

1. Somasi Deepak Rupo Chugani pemegang cession yang ditujukan kepada Direksi PT. Aloy Group untuk segera membayar kewajiban hutang sebesar total Rp. 6.989.768.401,58 (enam milyar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu empat ratus satu koma lima puluh delapan rupiah);
  1. Somasi ke-1 tanggal 31 Mei 2010 (bukti T-4);
  2. Somasi ke-2 tanggal 21 Juni 2010 (bukti T-5);
  3. Somasi ke-3 tanggal 28 Juni 2010 (bukti T-6);
2. Permohonan Tanggal lelang dan Pengantar SKPT tanggal 8 Desember 2010 (bukti T-8);
3. Penetapan jadwal lelang oleh kepala kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor tanggal 13 Desember 2010 (bukti T-9);

Halaman 54 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Surat pernyataan Deepak Rupo Chugani tanggal 8 Desember 2010 (bukti T-10);
5. Surat keterangan pendaftaran tanah tanggal 6 Januari 2011 atas nama Aloy Rahmat HGB No. 5516/Tugu Utara luas 2.318 m<sup>2</sup> , atas Permohonan R. Tony Simanjuntak selaku Kepala Kantor KPKNL, Bogor (bukti T-11);
6. Surat Deepak Rupo Chugani yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Bogor, Hal ; Harga Limit Lelang tanggal 8 Desember 2010 (bukti T-12);
7. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Desember 2010 (bukti T-13);
8. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 21 Desember 2010 (bukti T-14);
9. Pemberitahuan tanggal pelaksanaan lelang eksekusi dari Deepak Rupo Chugani ditujukan kepada Direksi Aloy Group tanggal 29 Desember 2010 (bukti T-15);
10. Pemberitahuan tanggal pelaksanaan lelang eksekusi dari Deepak Rupo Chugani ditujukan kepada para penghuni bangunan tanggal 29 Desember 2010 (bukti T-16);
11. salinan risalah lelang Nomor 019/2011 tanggal 12 Januari 2011 (bukti 17);
12. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5516/Tugu Utara tanggal 25 Juni 2003 telah balik nama atas Muhammad Ali Akbar berdasarkan lelang berdasarkan kutipan salinan risalah lelang Nomor 019/2011 tanggal 12 Januari 2011 dan akta jual beli Nomor 21/2015 tanggal 12 Agustus 2015 (bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut dan dihubungkan dengan Pasal 53 ayat (1) terbukti Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi (*legal standing*) terhadap obyek sengketa, karena lelang eksekusi Hak

Halaman 55 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan telah dilaksanakan dan SHGB 5516 sudah beralih nama menjadi atas nama M. Ali Akbar karena lelang, oleh karenanya Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan Objek Sengketa, dengan demikian eksepsi Tergugat berkaitan dengan kepentingan patut untuk diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat berkaitan dengan kepentingan (*legal standing*) diterima, maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

### **DALAM POKOK SENGKETA :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat berkaitan dengan Penggugat tidak mempunyai kepentingan diterima, maka Pengadilan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 mengenai bukti-bukti yang telah diajukan oleh Para Pihak, baik bukti surat maupun keterangan saksi yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan namun tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta ketentuan hukum lain yang berkaitan;

*Halaman 56 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Meyatakan eksepsi Tergugat berkaitan eksepsi kepentingan diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp243.500,00 (dua ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Rabu, 15 Maret 2017 oleh Kami MOCHAMAD ARIEF PRATOMO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, OENOEEN PRATWI, S.H., M.H., dan TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 22 Maret 2017, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh TITIN RUSTINIH, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

**TTD**

OENOEEN PRATWI, S.H., M.H.

**TTD**

TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H., M.H.

**TTD**

MOCHAMAD ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

**TTD**

TITIN RUSTINIH, S.H., M.H.

Halaman 57 dari 58 halaman Putusan Nomor 276/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran .....	Rp 30.000,-
- ATK .....	Rp125.000,-
- Panggilan-Panggilan .....	Rp 77.500,-
- Meterai .....	Rp 6.000,-
- Redaksi .....	<u>Rp 5.000,-</u>
J u m l a h .....	Rp243.500,-

(Dua ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah).