



PUTUSAN

NOMOR : 151/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 memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

Drs. SOLICHIN GUNAWAN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat Tinggal di Kebagusan II, Jalan Melati No. 6, RT. 009/RW. 06, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Dengan ini memberi Kuasa kepada Gatut Kuswiana, S.H., Nina Zainab, S.H., M.H., Priyatin, S.H., Kesemuanya Para Advokat pada Kantor Hukum GK&P, beralamat di Bekasi Timur Permai, Jalan Dewaruci Blok E4/15, Setiamekar, Tambun Selatan, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 05/SK/GKP/2016, tertanggal 26 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

L A W A N

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, berkedudukan di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa. Dengan ini memberi Kuasa kepada Yulistriani, S.H., Suprpto, S.H., H. Lalu Makbul, S.H., Hanjar Prihadi, S.H., Djoko Widodo, S.H., Ebdilhad Al Fawwaz., dan Mursidi., kesemuanya Warganegara Indonesia Pegawai Negeri Sipil di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2647/14-31.74-600/VII/2016, tertanggal 19 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Hal. 1 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **BARON HARUM (RAYMOND) S**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Dokter, Tempat tinggal Jalan Terong A No. 119, RT. 010/ RW. 001, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat. Dengan ini memberi Kuasa kepada Benny Batubara, S.H., Rinto Dani Wicaksono, S.H., NM. Wahyu Kuncoro, S.H., Bayu Kendra Herlangga, S.H., kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "BD & REKAN, beralamat di Gedung RPM Lantai 3, Jalan Indokarya Timur Blok G/14, Sunter Agung, Podomoro, Jakarta Utara 14430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 151/PEN-DIS/2016/PTUN-JKT, tertanggal 27 Juni 2016, Tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 151/PEN-MH/2016/PTUN-JKT, tertanggal 27 Juni 2016, Tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan;
- Telah membaca Penetapan Panitera Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT, tanggal 27 Juni 2016, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 151/ PEN-PP/2016/PTUN-JKT, tertanggal 27 Juni 2016, Tentang hari Pemeriksaan Persiapan yang pertama pada tanggal 18 Juli 2016 ;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 151/ PEN-PP/2016/PTUN-JKT, tertanggal 1 Agustus 2016, Tentang hari Sidang yang pertama pada tanggal 9 Agustus 2016 ;

Hal. 2 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Sela No. 151/G/2016/PTUN-JKT, tanggal 15 Agustus 2016, Tentang ditetapkannya Dr. BARON HARUM (RAYMOND) S. dan didudukkan sebagai Pihak Tergugat li Intervensi ;
- Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ;
- Telah memeriksa Surat-Surat Bukti dari Para Pihak di Persidangan ;
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ;
- Telah mendengar keterangan dari Para Pihak yang bersengketa di Persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA SENKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Juni 2016, yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 24 Juni 2016, dengan Register Perkara Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT dan sebagaimana telah diperbaiki dengan surat gugatan perbaikannya tertanggal 1 Agustus 2016. Adapun yang menjadi dasar dan alasan PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo* adalah sebagai berikut :

A. OBYEK GUGATAN :

Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 tahun 1986 Jo UU No. 5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa : *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;*

Adapun putusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum dan telah merugikan Penggugat adalah :

Hal. 3 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Peralihan SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron harum (Raymond) S;
2. Peralihan SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989, tertanggal 28 April 1989, seluas 1.026m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;
Kedua obyek sengketa saat ini masih berada ditangan Sdr. Baron Harum (Raymond) S;

B. TENGGANG WAKTU OBYEK GUGATAN :

Tenggang waktu obyek gugatan diatur secara eksplisit dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu “ *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh (90) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara* “.

Disamping itu agar tidak terjadi masalah mengenai waktu diketahuinya putusan tersebut agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga maka Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan SEMA No. 2 tahun 1991, yang pada pokoknya menyatakan *bahwa perhitungan tenggang waktu dihitung secara kausitis, yaitu 90 hari sejak saat pihak ketiga mengetahuinya.*

Bahwa, berdasarkan kedua ketentuan tersebut maka Penggugat mempunyai cukup alasan untuk menggugat Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta karena masih mempunyai cukup waktu untuk melakukan guatan. Adapun alasan dari pengajuan gugatan ini adalah, sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik dari obyek gugatan yaitu :
 - a) SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m² yang semula atas nama

Hal. 4 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

b) SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989, tertanggal 28 April 1989, seluas 1.026m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

2. Bahwa, kedua sertipikat tersebut telah dijadikan jaminan atas pinjaman Penggugat kepada Sdr. Frederich Rachmat;

3. Bahwa, atas perjanjian pinjam meminjam uang tersebut telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Sdr. Frederick Rachmat dkk. (salah satu Pihak dalam Perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.) kemudian Penggugat mendaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada tanggal 14 Agustus 2015 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah Register Perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. dan Tergugat menjadi salah satu pihak dalam perkara tersebut yaitu sebagai Turut Tergugat II;

4. Bahwa, pada tanggal 20 April 2016, Penggugat merasa sangat terkejut karena pada saat acara pembuktian dalam perkara No. 480/Pdt G/2015/PN.Jkt.Sel. Pihak Turut Tergugat I dalam hal ini adalah Sdr. Baron Harum (Raymond) S yang antara lain menunjukkan bukti berupa :

a. Peralihan SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012, tertanggal 18 September 2012, seluas 1.051 m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

b. Peralihan SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989 tertanggal 28 April 1989 seluas 1.026m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

Hal. 5 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



5. Penggugat sangat dirugikan atas dilakukannya peralihan hak tersebut oleh Tergugat pada saat perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. masih berjalan dan belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Penggugat kemudian melayangkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 24 Juni 2016;
7. Waktu antara diketahuinya putusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan oleh Penggugat yaitu pada tanggal 20 April 2016, sampai didaftarkan gugatan ini yaitu pada tanggal 24 Juni 2016 masih masuk dalam rentang waktu sembilan puluh (90) hari sebagaimana ketentuan di atas.

C. KEPENTINGAN PENGGUGAT;

1. Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur sebagai berikut : *Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;*
2. Bahwa, Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 tahun 1986 di atas berkaitan erat dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 5 tahun 1986, yang berbunyi sebagai berikut : *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;*

Pengertian Konkret, Individual dan Final sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut di atas adalah :

Hal. 6 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bersifat konkret *diartikan* obyek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.

Bersifat individual, *diartikan* bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut;

Bersifat final, *diartikan* keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum;

3. Bahwa, Penggugat merasa sangat dirugikan dengan adanya Peralihan Sertipikat Hak Milik yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotif Jakarta Selatan terhadap sertipikat-sertipikat sebagai berikut :

a. Peralihan SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012, tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

a. Peralihan SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989, tertanggal 28 April 1989, seluas 1.026m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

D. DASAR DAN ALASAN GUGATAN;

1. Bahwa, pada tanggal 14 Agustus 2015, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Frederich Rachmat sebagai Tergugat I dan Kantor Pertanahan Kotif Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat II dengan No. Register 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel;

2. Bahwa, gugatan diajukan sehubungan adanya perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan cacad hukum atas akta-akta perjanjian

Hal. 7 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tuan Frederich Rachmat yang dilakukan dibawah Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 10 dan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 11 yang kedua nya dibuat pada tanggal 17 Oktober 2013, oleh Vita Cahyo Jati, SH.,Mhum. Notaris di Depok;

3. Bahwa, menurut dalil Penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Frederich Rachmat dan kawan-kawan yang mengakibatkan akta-akta tersebut cacad hukum baik dalam substansi, proses pembuatan akta yang tidak prosedural dan melanggar ketentuan UU Jabatan Notaris serta salah penomoran sehingga akta-akta perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum;
4. Bahwa, Gugatan Penggugat didalam perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, mendalilkan bahwa Akta No. 10 dan No. 11, tertanggal 17 Oktober 2013, yang dibuat oleh Vita Cahyojati, S.H., MH batal demi hukum karena substansi, penomoran dan prosesnya yang melanggar UU Jabatan Notaris sehingga tidak sah, cacad hukum dan karenanya batal demi hukum. Oleh karena itu SKMHT No. 11 dan 12 tanggal 17 Oktober 2013, yang dibuat berdasarkan Akta No. 11 yang juga dibuat oleh Vita Cahyojati, S.H.,M.H Notaris di Depok dan seluruh produk hukum yang dilandasi oleh akta tersebut menurut dalil Penggugat juga menjadi batal demi hukum termasuk Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel;
5. Bahwa Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel, yang batal demi hukum maka sangat wajar dan logis apabila lelang yang diselenggarakan juga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Oleh karena itu semua produk hukum yang dibuat berdasarkan akta No. 10 dan Akta No. 11 tanggal 17 Oktober 2013, yang dibuat oleh Vita

Hal. 8 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cahyojati, S.H.,MH atau dengan kata lain semua produk akta turunan dari kedua akta tersebut menjadi cacad hukum dan tentu saja mengakibatkan batal demi hukum termasuk Risalah Lelang No. 191/2015;

7. Bahwa, dalil Penggugat yang menganggap dengan batalnya semua perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan oleh Penggugat dengan Frederick Rachmat maka Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Sertipikat Hak Milik No. 52/Kebagusan harus dikembalikan kepada Penggugat. Sampai saat ini belum ada Keputusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menolak atau menyetujui dalil Penggugat terhadap Perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel;

8. Bahwa, pada tanggal 20 April 2016, saat acara pembuktian dalam perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah menunjukkan SHM No. 51/Kebagusan atas nama Baron Harum (Raymond) S dan SHM No. 52/Kebagusan atas nama Baron Harum (Raymond) S;

9. Oleh karena itu Penggugat sangat terkejut karena Sertipikat No. 51/Kebagusan dan No. 52/Kebagusan yang menurut Penggugat masih atas nama Penggugat ternyata telah dilakukan peralihan menjadi atas nama Baron Harum (Raymon) S. Penggugat sama sekali tidak mengerti mengapa Tergugat yang mengetahui secara persis adanya gugatan perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tersebut masih tetap melakukan peralihan atas sertipikat-sertipikat tersebut. Sudah selayaknya Tergugat tidak melakukan peralihan atas Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Sertipikat Hak Milik No. 52/Kebagusan tersebut di atas karena kedua sertipikat tersebut senyatanya masih dalam perkara;

Hal. 9 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



10. Bahwa, Pasal 3 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah menyatakan dengan tegas bahwa tujuan tentang UUAP adalah :

- a. *Menciptakan tertib penyelenggaraan administrasi pemerintahan;*
- b. *Menciptakan kepastian hukum;*
- c. *Mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan;*
- d. *Menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*

Bahwa, UU No. 5 Tahun 1986 Pasal 53 (2) huruf a telah menyatakan bahwa alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah sebagai berikut : *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Bahwa, ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1986 telah memberikan petunjuk agar alasan lain dasar gugatan adalah sebagai berikut : *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan putusan atau tidak mengeluarkan putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan putusan tersebut;*

Bahwa, kenyataannya Tergugat tidak menggunakan asas umum pemerintahan yang baik karena dengan putusan tersebut justru terjadi ketidak pastian hukum dan tidak ada tertib administrasi sehingga melanggar ketentuan pasal 3 UU No. 30 tahun 2014 tentang UUAP. Tergugat dalam membuat keputusan tidak cermat karena tidak menunggu sampai perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan kata lain pengalihan hak yang dilakukan oleh Tergugat atas Sertipikat No. 51/Kebagusan dan Sertipikat No. 52/Kebagusan adalah primatur;

Hal. 10 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Akibat ketidak cermatan tersebut mengakibatkan timbulnya ketidak pastian hukum dan hal ini merugikan serta sangat mencederai upaya hukum yang sedang dilakukan oleh Penggugat;

12. Sebelum ada keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, maka status atas kepemilikan sertifikat No. 51/Kebagusan dan No.52/Kebagusan masih menjadi milik Penggugat;

13. PENUNDAAN;

Bahwa, pasal 67 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 telah mengatur masalah penundaan yang diatur sebagai berikut : *Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan perkara sedang berjalan, sampai ada keputusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap;*

Bahwa, Penggugat merasa sangat mengkhawatirkan terjadi peralihan hak lagi atas sertifikat-sertipikat :

a. Peralihan SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

b. Peralihan SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989 tertanggal 28 April 1989 seluas 1.026m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

pada saat gugatan dalam perkara ini sedang berlangsung. Oleh karenanya sangat beralasan dan dapat dimengerti apabila Penggugat mengajukan penundaan atas putusan Tata Usaha Negara yang menyangkut kedua sertifikat peralihan tersebut di atas yang sampai saat ini belum ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Pertimbangan Penggugat adalah bahwa apabila terjadi peralihan hak lagi maka kepentingan hukum

Hal. 11 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sangat dirugikan karena jelas mengganggu upaya hukum yang sedang dilakukan Penggugat;

Berdasarkan apa yang Penggugat uraikan di atas kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN:

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Sertipikat-sertipikat yang dimohonkan penundaan oleh Pengugat;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Obyek Sengketa yang tersebut dibawah ini sampai ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yaitu :
 - a. Peralihan SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;
 - b. Peralihan SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989 tertanggal 28 April 1989 seluas 1.026m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 - a. Peralihan SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/ 2012, tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;
 - b. Peralihan SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989 tertanggal 28 April 1989 seluas 1.026m² yang semula atas nama

Hal. 12 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum
(Raymond) S;

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut :

- a. Peralihan SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/ 2012, tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;
- b. Peralihan SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989 tertanggal 28 April 1989 seluas 1.026m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari Persidangan yang telah ditetapkan Para Pihak telah hadir menghadap, untuk Penggugat hadir menghadap Kuasanya bernama GATUT KUSWIANA, S.H., DKK, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 05/SK/GKP/V/2016, tertanggal 26 Mei 2016, sedangkan untuk Tergugat telah hadir menghadap Kuasanya bernama H. LALU MAKBUL, S.H.,DKK, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2647/14-31.74-600/VII/2016, tertanggal 19 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tertanggal 22 Agustus 2016, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa, sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat, yang intinya menyatakan : Pemilik atas bidang tanah yaitu Sertipikat

Hal. 13 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



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

Hak Milik No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 M², dan Hak Milik No. 52/Kebagusan Surat Ukur No. 310/1989 tertanggal 28 April 1989 seluas 1.026 M² ;

Bahwa, berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :

- a. Hak Milik No. 51/Kebagusan seluas 1.051 M², diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 September 2012 No. 00220/Kebagusan/2012, terletak di Kampung Kebagusan Besar, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan ;
- b. Hak Milik No. 52/Kebagusan seluas 1.026 M², diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 28 April 1989 No. 310/1989, terletak di Pasar Minggu Rt. 009/06, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan ;

Bahwa, kedua bidang tanah tersebut sebelumnya tercatat atas nama Doktorandus Sholichin Gunawan dan telah beralih menjadi atas nama Dokter Baron Harum (Raymond) S. berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 4 Juni 2015 No. 191/2015 yang dibuat dihadapan Moh. Misbah, SH., selaku Pejabat Lelang di Jakarta, terdaftar tanggal 10 November 2015 ;

Berdasarkan uraian di atas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena bidang tanah *a quo* telah beralih menjadi atas nama Dokter Baron Harum (Raymond) S., maka sesuai fakta hukum Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan atas tanah *a quo* disebabkan karena Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah *a quo* ;

Hal. 14 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan :

Menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;
2. Bahwa, Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa, yang dapat disimpulkan oleh Tergugat dari dalil gugatan Penggugat adalah peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Hak Milik No. 52/Kebagusan yang telah beralih dari Doktorandus Sholichin Gunawan menjadi atas nama Dokter Baron Harum (RAYMOND) S., dimana permasalahannya bermula dari adanya Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 tanggal 17 Oktober 2015 dan Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No. 11 tanggal 17 Oktober 2015 termasuk Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 11 dan No.12 tanggal 17 Oktober 2013 berikut semua produk hukumnya, yang menurut Penggugat cacat hukum, dan batal demi hukum, sehingga peralihannya menjadi batal atau tidak sah ;
4. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa, sesuai dalil Penggugat dalam gugatannya telah melakukan pinjaman dana dengan agunan Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Sertipikat Hak Milik No. 52/Kebagusan kepada

Hal. 15 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Frederich Rachmat dan dituangkan dalam Akta Notariil Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 10 tanggal 17 Oktober 2015, sekaligus Akte Peminjaman dan Pemberian Kuasa No. 11 tanggal 17 Oktober 2015 termasuk Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No.11 dan No. 12 tanggal 17 Oktober 2013, dimana terhadap sertipikat-sertipikat yang diagunkan tersebut telah dibebani Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7851/2013 tanggal 07 Nopember 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 249/2013 tanggal 18 Oktober 2013 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7852/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 248/2013 tanggal 18 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan PPAT Laurensia Siti Nyoman, SH ;

b. Bahwa, sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :

- Bahwa, Hak Milik No. 51/Kebagusan terdapat catatan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.7852/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Laurensia Siti Nyoman, SH., No. 248/2013 tanggal 18 Oktober 2013, terbit tercatat atas nama FREDERICK RACHMAT, terdaftar tanggal 07 Nopember 2013 ;
- Bahwa, Hak Milik No. 52/Kebagusan terdapat catatan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.7851/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Laurensia Siti Nyoman, SH., No. 249/2013 tanggal 18 Oktober 2013, terbit tercatat atas nama Frederick Rachmat, terdaftar tanggal 07 Nopember 2013 ;

Bahwa, berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 diterangkan sebagai berikut :

Hal. 16 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



- (1). *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :*
 - a. *tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan ;*
 - b. *tidak memuat kuasa substitusi ;*
 - c. *mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan ;*
- (2). *Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ;*
- (3). *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan ;*
- (4). *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan ;*
- (5). *Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang*

Hal. 17 dari 54 **Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.**



ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- (6). *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum ;*

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pencatatan Akta Hak Tanggungan yang kemudian dilanjutkan dengan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan No.7851/2013 dan Sertipkat Hak Tanggungan No.7852/2013, telah memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan pembebanan Hak Tanggungan. Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang, sehingga sah dan bersifat mengikat ;

Oleh karena itu, tindakan Tergugat dalam melakukan proses pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Hak Milik No. 52/Kebagusan yang keduanya atas nama FREDERICK RACHMAT, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Undang-Undang No.4 Tahun 1996 dan peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

- c. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 6 undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan : *Apabila*

Hal. 18 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

debitor 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 ;

selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (1) undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tersebut menyebutkan :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau ;
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya ;

Dengan mengacu pada ketentuan tersebut, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan/Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan ;

- d. Bahwa, selanjutnya terhadap kedua bidang tanah Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Hak Milik No. 52/Kebagusan sebelumnya tercatat atas nama Doktorandus Sholichin Gunawan telah dilakukan lelang dan beralih menjadi atas nama Dokter Baron Harum (Raymond) S. berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal

Hal. 19 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Juni 2015 No.191/2015 yang dibuat dihadapan MOH. MISBAH, SH., selaku Pejabat Lelang di Jakarta, terdatar tanggal 10 November 2015 ;

Bahwa, proses pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Hak Milik No. 52/Kebagusan menjadi atas nama Dokter Baron Harum (Raymond) S. berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 4 Juni 2015 No. 191/2015 yang dibuat dihadapan MOH. MISBAH, SH., selaku Pejabat Lelang di Jakarta, telah dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku ;

Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan transaksi jual beli secara lelang sehingga sah menurut hukum. Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang ;

Dengan adanya Risalah lelang tersebut di atas, maka menjadi dasar hukum untuk mengajukan permohonan peralihan hak (balik nama) terhadap sertipikat-sertipikat *a quo* ;

Bahwa, sebagaimana ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

- (1) *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang ;*
- (2) *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan*

Hal. 20 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang ;

(3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang ;

(4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :

a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :

1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau ;

2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau ;

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan ;

2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di

Hal. 21 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



daerah yang jauh dari kedudukan Kantor
Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan
dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
atau;

c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak
melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa
mengenai tanah yang bersangkutan;

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui
lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan ;

b. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak
atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang
bersangkutan sudah terdaftar; atau ;

2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada
pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala
Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya
sertipikat tersebut; atau;

3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar,
surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4)
huruf b Pasal ini ;

c. bukti identitas pembeli lelang ;

d. bukti pelunasan pembelian ;

Sesuai dengan Penjelasan di atas, tidak ada alasan bagi Tergugat
untuk menolak proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik
nama) Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Hak Milik No.
52/Kebagusan menjadi atas nama Dokter Baron Harum
(Raymond) S. berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 4 Juni
2015 No. 191/2015 yang dibuat dihadapan Moh. Misbah, SH.,

Hal. 22 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pejabat Lelang di Jakarta, mengingat Akta Risalah Lelang tersebut dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang untuk itu ;

Berdasarkan uraian di atas, tindakan Tergugat dalam melakukan proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) sertipikat-sertipikat *a quo* telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan peralihan hak sertipikat *a quo* adalah batal atau tidak sah merupakan dalil yang keliru dan sudah sepatutnya dalil tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;

Dengan demikian keberadaan sertipikat *a quo* adalah sah menurut hukum karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 51/Keagusan dan Hak Milik No. 52/Kebagusan tersebut batal atau tidak sah ;

Bahwa sesuai dengan sanggahan Tergugat di atas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas sertipikat-sertipikat *a quo* menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tidak ada alasan tuntutan untuk membatalkan dan mencabut peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan dan Hak Milik No. 52/Kebagusan sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;

Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat tetap menolaknya ;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Hal. 23 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Tergugat, agar yang Terhormat Majelis Hakim memerikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah masuk Pemohon Intervensi, yaitu dari Dr. Baron Harum (Raymond) S. Warganegara Indonesia, Pekerjaan Dokter, Tempat tinggal Jalan Terong A No. 119, RT. 010/ RW. 001, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat. Dengan ini memberi Kuasa kepada Benny Batubara, S.H., Rinto Dani Wicaksono, S.H., NM. Wahyu Kuncoro, S.H., Bayu Kendra Herlangga, S.H., kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "BD & REKAN, beralamat di Gedung RPM Lantai 3, Jalan Indokarya Timur Blok G/14, Sunter Agung, Podomoro, Jakarta Utara 14430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Agustus 2016 dan Permohonan tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 8 Agustus 2016, dengan Register Perkara Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT/INTV ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah membacakan Putusan Sela Nomor : 151/G/2016/PTUN.JKT, tanggal 15 Agustus 2016, yang pada pokoknya

Hal. 24 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan Permohonan Intervensi dari Dr. Baron Harum (Raymond) S. dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Permohonan dari Pemohon Intervensi maka, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi, telah mengajukan Tanggapan/Jawaban Intervensi, dengan suratnya tertanggal 29 Agustus 2016, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Kompetensi Absolute, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara karena Objek Gugatan (*objectum litis*) Bukan Objek Tata Usaha Negara;
- 1. Bahwa, dalam Posita gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan pembatalan peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi (*vide bagian huruf A gugatan*). Demikian dalam petitum gugatan, Penggugat meminta Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan batal atau tidak sah peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi (*vide angka 2 petitum gugatan*);
- 2. Bahwa, berdasarkan uraian isi posita dan petitum gugatan aquo, maka jelas bahwasanya objek perkara/ objek gugatan (*objectum litis*) aquo adalah Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Risalah Lelang;
- 3. Bahwa, dasar hukum Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi adalah Kutipan Risalah Lelang No. 191/2015 tanggal 04 Juni

Hal. 25 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 yang dibuat oleh Moh. Misbah, SH selaku Pejabat Lelang KPKNL Jakarta IV;

4. Bahwa, ketentuan Pasal 2 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada pokoknya menegaskan Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata_TIDAK TERMASUK dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek peradilan tata usaha negara;
 5. Bahwa, Risalah Lelang merupakan perbuatan hukum perdata yaitu berita acara beli. Risalah lelang bukan merupakan obyek tata usaha Negara (TUN). Hal ini sebagaimana ditegaskan Kaedah Hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 47 K/TUN/1997 yang menyatakan, *"Risalah Lelang bukan merupakan keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan Berita Acara hasil penjualan barang tereksekusi, sebab tidak ada unsur "BESCHIKKING" maupun pernyataan kehendak dari pejabat Kantor Lelang"*;
 6. Bahwa, selain itu, secara hukum sesungguhnya peralihan hak milik merupakan objek peradilan perdata umum sehingga dengan demikian berdasarkan kaedah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 04 K/TUN/2013 tanggal 26 Maret 2013 yang pada pokoknya menegaskan, *"Jika dalam sengketa yang diajukan ke pengadilan TUN terdapat unsur perdata, maka kasus perdata harus diselesaikan terlebih dahulu oleh pengadilan umum sebelum hakim TUN memeriksa objek sengketa TUN"*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili serta memutus gugatan dan selanjutnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
- Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libels*);

Hal. 26 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, ketentuan Pasal 8 ayat (3) Reglemen op de Rechtsvordering (Rv) pada pokoknya mensyaratkan kejelasan dasar atau fundamentum petendi posita yang menguraikan penjelasan duduk perkara dan uraian hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan/ perlawanan;
8. Bahwa, ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 pada pokoknya menyatakan alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan 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;
9. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang di atas, maka jelas guna menguji suatu Keputusan Tata Usaha Negara merugikan kepentingan Penggugat, dalam gugatan harus diuraikan peraturan perundang-undangan atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik yang dilanggar Tergugat sehingga dengan demikian pokok perkara menjadi jelas dan tegas;
10. Bahwa, Posita gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tegas tindakan Tergugat apa yang bertentangan dengan peraturan perundangan dan atau yang melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Dalam positanya, pada pokoknya Penggugat hanya menyatakan Tergugat tidak menggunakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sehingga terjadi ketidakpastian hukum dan tidak ada tertib administrasi (*vide bagian (D butir 10 halaman 6 gugatan)*);
11. Bahwa, tanpa diuraikannya secara jelas AAUPB yang dilanggar Tergugat dalam posita maka gugatan Penggugat aquo menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*) sehingga dengan demikian patut gugatan ditolak Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal. 27 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa, kemudian memperhatikan posita butir 2 bagian C halaman 4 gugatan, Penggugat juga tidak menguraikan pengertian tentang konkret, individual dan final sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986;
13. Bahwa, pengertian konkret, individual dan final sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 harus diuraikan secara jelas dan tegas sehingga dengan demikian didapat kepastian bahwasanya benar objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingan Penggugat;
14. Bahwa, oleh karena posita Penggugat tidak menguraikan pengertian konkret, individual dan final sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 maka gugatan Penggugat aquo menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*) sehingga dengan demikian patut gugatan ditolak Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara;
 - KUMULASI OBJEK GUGATAN YANG BERTENTANGAN DALAM POSITA;
15. Bahwa, materi posita gugatan Penggugat mengabaikan syarat formil sebagaimana disyaratkan Pasal 8 ayat (3) Rv karena meng-akumulasi beberapa objek pokok perkara yang berbeda dan tidak saling terkait hubungan hukumnya. Hal ini dapat dilihat pada bagian huruf D butir 3 hingga butir 6 posita gugatan, Penggugat pada pokoknya menguraikan tentang Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 11 dan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 11 yang dibuat oleh Vita Cahyo Jati, SH., M.Hum, Notaris di Depok, Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel dan Risalah Lelang No. 191/2015 yang dianggap Penggugat cacat hukum sehingga batal demi hukum padahal jelas pembatalan objek-objek hukum tersebut merupakan ranah hukum

Hal. 28 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata umum yang terlebih dahulu harus diperiksa dan diputus oleh peradilan perdata umum;

16. Bahwa, fakta tidak terbantahkan hingga saat ini Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 11 dan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 11 yang dibuat oleh Vita Cahyo Jati, SH., M.Hum, Notaris di Depok, Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel dan Risalah Lelang No. 191/2015 masih berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa, *quod non* – seandainya Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 11 dan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 11 yang dibuat oleh Vita Cahyo Jati, SH., M.Hum, Notaris di Depok, Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel dan Risalah Lelang No. 191/2015 dianggap Penggugat cacat hukum, hal tersebut tidak ada korelasi hukum- nya dengan gugatan *a quo*;
18. Bahwa, dengan diuraikannya Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 11 dan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 11 yang dibuat oleh Vita Cahyo Jati, SH., M.Hum, Notaris di Depok, Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel dan Risalah Lelang No. 191/2015 dalam posita padahal pokok gugatan Penggugat adalah Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan maka jelas Penggugat telah mengakumulasi objek perkara yang berbeda yang tidak ada korelasi hukumnya dalam posita gugatan *aquo* sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*);
19. Bahwa, karena gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*) maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan secara tegas gugatan tidak dapat diterima;
 - GUGATAN DALUARSA;

Hal. 29 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa, dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan mengetahui peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan pada tanggal 20 April 2016 pada saat acara pembuktian dalam perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (*vide huruf B butir 4 dan huruf D butir 8 gugatan*);
21. Bahwa, dalil gugatan aquo merupakan dalil yang kabur karena faktanya secara hukum Penggugat telah mengetahui peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi pada saat agenda pembuktian surat Tergugat I (*incasu Tergugat II Intervensi*) pada tanggal 11 Februari 2016 dalam perkara perdata No. 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt di ruang sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang mana gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat sendiri;
22. Bahwa, karena sesungguhnya Tergugat mengetahui peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan pada tanggal 11 Februari 2016 maka jika dihitung 90 (*sembilan puluh*) hari sejak diketahui peralihan SHM aquo, maka jelas dan tegas batas akhir untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah tanggal 13 Mei 2016 sedangkan Penggugat mengajukan gugatan aquo pada tanggal 24 Juni 2016 sehingga dengan demikian gugatan Penggugat telah daluarsa. Oleh karena itu, cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menolak gugatan Penggugat;
- Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan dan Kedudukan Hukum (*Diskualifikasi Persona*);
23. Bahwa, Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dan sekaligus tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan di PTUN Jakarta, berkaitan dengan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan karena secara *de jure* telah dialihkan kepemilikannya kepada

Hal. 30 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi berdasarkan Risalah Lelang No.191/2015 tanggal 04 Juni 2015 yang dibuat oleh Moh. Misbah, SH selaku Pejabat Lelang KPKNL Jakarta IV;

24. Bahwa, pencatatan peralihan hak (*balik nama*) merupakan tindakan administratif semata, sehingga dengan telah beralihnya hak kepemilikan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan kepada Tergugat II Intervensi, maka merupakan fakta hukum bahwa penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dan kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan di PTUN Jakarta, sebagaimana disyaratkan dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang pada intinya menentukan bahwa syarat mutlak untuk mengajukan gugatan adalah adanya kepentingan Penggugat;

25. Bahwa, oleh karena Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum maka cukup alasan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

- EKSEPSIDITATOIR (*DILATORIA EXCEPTIE*).

26. Bahwa, pada bagian B butir 5 halaman 3 gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan sangat dirugikan atas dilakukannya peralihan hak (*incasu peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi*) oleh Tergugat pada saat perkara No.480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel masih berjalan dan belum ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

27. Bahwa, objek perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel adalah pembatalan atas Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 11 dan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa No. 11 yang dibuat oleh Vita Cahyo Jati, SH., M.Hum, Notaris di Depok, Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel dan Risalah Lelang No. 191/2015 yang pada

Hal. 31 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya merupakan dasar hukum peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi;

28. Bahwa, oleh karena perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel masih berjalan dan belum ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka jelas sesungguhnya gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta karena masih terlampau dini (*prematuur*);

29. Bahwa, guna menjamin tercapai kepastian hukum dalam suatu perkara, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

- Gugatan Kurang Pihak;

30. Bahwa, sebagaimana telah diuraikan di atas, objek perkara/ objek gugatan (*objectum litis*) adalah Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi;

31. Bahwa, Kedudukan Tergugat mencatatkan Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No.51/Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi adalah didasarkan pada Risalah Lelang No. 191/2015 tanggal 04 Juni 2015 yang dibuat oleh Moh. Misbah, SH selaku Pejabat Lelang di Jakarta;

32. Bahwa, oleh karena objek perkara/ objek gugatan (*objectum litis*) aquo adalah Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan yang didasarkan Risalah Lelang No. 191/2015 maka sudah sepatutnya Penggugat menarik Moh. Misbah, SH selaku Pejabat Lelang di Jakarta selaku pihak dalam perkara *a quo*;

33. Bahwa, tanpa ditariknya Moh. Misbah, SH selaku Pejabat Lelang di Jakarta sebagai pihak dalam perkara maka jelas gugatan kurang pihak sehingga

Hal. 32 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

34. Bahwa, Tergugat II Intervensi menyatakan membantah dan menolak dengan keras semua dalil dan dalih yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagai tidak berdasarkan dan tidak beralasan hukum maupun kenyataan yang benar-benar ada. Kecuali apa yang diakui secara jelas dan tegas serta tidak merugikan kepentingan hukum atau hak Tergugat II Intervensi sepanjang perkara ini;
35. Bahwa, semua hal-hal dan keadaan-keadaan yang disampaikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas sepanjang mempunyai relevansi yuridis dipandang termuat dan terulang kembali dalam pokok perkara ini secara mutatis mutandis;
 - TERGUGAT II INTERVENSI ADALAH PEMBELI OBJEK LELANG YANG BERITIKAD BAIK;
36. Bahwa, Tergugat II Intervensi menegaskan kembali sesungguhnya Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi didasarkan pada Kutipan Risalah Lelang No. 191/2015 tanggal 04 Juni 2015 yang dibuat oleh Moh. Misbah, SH selaku Pejabat Lelang di Jakarta;
37. Bahwa, selaku Pembeli Objek Lelang, Tergugat II Intervensi telah memenuhi kewajibannya selaku pembeli yang baik, seperti membayar lunas harga pembelian serta pajak-pajak terkait pembelian objek lelang;
38. Bahwa, selaku pembeli objek lelang, secara hukum Tergugat II Intervensi patut dilindungi hukum. Hal ini sebagaimana ditegaskan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang kaedah hukumnya sebagai berikut :

Hal. 33 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Putusan Mahkamah Agung No. 314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1988;
“Pembeli lelang eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara harus mendapat perlindungan hukum”;
 - b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974; *“pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang”;*
 - c) Putusan Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968; *“suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”;*
39. Bahwa, karena faktanya Tergugat II Intervensi adalah Pembeli bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan (*incasu objek lelang*) melalui proses lelang maka berdasarkan kaedah-kaedah Yurisprudensi di atas patut ditegaskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara bahwasanya Tergugat II Intervensi adalah Pembeli lelang yang beritikad baik sehingga wajib diberikan perlindungan hukum;
- Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/Kebagusan dan SHM No. 52/Kebagusan kepada Tergugat II Intervensi Sah dan Mengikat secara Hukum;
40. Bahwa, oleh karena telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli yang baik maka kewajiban Tergugat II Intervensi selanjutnya melakukan pendaftaran Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (*incasu Tergugat I*) pada tanggal 2 November 2015;
41. Bahwa, ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan :

Hal. 34 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang;*
- (2) *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang;*
- (3) *Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang;*
- (4) *Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:*
 - a. *mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:*
 - 1) *kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau*
 - 2) *sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau*
 - b. *mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:*
 - 1) *surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan*

Hal. 35 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubungan dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan;
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:
- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - b. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
 - 2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau
 - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
 - c. bukti identitas pembeli lelang;
 - d. bukti pelunasan pembelian;

Penjelasan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah :

Pasal 41:

Ayat (1):

Cukup jelas

Ayat (2):

Hal. 36 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan;

Ayat (3):

Sesuai dengan fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, keterangan ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu surat keterangan tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan;

Ayat (4):

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan Pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertipikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertipikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi;

Ayat (5):

Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan haknya;

42. Bahwa, ketentuan Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut :

(1) *Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :*

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;

Hal. 37 dari 54 **Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.**



b. 1) *sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat dimaksud;*

2) *surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;*

c. *bukti identitas pembeli lelang;*

d. *bukti pelunasan harga pembelian;*

e. *bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;*

f. *bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;*

43. Bahwa, oleh karena pendaftaran Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan telah didasarkan pada ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka pada tanggal 10 November 2015, Tergugat I mencatatkan secara administratif Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan menjadi atas nama Tergugat II Intervensi;

44. Bahwa, berdasarkan uraian di atas maka jelas dan tegas sesungguhnya Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/Kebagusan dan SHM No.

Hal. 38 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52/Kebagusan kepada Tergugat II Intervensi telah dilakukan dengan tidak melanggar ketentuan pasal 45 Ayat (1) sub b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga dengan demikian patut ditegaskan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, sah dan mengikat secara hukum;

- Upaya Hukum Penggugat atas Objek Perkara *incasu* Peralihan Hak SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan Telah Tertutup;

45. Bahwa, dalam perkara aquo, sesungguhnya Penggugat telah melakukan beberapa upaya hukum guna mempertahankan kepemilikannya atas objek perkara *incasu* Peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya beberapa gugatan Penggugat diantaranya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara perdata No. 444/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Bar, dan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara perdata No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel;

46. Bahwa, atas beberapa gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud di atas, Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing telah memutus dengan isi putusan sebagai berikut :

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Bar tanggal 28 April 2016, dengan amar putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

Hal. 39 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Juni 2016, dengan amar putusan yang pada pokoknya sebagai berikut;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

47. Bahwa, dalam praktek peradilan di Indonesia dikenal adanya asas mengikat suatu putusan Pengadilan. Hal ini sebagaimana dimaksud dan diatur Pasal 1917 KUHPerdara yang menegaskan, "*Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula*";

48. Bahwa, berdasarkan asas mengikat suatu putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud di atas, sesungguhnya jelas Penggugat telah berupaya mengaburkan adanya Putusan Pengadilan Negeri sebelumnya atas objek perkara *incasu* Peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan melalui gugatan *a quo* . Hal ini jelas dan tegas telah melampaui kapasitas hak yang dimilikinya, mengingat gugatan Penggugat *a quo* diajukan terhadap perkara yang telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

49. Bahwa, mempertimbangkan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 39/ Eks.RL/ 2016/PN.Jkt.Sel tanggal 9 Agustus 2016 yang pada pokoknya memerintahkan Penggugat untuk secara sukarela

Hal. 40 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan sendiri objek terlelang incasu sebidang tanah seluas 2.077 M2 berikut bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya dengan sertipikat masing-masing SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan;

50. Bahwa, oleh karena Tergugat II Intervensi adalah Pembeli lelang beritikad baik yang wajib dilindungi hukum dan Ketua Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan Penetapan Pengosongan No. 39/ Eks.RL/ 2016/ PN.Jkt.Sel tanggal 9 Agustus 2016 maka sesungguhnya upaya hukum yang Penggugat tempuh tersebut sudah tertutup dan atau tidak diperbolehkan menurut hukum mengingat akan azas ketertiban hukum dan azas kepastian hukum;

51. Bahwa, disamping itu, memperhatikan posita dan petitum gugatan aquo, sesungguhnya jelas Penggugat telah melampaui batas kewenangan bertindak dalam mengajukan gugatan *a quo* mengingat tidak ada kewenangan hukum bagi Penggugat untuk mengoreksi kembali-menganalisa kembali- terlebih mempersalahkannya, apalagi menghendaki agar perkara yang sudah diputus tersebut, tidak untuk dilaksanakan;

52. Bahwa, oleh karena sesungguhnya Penggugat telah melampaui batas kewenangannya, mengingat Asas Principle of legality (*kepastian hukum*) maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menolak gugatan Penggugat (*niet onvankelijke verklaard*);

- DALAM PENUNDAAN :

53. Bahwa, dalam gugatan aquo, pada pokoknya Penggugat mengajukan permohonan penundaan pelaksanaan peralihan SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi;

54. Bahwa, ketentuan Pasal 67 ayat (4) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 pada pokoknya mengatur, Permohonan penundaan dapat dikabulkan

Hal. 41 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan;

55. Bahwa, pengertian istilah keadaan yang sangat mendesak didalam Pasal 67:

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 aquo sudah seharusnya dinilai secara objektif dengan memperhatikan faktor-faktor berikut ini:

- kepentingan pihak ketiga yang berkaitan;
- Sempurna tidaknya permohonan yang bersangkutan. Dalam hal ini berkaitan dengan kejelasan gugatan dan kelengkapan alasan permohonan;

56. Bahwa, dalam perkara aquo, Penggugat tidak menguraikan secara jelas alasan keadaan yang mendesak Penggugat mengajukan permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara aquo mengingat telah ada 2 (dua) putusan Pengadilan Negeri terkait objek perkara dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.39/ Eks.RL/ 2016/ PN.Jkt.Sel tanggal 9 Agustus 2016 yang pada pokoknya memerintahkan Penggugat untuk secara sukarela mengosongkan sendiri objek terlelang *incasu* sebidang tanah seluas 2.077 M2 berikut bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya dengan sertipikat masing-masing SHM No. 51/ Kebagusan dan SHM No. 52/ Kebagusan;

57. Bahwa, oleh karena gugatan tidak menguraikan secara jelas alasan dan keadaan yang mendesak Penggugat mengajukan permohonan pelaksanaan penundaan maka patut dikatakan permohonan Penggugat tidak sempurna sehingga patut ditolak Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal. 42 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi dan jawaban di atas maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa perkara untuk memutus dengan putusan seperti berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima serta Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi.
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menyatakan Tergugat II Intervensi adalah Pembeli lelang yang beritikad baik.
3. Menyatakan Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM No. 51/Kebagusan dan SHM No. 52/Kebagusan kepada Tergugat II Intervensi Sah dan Mengikat secara Hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

Dalam Penundaan :

- Menolak Permohonan Penundaan Penggugat;

Atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah menyampaikan Replik pada Persidangan tanggal 5 September 2016 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 19 September 2016 pada Persidangan sedangkan Tergugat II Intervensi atas Replik tertulis dari Penggugat tersebut telah mengajukan Duplik di Persidangan tanggal 26 September 2016 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat di Persidangan telah mengajukan Alat Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 7, telah dimeteraikan dengan cukup

Hal. 43 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah dicocokkan dengan Bukti aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan rincian sebagai berikut ;

1. Bukti P - 1 : Salinan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 10, tanggal 17 Oktober 2013, antara Frederick Rachmat dan Drs. Solichin Gunawan, dihadapan Vita Cahyojati, S.H.,M.Hum. Notaris di Kota Depok, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti P - 2 : Salinan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Dan Pemberian Kuasa No. 11, tanggal 17 Oktober 2013, antara Drs. Solichin Gunawan dan Frederick Rachmat, dihadapan Vita Cahyojati, S.H.,M.Hum. Notaris di Kota Depok, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti P - 3 : Surat Gugatan Penggugat Perkara No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Selatan, tanggal 14 Agustus 2015, diwakili Kuasa Hukum Gatut Kuswiani, S.H. dan Ari Fitriana, S.H. (fotokopi dari fotokopi) ;
4. Bukti P - 4 : Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 480/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL., tanggal 23 Juni 2016, antara Penggugat Drs. Solichin Gunawan Lawan Frederick Rachmat, dkk, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti P - 5 : Sertipikat Hak Milik No. 51/Kelurahan Kebagusan, atas nama Doktorandus Solichin Gunawan, tanggal 31 Agustus 1974, (fotokopi dari fotokopi) ;
6. Bukti P - 6 : Sertipikat Hak Milik No. 52/Kelurahan Kebagusan, atas nama Doktorandus Solichin Gunawan, tanggal 15 Agustus 1989, (fotokopi dari fotokopi) ;

Hal. 44 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/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

7. Bukti P - 7 : Daftar Bukti Dari Penggugat Drs. Solichin Gunawan
Nomor : 04/B/DHN/IV/2016, tanggal 20 April 2016,
Perihal Daftar Bukti Akta Turut Tergugat I, ditujukan
kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor :
480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., (fotokopi sesuai dengan
aslinya) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya,
Tergugat di Persidangan telah mengajukan Alat Bukti Tertulis berupa fotokopi
surat-surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 3, telah dimeteraikan
dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan Bukti aslinya atau fotokopinya,
sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan rincian sebagai
berikut :

1. Bukti T - 1 : Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan, seluas 1.051
M2, surat ukur tanggal 18 September 2012, No.
00220/Kebagusan/2012, atas nama Dokter Baron
Harum (Raymon) S, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T - 2 : Sertipikat Hak Milik No. 52/Kebagusan, seluas 1.026
M2, gambar situasi tanggal 28 April 1989, No.
310/1989, atas nama Dokter Baron Harum (Raymon)
S, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti T - 3 : Kutipan Risalah Lelang No. 191/2015, tanggal 4 Juni
2015, nama pembeli Dr. Baron Harum (Raymond) S.
Dokter, yang dibuat dihadapan Moh. Misbah, S.H.,
selaku Pejabat Lelang di Jakarta, (fotokopi sesuai
dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya,
Tergugat II Intervensi di Persidangan telah mengajukan Alat Bukti Tertulis
berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T.II Intv – 1 sampai dengan

Hal. 45 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.II Intv – 38, telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan Bukti aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah, dengan rincian sebagai berikut :

1. Bukti TII Intv - 1 : Pengumuman Pertama Eksekusi Pelelangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 Februari 2015, yang dimuat dalam Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tertanggal 6 Mei 2015, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti TII Intv - 2 : Pengumuman Kedua Eksekusi Pelelangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 45/Eks.HT/2014/PN.JK=kt.Sel, tanggal 12 Februari 2015, yang dimuat dalam Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tertanggal 21 Mei 2015, (fotokopi dari foto kopi) ;
3. Bukti TII Intv - 3 : Slip Setoran Bank BCA ke Bank BNI, Nomor rekening Penampung Lelang KPKNL Jakara IV 9154768 sejumlah Rp. 2.000.000.000, - (dua milyar rupiah) pada tanggal 29 Mei 2015, (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti TII Intv - 4 : 5 (lima) photo kegiatan pelaksanaan lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 Juni 2015, (fotokopi dari print out);
5. Bukti TII Intv - 5 : Rincian Lelang yang diterbitkan oleh Moh. Misbah, SH selaku Pejabat Lelang KPKNL Jakarta IV, No. RL 191/2015, tanggal 4 Juni 2015, Pemohon Lelang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pemenang Lelang Dokter Baron Harum (Raymond) S, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

Hal. 46 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti TII Intv - 6 : Slip Setoran Bank BCA Ke Bank BNI, Nomor Rekening Penampung Lelang KPKNL Jakarta IV 9154768 sebesar Rp 6.981.100.000,- (enam milyar sembilan ratus delapan puluh satu juta seratus ribu rupiah) tertanggal 10 Juni 2015, (foto kopi sesuai tindasan) ;
7. Bukti TII Intv - 7 : Sudah terima dari Ratna Dewi Yuningsih, S.H. Kuasa dari Dokter Baron Harum (Raymond) S, Kwintansi No. KW – 116/191/VI/2015, tanggal 11 Juni 2015, yang diterbitkan KPKNL Jakarta IV, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
8. Bukti TII Intv - 8 : Surat Keterangan dari KPKNL Jakarta IV No. 28/WKN.07/KNL.04/2015, tanggal 22 Juni 2015, atas nama Doktorandus Solichin Gunawan, (fotokopi dari fotokopi) ;
9. Bukti TII Intv - 9 : Notulen rapat kesepakatan antara Benny Batubara Kuasa Hukum Frederick dengan Ibu Astuti Darmiyanti mewakili Bapak Solichin Gunawan tanggal 11 Juni 2015, (fotokopi dari fotokopi) ;
10. Bukti TII Intv - 10 : Surat Setoran Pajak PPH Final Lelang Eksekusi RL. 191/2015 tanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp 440.250.000 (empat ratus empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dari Doktorandus Solichin Gunawan, (fotokopi dari fotokopi) ;
11. Bukti TII Intv - 11 : Surat Setoran Bukan Pajak, Setoran Hasil Lelang No. 537937/05/2015, tanggal 4 Juni 2015, untuk keperluan setoran hasil lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebesar Rp. 308.175.000,-

Hal. 47 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ratus delapan juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), (fotokopi dari fotokopi) ;

12. Bukti TII Intv - 12 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 15 Juni 2015, atas nama Dokter Baron Harum (Raymond) S. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

13. Bukti TII Intv - 13 : Kutipan Risalah Lelang No. 191/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang dibuat oleh Moh.Misbah, SH selaku Pejabat Lelang KPKNL Jakarta IV, atas nama pembeli Dokter Baron Harum (Raymond) S. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

14. Bukti TII Intv - 14 : Grosse Akta Risalah Lelang No. 191/2015 tanggal 4 Juni 2015, pejabat lelang Moh. Misbah, S.H., Penjual PN. Jakarta Selatan, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

15. Bukti TII Intv - 15 : Surat dari Kuasa Hukum Dokter Baron Harum (Raymond) S. No. 03/S/DHN/VI/2015, tanggal 24 Juni 2015, Hal Surat somasi I ditujukan kepada Penggugat, (fotokopi dari fotokopi) ;

16. Bukti TII Intv - 16 : Bukti pengiriman somasi II tanggal 1 Juli 2015, (fotokopi dari fotokopi) ;

17. Bukti TII Intv - 17 : Surat dari Kuasa Hukum Dokter Baron Harum (Raymond) S. No.05/S/DHN/VII/ tanggal 4 Juli 2015, Hal Somasi III kepada Penggugat, lewat Tiki (fotokopi dari fotokopi) ;

18. Bukti TII Intv - 18 : Slip Bank Mandiri pembayaran tunggak Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 sebesar Rp 5.082.518,-
(lima juta delapan puluh dua ribu lima ratus delapan

Hal. 48 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/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

belas rupiah) tanggal 18 Agustus 2015, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

19. Bukti TII Intv - 19 : Slip Bank Mandiri pembayaran tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 sebesar Rp.5.082.518,- (*lima juta delapan puluh dua ribu lima ratus delapan belas rupiah*) tanggal 18 Agustus 2015, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

20. Bukti TII Intv - 20 : Slip Bank Mandiri pembayaran tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 sebesar Rp. 10.720.000,- (sepuluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) tanggal 13 Agustus 2015, (fotokopi dari fotokopi) ;

21. Bukti TII Intv - 21 : Slip Bank Mandiri pembayaran tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 sebesar Rp.11.115.250,- (sebelas juta seratus lima belas ribu dua ratus lima puluh rupiah) tanggal 13 Agustus 2015, (fotokopi dari fotokopi) ;

22. Bukti TII Intv - 22 : Surat dari Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No. W10.U/4300/HK-02/IX/2015 tertanggal 22 September 2015, Perihal Permintaan Penjelasan/Klarifikasi, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

23. Bukti TII Intv - 23 : Salinan Penetapan Angkat Sita Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 45/Eks.HT/2014/PN. Jkt.Sel, tanggal 9 Oktober 2015, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

24. Bukti TII Intv - 24 : Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Eksekusi No. 45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel, tanggal 20 Oktober 2015, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

Hal. 49 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/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

25. Bukti TII Intv - 25 : Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
Nomor : W10-03/2367/HK.02.JS.051, tanggal 21
Oktober 2015, Perihal Permohonan Pencabutan/
Pencoretan Sita Eksekusi Perkara No.
45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel, ditujukan kepada Kepala
Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan,
(fotokopi dari fotokopi) ;
26. Bukti TII Intv - 26 : Tanda Terima pembayaran Roya Hak Tanggungan
untuk SHM 051/Kebagusan sebesar Rp. 50.000,-
(lima puluh ribu rupiah) tanggal 27 Oktober 2015,
pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, (fotokopi
dari fotokopi) ;
27. Bukti TII Intv - 27 : Tanda terima pembayaran roya Hak Tanggungan
untuk SHM No.052/Kebagusan sebesar Rp.50.000,-
(lima puluh ribu rupiah) tanggal 27 Oktober 2015,
pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, (fotokopi
dari fotokopi) ;
28. Bukti TII Intv - 28 : Surat Perintah Setor No. 4/552/2015, tertanggal 2
November 2015 pada kantor Pertanahan Jakarta
Selatan atas Peralihan Hak – Lelang HM 00051 –
Kebagusan, Pasar Minggu sebesar Rp 2.632.307
(dua juta enam ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus
tujuh rupiah), atas nama Baron Harum (Raymond) S,
(fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
29. Bukti TII Intv - 29 : Surat Perintah Setor No. 4/547/2015, tertanggal 2
November 2015 pada kantor Pertanahan Jakarta
Selatan, Pembayaran Peralihan Hak – Lelang HM
00052 – Kebagusan, Pasar Minggu sebesar Rp.

Hal. 50 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.570.882,- (dua juta lima ratus tujuh ribu delapan ratus delapan puluh dua rupiah), atas nama Baron

Harum (Raymond) S (fotokopi sesuai dengan aslinya);

30. Bukti TII Intv - 30 : Sertipikat Hak Milik No. 051/Kebagusan, tertanggal 10 Nopember 2015, tercatat atas nama Dr. Baron Harum, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

31. Bukti TII Intv - 31 : Sertipikat Hak Milik No.052/ Kebagusan tercatat atas nama Dr. Baron Harum, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

32. Bukti TII Intv - 32 : Surat Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : W10.U/5245/HK-02/XI/2015, tanggal 12 November 2015, Perihal Permohonan Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Lelang, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

33. Bukti TII Intv - 33 : Daftar Bukti Surat Tergugat I (*incasu Tergugat II Intervensi*) pada tanggal 11 Februari 2016 dalam perkara perdata No. 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, di ruang sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat, (fotokopi dari fotokopi) ;

34. Bukti TII Intv - 34 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara perdata No. 444/ Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Bar, tanggal 28 April 2016, antara Drs. Solichin Gunawan Lawan Dokter Baron Harum (Raymond) S, (fotokopi sesuai salinan resmi) ;

35. Bukti TII Intv - 35 : Surat dari Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. W.10.U2/7869/HK.02/VIII/2016, tanggal 24 Agustus 2016 perihal Permohonan Keterangan

Hal. 51 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Berkekuatan Hukum Tetap, ditujukan kepada Dhananjaya Wotulo, S.H. (fotokopi sesuai dengan salinan) ;

36. Bukti TII Intv - 36 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas perkara perdata No. 480/ Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Sel, tanggal 28 Juni 2016, antara Ir. Ani Isdiati Gunawan dan Drs. Solichin Gunawan lawan Frederick Rachmat, Dkk, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

37. Bukti TII Intv - 37 : Surat Pemberitahuan Adanya Banding dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 29 Agustus 2016, antara Ir. Ani Isdiati Gunawan dkk, Lawan Frederick Rachmat, dkk, (fotokopi sesuai dengan salinan) ;

38. Bukti TII Intv - 38 : Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 39/ Eks.RL/ 2016/PN. Jkt.Sel tanggal 9 Agustus 2016, (fotokopi dari fotokopi) ;

Menimbang, bahwa, Para Pihak di Persidangan tidak mengajukan Saksi maupun Ahli meskipun telah diberikan kesempatan secara patut ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan Kesimpulan di Persidangan dengan suratnya tanggal 24 Oktober 2016, Tergugat telah menyerahkan Kesimpulan tertanggal 24 Oktober 2016 pada Persidangan dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulan tertanggal 24 Oktober 2016 pada Persidangan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di Persidangan menunjuk kepada Berita Acara Persidangan dalam perkara yang bersangkutan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan mohon Putusan ;

Hal. 52 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat adalah:

1. Peralihan SHM No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S. (vide bukti T-1=T.II.Int-30);
2. Peralihan SHM No. 52/Kebagusan, Surat Ukur No. 310/1989, tertanggal 28 April 1989, seluas 1.026m² yang semula atas nama Solichin Gunawan telah beralih menjadi bernama Baron Harum (Raymond) S (vide bukti T-2=T.II.Int-31);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi, oleh karenanya sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang Kualitas Penggugat dalam mengajukan gugatan. Sementara itu Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi tentang : 1. Kompetensi Absolut, 2. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libels*), 3. Kumulasi Objek Gugatan yang Bertentangan dalam Posita, 4. Gugatan Penggugat Daluarsa dan 5. Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan dan Kedudukan Hukum (*Diskualifikasi Persona*);

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana uraian dalam Replik Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim akan

Hal. 53 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan dan menguji eksepsi-eksepsi tersebut sebagaimana pertimbangan hukum berikut ini;

Menimbang, bahwa secara normatif pengaturan tentang eksepsi dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bunyi lengkapnya sebagai berikut:

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;*
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;*
- (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati eksepsi yang diajukan baik oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, dihubungkan dengan norma dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi ada yang mengenai kompetensi absolut pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) dan eksepsi lain-lain yang juga diajukan oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila Hakim

Hal. 54 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, sedangkan tentang eksepsi lain-lain, Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dengan mendahulukan pertimbangan mengenai eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi sebagaimana pertimbangan hukum berikut ini;

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT :

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili sengketa *a quo*, karena objek gugatan (*objectum litis*) *a quo* adalah Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM Nomor 51/ Kebagusan dan SHM Nomor 52/Kebagusan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 191/2015 tanggal 4 Juni 2015, sehingga masuk dalam ranah perdata. Sementara itu dalam bantahannya Penggugat mendalilkan bahwa Peralihan Hak Milik bidang tanah SHM Nomor 51/ Kebagusan dan SHM Nomor 52/ Kebagusan merupakan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk dapat menjawab apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa perkara *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan norma dalam Pasal 47 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun

Hal. 55 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut: "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa penjelasan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Penjelasan Pasal 1 UU Nomor 5 tahun 1986 tidak mengalami perubahan) menyatakan : Istilah "*sengketa*" yang dimaksudkan disini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban kepentingan umum dan masyarakat, tetapi dalam hal atau kasus tertentu dapat saja keputusan itu dirasakan mengakibatkan kerugian bagi orang atau badan hukum perdata tertentu, dalam asas Hukum Tata Usaha Negara kepada yang bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa dari rumusan pasal-pasal tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta surat-surat bukti yang diajukan di persidangan, selanjutnya Majelis Hakim akan menguji apakah sengketa *a quo* memenuhi kriteria sebagai sengketa tata usaha negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, atau sebaliknya karena substansinya mengandung adanya sengketa kepemilikan oleh karenanya menjadi kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri);

Menimbang, bahwa dari kronologis terbitnya surat keputusan objek sengketa sebagaimana uraian dalil-dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta Tergugat II Intervensi, terungkap fakta hukum yang dapat disimpulkan bahwa terbitnya objek sengketa berawal dari adanya perjanjian

Hal. 56 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjam meminjam sejumlah uang antara Penggugat dengan Sdr. Frederich Rachmat sebagaimana Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Nomor 10 tanggal 17 Oktober 2013 dan Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa Nomor 11 yang dibuat oleh Vita Cahyo Jati, S.H., M.Hum, Notaris di Depok, dengan jaminan sebagaimana disebutkan dalam klausula Akta Nomor 10 maupun Akta Nomor 11 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 51/Kebagusan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 52/Kebagusan keduanya atas nama Solichin Gunawan *in casu* Penggugat (vide bukti P- 1 dan P-2);

Menimbang, bahwa kemudian fakta selanjutnya akibat perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya telah menimbulkan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Frederich Rachmat, hingga dilakukan eksekusi lelang atas barang jaminan yang diperjanjikan sebagaimana disebutkan dalam Akta Nomor 10, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 51/Kebagusan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 52/Kebagusan oleh kantor lelang di Jakarta (vide bukti T.II.Int-1 dan 2). Selanjutnya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 191/2015 tanggal 4 Juni 2015 (vide bukti T.II.Int-14) dalam proses eksekusi lelang tersebut kemudian Tergugat II Intervensi ditetapkan sebagai penawar tertinggi dan menjadi pembeli lelang yang sah sebagaimana Grose Risalah Lelang dalam bukti T.II.Int-14 dan kutipan Risalah Lelang dalam bukti T.II.Int-13. Kemudian atas dasar bukti T.II.Int-14 dan bukti T.II.Int-13 tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan balik nama atau peralihan hak kepada Tergugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 51/Kebagusan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 52/Kebagusan dari atas nama Penggugat (Solichin Gunawan) ke atas nama Tergugat II Intervensi (Baron Harum/Raymon S) yang kemudian oleh Penggugat sertipikat peralihan tersebut dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa fakta lainnya akibat terjadinya pelelangan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 51/Kebagusan dan Sertipikat Hak Milik Nomor

Hal. 57 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52/Kebagusan tersebut, Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana putusan Nomor 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 28 April 2016, yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (vide bukti T.II.Int-34). Di samping itu terhadap hal yang sama Penggugat juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana putusan Nomor 480/Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Sel, tanggal 28 Juni 2016 yang saat ini dalam proses banding (vide bukti T.II.Int-36);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut yang didukung dengan uraian dalil-dalil gugatan Penggugat yang menitikberatkan permasalahan pengalihan hak yang berawal dari Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Nomor 10 tanggal 17 Oktober 2013 dan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Dan Pemberian Kuasa Nomor 11 tanggal 17 Oktober 2013 (vide bukti P- 1 dan P-2), hingga dilaksanakannya eksekusi lelang atas tanah yang tersebut dalam sertipikat objek sengketa (vide bukti T.II.Int-14), Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun faktanya sertipikat objek sengketa merupakan keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, namun substansi sengketa *a quo* terbukti menyangkut permasalahan keperdataan yaitu keabsahan kepemilikan atas tanah yang tersebut dalam SHM Nomor 51/Kelurahan Kebagusan dan SHM Nomor 52/Kelurahan Kebagusan, yang menurut Penggugat pengalihan haknya dari atas nama Penggugat (Solichin Gunawan) ke atas nama Tergugat II Intervensi (Baron Harum/Raymon S) melalui eksekusi lelang tidak sah, karena didasarkan atas Akta Perjanjian sebagaimana dalam bukti P-1 dan P-2 yang cacat hukum, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan perdata ke PN Jakarta Barat dan Jakarta Selatan sebagaimana putusan dalam bukti T.II.Int-34 dan bukti T.II.Int-36;

Menimbang, bahwa walaupun terhadap gugatan Penggugat di PN Jakarta Barat Nomor 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt telah mempunyai putusan

Hal. 58 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkekuatan hukum tetap (vide bukti T.II.Int-34) bahkan telah diterbitkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 39/ Eks.RL/ 2016/PN.Jkt.Sel tanggal 9 Agustus 2016 (vide bukti T.II.Intv-38), namun dalam perkara di PN Jakarta Selatan Nomor 480/Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Sel tersebut (vide bukti T.II.Int-36) saat ini masih dalam proses banding (vide bukti T.II.Int-37). Hal ini menjadi bukti bahwa persalahan keperdataan atas sertipikat objek sengketa yang diajukan Penggugat masih belum selesai karena dalam perkara Nomor 480/Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Sel. telah diajukan banding. Oleh karenanya walaupun dalam gugatan *a quo* Penggugat mempermasalahakan terjadinya proses peralihan hak atas sertipikat objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat, namun oleh karena telah terbukti substansi gugatan *a quo* terdapat muatan sengketa keperdataannya seperti halnya upaya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* . Dan pendapat Majelis Hakim ini sejalan dengan kaedah hukum dalam putusan kasasi Mahkamah Agung antara lain Putusan Nomor 04 K/TUN/2013 tanggal 26 Maret 2013 yang pada pokoknya menegaskan, "*Jika dalam sengketa yang diajukan ke pengadilan TUN terdapat unsur perdata, maka kasus perdata harus diselesaikan terlebih dahulu oleh pengadilan umum sebelum hakim TUN memeriksa objek sengketa TUN*";

Menimbang, bahwa walaupun dalil eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut pengadilan dihubungkan dengan keberadaan objek sengketa dan Majelis Hakim telah menyatakan objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, namun dalam uraian dalil-dalil eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa perkara *a quo* didasarkan atas proses

Hal. 59 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/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

eksekusi lelang yang melahirkan Risalah Lelang yang kemudian menjadi dasar terbitnya objek sengketa. Dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi dimaksud dapat dimaknai sebagai eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II Intervensi terkait dengan kewenangan absolut pengadilan terbukti kebenarannya, oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menerima eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut pengadilan dinyatakan diterima, sehingga sudah dapat dijadikan dasar bagi Majelis Hakim dalam mengambil putusan terhadap perkara *a quo*, maka oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan surat keputusan objek sengketa yang dimohonkan Penggugat, oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka terhadap permohonan penundaan dimaksud tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 110 *jucto* Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Hal. 60 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil para pihak dan surat-surat bukti lainnya sebagaimana dimuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang tidak dipertimbangkan, dianggap tidak ada relevansinya dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan

perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan

peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini ;

MENGADILI,

DALAM PENUNDAAN :

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan surat keputusan objek sengketa yang dimohonkan Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 348.000,-(tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari SENIN, tanggal 31 Oktober 2016 oleh Kami SUBUR MS, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis NUR AKTI, S.H. dan FEBRU WARTATI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal

Hal. 61 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/G/2016/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 November 2016, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh JUMARTA, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat maupun Kuasanya dan tanpa dihadiri Tergugat II Inatervensi maupun Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

NUR AKTI, S.H.

SUBUR MS, S.H., M.H.

FEBRU WARTATI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

JUMARTA, S.H., M.H.

PERINCIAN BIAYA :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- A.T.K.	Rp. 125.000,-
- Biaya Panggilan	Rp. 171.000,-
- Biaya Meterai Putusan Sela	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan Sela	Rp. 5.000,-
- Materai	Rp. 6.000,-
- Biaya Redaksi	Rp. 5.000,-
J u m l a h	Rp. 348.000,-

(tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah).

Hal. 62 dari 54 Hal. Putusan Nomor : 151/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)