



PUTUSAN
NOMOR 31/G/2023/PTUN.BL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDAR LAMPUNG

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam perkara:

RAHMATULLOH, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. Dusun Banjar Sari RT 05 RW 01 Desa Suka Banjar, Kecamatan Tanjung Bintang, Lampung Selatan, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini diwakili kuasanya **MASAYU ROBIANTI, S.H., M.H.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan advokat/pengacara pada kantor Lembaga Bantuan Hukum Sejahtera Bersama Lampung (LBH-SBL), beralamat di Jl. ST. Badarudin Gg. Kenanga No. 24, Kelurahan Gunung Agung, Kecamatan Langkapura, Kota Bandar Lampung, domisili elektronik: ayu_robianti@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 101/LBH-SBL/VI/2023 tanggal 23 Juni 2023;

Penggugat;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG SELATAN, tempat kedudukan Jalan Indra Bangsawan No. 2, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa **CANDRA CAHYADI, S.Si**, jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, domisili elektronik: lamselpmpp@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 915/SK-18.01.MP.02/VIII/2023 tanggal 16 Agustus 2023;

Tergugat;

Halaman 1 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Dan

SURATNO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Dusun Banjar Sari RT 006/RW 001, Desa Sukanegara, Kecamatan Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan, Pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini diwakili kuasanya **BERLI YUDIANSAH, S.H., M.H.**, dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Berli Yudiansah, S.H., M.H. & Partners, beralamat di Jl. Tirtaria Gg. Melati 2 No. 24 Kelurahan Way Kandis, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung, domisili elektronik: Berliyudiansah56@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 15/BY&P/SKK-TUN/2023 tanggal 07 September 2023;

Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tersebut telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 31/PEN-DIS/2023/PTUN.BL tanggal 3 Agustus 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 31/PEN-MH/2023/PTUN.BL tanggal 03 Agustus 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 31/PEN-PPJS/2023/PTUN.BL tanggal 03 Agustus 2023 tentang Penunjukan Panitera dan Juru Sita Pengganti;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 31/PEN-PPJS/2023/PTUN.BL, tanggal 12 September 2023 tentang Penunjukan Penggantian Panitera Pengganti Pada Persidangan tanggal 13 September 2023 sampai dengan tanggal 26 September 2023;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 31/PEN-PP/2023/PTUN.BL tanggal 3 Agustus 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 2 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 31/PEN-HS/2023/PTUN.BL tanggal 6 September 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
7. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 31/PEN-JS/2023/PTUN.BL, tanggal 6 September 2023 tentang Jadwal Persidangan Elektronik (*Court Calender*) acara penyampaian gugatan sampai dengan pengucapan putusan;
8. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 31/G/2023/PTUN.BL tanggal 13 September 2023 tentang masuknya pihak intervensi;
9. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 02 Agustus 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tanggal 3 Agustus 2023, dengan Register Perkara Nomor 31/G/2023/PTUN.BL, dan telah diperbaiki tanggal 6 September 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBJEK SENGKETA:

Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Suka Negara, Surat Ukur Nomor: 104/sukanegara/2010 tanggal 01 September 2010 dengan luas 443 M² terletak di Desa Suka Negara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tulah ke Suratno tanggal peralihan 18 April 2023 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

II. KEWENANGAN PTUN BANDAR LAMPUNG

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang di keluarkan 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,

Halaman 3 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

1. Bersifat konkret, artinya obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;
2. Bersifat individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, apabila yang dituju lebih dari seorang, maka tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan;
3. Bersifat final, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;

Bahwa, oleh karena Objek Sengketa *a quo* merupakan Produk dari Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah) yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo*, maka berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 berbunyi:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”

Yang mana keputusan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat tersebut tidak memerlukan persetujuan instansi atasan dari Tergugat maupun instansi lain, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah 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”;

Halaman 4 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Bahwa Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan) telah menerbitkan Peralihan Hak objek sengketa perkara *aquo* dan kemudian Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melakukan upaya administratif sesuai Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 dengan mengirim Surat Upaya Administratif Nomor: 102/LBH-SBL.K/VII/2023, tanggal 5 Juli 2023 di jawaban oleh Kepala Kantor Peratanahan KABUPATEN Lampung Selatan nomor: MP.01/682-18.01/VII/2023 Tanggal 11 Juli 2023 kemudian atas Jawaban tersebut Penggugat mengajukan Banding Keberatan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Lampung Nomor: 115/LBH-SBL/VII/2023 Tanggal 17 Juli 2023 namun tidak ada Jawaban maupun tanggapan. Oleh karena Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan uraian di atas Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

III. TENTANG KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN ATAS TERBITNYA OBYEK SENGKETA

Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan sebagai berikut:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis Kepada Pengadilan yang berwenang serta berisikan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara, yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan ataupun tanpa ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

Bahwa bidang tanah objek Sengketa Milik Penggugat, yang sampai saat ini belum pernah dijual ataupun dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain serta sampai saat inipun penguasaan fisik oleh Penggugat;

Halaman 5 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan keputusan yang menjadi objek sengketa *a quo* telah merugikan Penggugat karena dilakukan berdasarkan data-data yang telah dimanipulasi dan tidak benar serta dengan menggunakan kewenangannya untuk kepentingan yang tidak sesuai dengan aturan yang sebenarnya adalah cacat hukum dan tidak dapat dibenarkan, karena telah terbit di atas Bidang Tanah milik Penggugat, sehingga merugikan kepentingan Penggugat dalam hal ini Penggugat tidak dapat lagi menjual dan mengalihkan tanah yang telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat, yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan;

Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara gugatan ini diajukan untuk diperiksa diadili serta diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

IV. Tenggang Waktu Mengajukan Objek Gugatan:

Bahwa Penggugat mengetahui adanya Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Suka Negara, Surat Ukur Nomor: 104/Sukanegara/2010, tanggal 01 September 2010 dengan luas 443 M² terletak di Desa Suka Negara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tulah ke Suratno tanggal peralihan 18 April 2023 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung; yang menjadi obyek sengketa *a quo*;

1. Bahwa, sesuai dengan Pasal 55, Undang Undang Republik Indonesia, Nomor 5, Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90. (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;
2. Bahwa, kedudukan Penggugat dalam hal ini merupakan orang yang tidak dituju langsung oleh obyek gugatan, sehingga berdasarkan Sema Nomor 2 Tahun 1991, dan berdasarkan Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintah, kemudian dikaitkan dengan Perma Nomor 6

Halaman 6 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintah setelah menempuh upaya administrasi, maka gugatan ini masih layak untuk diperiksa, diadili serta diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, sebagaimana amanah Undang Undang Republik Indonesia, Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan diubah untuk kedua kalinya dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa Penggugat, telah melakukan upaya sebagaimana dimaksud Pasal 75, pasal 76, pasal 77, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintah, yang dikaitkan dengan Pasal 37 Peraturan Menteri Negara dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor 11 Tahun 2016 tentang keberatan atas terbitnya Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Suka Negara, Surat Ukur Nomor: 104/Sukanegara/2010, tanggal 01 September 2010 dengan luas 443 M2 terletak di Desa Suka Negara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tulah ke Suratno tanggal peralihan 18 April 2023 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Upaya Administratif Nomor: 102/LBH-SBL.K/VII/2023, tanggal 5 Juli 2023 di jawaban oleh Kepala Kantor Peratanahan KABUPATEN Lampung Selatan nomor: MP.01/682-18.01/VII/2023 Tanggal 11 Juli 2023 kemudian atas Jawaban tersebut Penggugat mengajukan Banding Keberatan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Lampung Nomor: 115/LBH-SBL/VII/2023 Tanggal 17 Juli 2023 namun tidak ada Jawaban maupun tanggapan, maka sebagaimana amanah Pasal 77, ayat (4), Undang Undang Republik Indonesia, Nomor 30, Tahun 2014, tentang administrasi pemerintah, gugatan ini kami ajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

Halaman 7 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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)



4. Bahwa, gugatan ini didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, setelah melakukan upaya administrasi sebagaimana Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Undang Undang Republik Indonesia, 30, Tahun 2014, tentang administrasi pemerintah dan dikaitkan Perma, Nomor 6, Tahun 2018, tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintah, sehingga gugatan ini didaftarkan, gugatan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, oleh karena masih dalam tenggang waktu maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, berhak untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara a quo;

V. DASAR GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak Jl. Dusun Banjar Sari RT 05 RW 01 Desa Suka Banjar Kecamatan Tajung Bintang Lampung Selatan Provinsi Lampung. Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor. 893 Atas Nama Rahmatulloh dengan luas 443 M² berbatasan dengan:
Sebelah Selatan : Jainudin;
Sebelah Utara : Untoro/Supri;
Sebelah Timur : Manol;
Sebelah Barat : Jalan Raya / Miya;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor. 893 Atas Nama Rahmatulloh dengan luas 443 M². Dipinjamkan kepada Jainudin dan dijadikan jaminan pinjaman;
3. Bahwa Jainudin adalah Debitur dari PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank DARSA) yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Surat Nomor : 041/SPPK/KMS/PRK-DSS/IV/17 tanggal 18 April 2017. Surat Nomor : 040/SPPK/PRK-DSS/IV/18 tanggal 27 April 2018 dan surat Nomor : 044/SPPK/KMG-DSS/V/18 tanggal 09 Mei 2018;
4. Bahwa jaminan yang diagunkan kepada PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank DARSA) berupa;
 - a. Tanah dan bangunan dengan SHM No.1069 Desa Sukanegara Luas Tanah 2354M², Luas bangunan 850M² tanggal 01 september

Halaman 8 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



2010 Nomor Surat Ukur : 280 sukanegara 2010 an Jainudin dengan alamat Jl. Ir. Sutami KM12 No,28 Sukanegara RT.025 RW.001 Desa Sukanegara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan;

b. Tanah kosong SHM No. 893 Atas Nama Rhamatulloh, Luas Tanah 443M2 Nomor Surat Ukur :104 Sukanegara 2010 Tanggal 07 September 2010 dengan alamat Jl. Ir. Sutami KM12 No,28 Sukanegara RT.025 RW.001 Desa Sukanegara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan;

c. Invoice No. 54841602, Hydraulic Excavator Model 320 D, Caterpillar Tahun 2014 No. Rangka : CAT0320DJBZP 04446 No Mesin :G32F0152 atas nama CV. Marco Jaya Makmur;

5. Bahwa setelah menanda tangani perjanjian Penggugat tidak pernah diberikan salinan perjanjian yang telah ditanda tangani oleh Penggugat;
6. Bahwa selang satu tahun kemudian dari tanggal 31 Maret 2016 sampai dengan tanggal 20 April 2017 Pembayaran angsuran lancar dan tepat waktu sehingga Jainudin mengajukan Pinjaman Lanjutan (*Top Up*);
7. Bahwa Pada Tanggal 20 April 2017 atas persetujuan dari BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) Jainudin di berikan pinjaman lagi sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan rincian Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk pinjaman Multi guna (cara pembayaran angsuran uang pokok dan uang bunga) dan Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) pinjaman RK (rekening koran) dengan cara pembayaran setiap bulannya hanya membayar uang bunga nya saja dan uang pokok nya setelah tanggal jatuh tempo yang telah di sepakati);
8. Bahwa berselang beberapa waktu kemudian, Jainudin membayar tepat waktu sampai dengan tanggal 14 bulan Mei tahun 2018, Jainudin mengajukan peminjaman lagi ke BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) sehingga Pengajuan tersebut di kabulkan dengan jumlah Rp

Halaman 9 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) Namun Pihak BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) Meminta tambah Jaminan, dan hal itu di kabulkan oleh Jainudin dengan jadwal pembayaran di berikan oleh BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa);

9. Bahwa Atas Permohonan Penambahan Jaminan yang diminta oleh pihak BPR Dana Selaras Sentosa Jainudin memberikan SHM Nomor 893 Atas Nama Rahmatulloh (Penggugat) dengan luas 443 M2 yang beralamat di Dusun Banjar Sari RT 05 RW 01 Desa Suka Banjar Kecamatan Tajung Bintang Lampung Selatan Provinsi Lampung;
10. Bahwa beselang beberapa bulan setelah pinjaman yang terakhir di cairkan oleh BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) seluruh Dunia mengalami Pandemi COVID-19 sehingga seluruh warga dilarang beraktifitas dan harus diam dirumah saja, yang mengakibatkan pembayaran mulai tersendat sehinga BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) memberikan Peringatan I & II yang di dikeluarkan pada bulan Februari 20219;
11. Bahwa dengan berjalannya waktu PT. BPR DANA SELARAS SENTOSA (BANK DARSA) mengajukan permohonan lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bandar Lampung untuk melakukan lelang tanpa pemberitahuan Jainudin yang mana PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN di tempel di Balai Desa tanpa sepengetahuan Penggugat;
12. Bahwa belakangan diketahui oleh istri Jainudin dari tetanga memberitahukan bahwa Objek Jaminan yang dijaminan oleh Jainudin ke BPR Dana Selaras Sentosa (Baank Darsa) akan di lelang sehingga Jainudin menghubungi pihak BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Dasra) atas nama ABIKUNDADI melalui WhatsApp dengan Nomor Wa 085382206007 dan berbicara dengan Jainudin untuk bisa membatalkan lelang hanya bisa dilakukan dengan menyetorkan uang senilai Rp. 220.000.000,- (dua ratus Dua Puluh Juta Rupiah) dengan Rincian sebagai berikut:

Halaman 10 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanggal 30 Maret 2022 setor Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
2. Tanggal 31 Maret 2022 setor Rp. 20. 000.000,- (dua puluh juta rupiah);
3. Tanggal 11 April 2022 setor Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
4. Tanggal 11 April 2022 setor 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)
13. Bahwa Belakangan diketahui oleh Jainudin pada saat pembatalan lelang yang diajukan oleh Jainudin melalui salah satu karyawan PT. BPR DANA SELARAS SENTOSA (BANK DARSA), bahwa Sertifikat hak milik No. SHM. 1069 Atas Nama Jainudin dengan luas 2.354 M2 dan SHM. No. 893 Atas Nama Rahmatulloh (Penggugat) dengan luas 443 M2 sedang di jaminkan oleh BPR Dana Selaras Sentosa kepada Pihak Lain yang belakangan diketahui berpindah tangan ke PT. BPR Langgeng Lestari Bersama (Bank Langgeng) yang beralamat di Jl. Laks. Malahayati No 7-7 A Teluk Betung Bandar Lampung;
14. Bahwa atas Posita pada poin 11 dan 12 dimana belakang diketahui Sertifikat hak milik No. SHM. 1069 Atas Nama Jainudin dengan luas 2.354 M2 dan SHM. No. 893 Atas Nama Rahmatulloh dengan luas 443 M2 sedang di jaminkan oleh BPR Dana Selaras Sentosa kepada Pihak Lain yang belakangan diketahui berpindah tangan ke Turut Tergugat I (PT. BPR Langgeng Lestari Bersama (Bank Langgeng) yang beralamat di Jl. Laks. Malahayati No 7-7 A Teluk Betung Bandar Lampung yang telah dilakukan lelang oleh pihak ketiga yaitu BPR Dana Selaras Sentosa kepada Pihak Lain yang belakangan diketahui berpindah tangan ke pihak lain tanpa sepengetahuan Jainudin dan Penggugat;
15. Bahwa atas dasar pemenang lelang, Sertifikat Hak Milik atas Nama Rahmatulloh/Penggugat telah dibalik nama atas nama Suratno tanpa konfirmasi ke Penggugat yang nota bene adalah Tetangga Penggugat;

Halaman 11 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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)



16. Bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat tersebut diatas, bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang mewajibkan setiap orang dalam memenuhi kepentingan hukumnya, harus juga memperhatikan kepentingan orang lain. Pemenuhan kepentingan seseorang haruslah sedemikian rupa sehingga tidak melanggar hak dan kepentingan warga masyarakat yang lain;

A. PELANGGARAN TERGUGAT TERHADAP PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN YANG BERLAKU

Bahwa tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak atas suatu bidang tanah (Vide Pasal 3 Huruf (a) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah) dengan tindakan Tergugat yang menerbitkan Peralihan Obyek Sengketa *a quo* secara tidak sah dengan data fisik dan yuridis yang diperoleh dari data yang tidak benar di atas tanah milik Penggugat nyata-nyata tindakan Tergugat tersebut telah melakukan Pelanggaran Terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku diantaranya:

1. Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali antara lain meliputi:
 - a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik (pengukuran dan pemetaan bidang tanah);
 - b) Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c) Penerbitan Sertifikat;
 - d) Penyajian data fisik dan data yuridis;
2. Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kegiatan Pengumpulan dan Pengolahan data fisik (Pengukuran dan pemetaan bidang tanah) antara lain meliputi:
 - a) Pengukuran bidang tanah dengan penunjukan Batas bidang tanah yang dilakukan oleh Pemilik Tanah dengan persetujuan

Halaman 12 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



- pemilik tanah yang berbatasan, dan diketahui oleh kepala Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung.
- b) Pembuatan Gambar Ukur (GU) yang merupakan data hasil pengukuran bidang tanah yang dituangkan dalam Gambar Ukur yang ditandatangani oleh Pemilik Tanah, Petugas Ukur, Pemilik Tanah Yang berbatasan, diketahui kepala Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung;
 - c) Pemetaan Bidang Tanah terhadap hasil Pengukuran bidang tanah sebagaimana dimuat di dalam Gambar Ukur, selanjutnya dilakukan penggambaran, pemetaan, dan plotting peta ke dalam Peta Pendaftaran;
 - d) Penerbitan Peta Bidang sebagai lampiran dalam penerbitan surat dari pejabat yang berwenang, sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik;
3. Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak (pemindahan hak):
- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
 - (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan Pemindahan Hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Halaman 13 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



4. Pasal 38 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak (pemindahan Hak);
 - (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;
 - (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (1) dan (2):
 - (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;
 - (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - c. Akta tentang Perbuatan Hukum Pemindahan Hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

Halaman 14 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;
- f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. Izin Pemindahan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal Bea tersebut terutang;
- i. 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;

Bahwa Penggugat belum pernah mengalihkan Objek Sengketa kepada siapapun (tidak pernah dijual belikan ataupun Peralihan Hak). Bahwa dari uraian diatas tersebut diketahui dalam hal ini Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh Tergugat berasal dari data-data yang cacat *in prosedural*;

B. Tentang Pelanggaran Tergugat Terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik

1. Bahwa menjadi Objek Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 893, Desa Suka Negara Surat Ukur Nomor: 104/Sukanegara/2010, tanggal 01 September 2010 dengan luas 443 M2 terletak di Desa Suka Negara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tulah ke Suratno tanggal peralihan 18 April 2023 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditentukan oleh Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Halaman 15 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, sudah tentu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur*) sebagai mana ditentukan oleh Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diantaranya Asas Keterbukaan, dimana asas ini mengutamakan penyelenggara untuk membuka diri terhadap diri masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar dan tidak diskriminatif tentang penyelenggara negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;

2. Bahwa perbuatan Tergugat tidak mengutamakan landasan Perundang undangan sebagai dasar Tergugat dalam mengeluarkan surat keputusan yang menjadi Objek Sengketa bertentangan dengan Undang -Undang yang berlaku sehingga pengambilan keputusan terkesan dipaksakan dan memihak dengan adanya Kepentingan Penguasa bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur*) sebagai mana ditentukan oleh Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diantaranya Asas Kepastian Hukum yang menghendaki dalam pengambilan keputusan mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara;
3. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat/ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan mengeluarkan surat keputusan yang menjadi Objek Sengketa Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditentukan oleh Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sudah tentu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur*), diantaranya Asas Profesionalitas, dimana Tergugat tidak

Halaman 16 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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)



mengutamakan landasan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundangan undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara secara cermat, Fakta Hukum (*recht feitelijk*) dan kepentingan yang relevan pada saat menerbitkan keputusannya;

VI. Bahwa Berdasarkan uraian tersebut di atas kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Suka Negara, Surat Ukur Nomor: 104/Sukanegara/2010 tanggal 01 September 2010 dengan luas 443 M² terletak di Desa Suka Negara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tulah beralih ke Suratno tanggal peralihan 18 April 2023 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari sistem administrasi pendaftaran dan pendataan tanah atau dari buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten Lampung Selatan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Suka Negara, Surat Ukur Nomor: 104/Sukanegara/2010 tanggal 01 September 2010 dengan luas 443 M² terletak di Desa Suka Negara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tulah beralih ke Suratno tanggal peralihan 18 April 2023 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 20 September 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, pada pokoknya:

Halaman 17 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara a quo, terlebih dahulu TERGUGAT membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;

2. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT

- Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan PENGGUGAT erat kaitannya dengan sengketa antara PENGGUGAT dengan Pemenang Lelang yaitu Suratno, PT. BPR Dana Selaras Sentosa yang telah merger menjadi PT. BPR Langgeng Lestari Bersama selaku Pemegang Hak Tanggungan, serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang diberikan wewenang oleh Peraturan Perundang-undangan untuk melaksanakan pelayanan Lelang;
- Bahwa berdasarkan uraian dasar gugatan yang dibuat oleh PENGGUGAT di halaman 2-9, terdapat beberapa pihak tersebut di atas yang memiliki wewenang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan dalam proses lelang yang kemudian Risalah lelangnya menjadi dasar Peralihan Hak Milik Sertipikat Nomor 893 Desa Sukanegara Surat Ukur Nomor: 104/Sukanegara/2010 tanggal 1 September 2010 dengan luas 443 M2 yang semula atas nama Rahmat Tullah hingga sekarang menjadi atas nama Suratno. Adapun untuk mencari kebenaran materil dan memutus tuntas serta melindungi hak perdata masing-masing pihak berkaitan kepemilikan tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri;
- Bahwa perkara Peralihan Hak Milik Sertipikat Nomor 893 Desa Sukanegara Surat Ukur Nomor: 104/Sukanegara/2010 tanggal 1 September 2010 dengan luas 443 M2 telah terdaftar dengan Registrasi Perkara No. 121/Pdt.G/2023/PN.TJK di Pengadilan Negeri Bandar Lampung dan proses peradilannya sedang berlangsung hingga saat ini;
- Bahwa seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tidak berwenang mengadili perkara ini serta untuk menghindari Putusan yang berbeda dari dua Badan Peradilan;

Halaman 18 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



3. PENGGUGAT BELUM MENYELESAIKAN UPAYA ADMINISTRATIF

- Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi, pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, namun sampai saat ini PENGGUGAT belum menyelesaikan upaya administratif sesuai dengan ketentuan tersebut di atas;
- Bahwa pada angka 3 halaman 5 Gugatan, PENGGUGAT pada pokoknya mendalilkan bahwa PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Surat Upaya Administratif Nomor : 102/LBH-SBL.K/VII/2023 tertanggal 5 Juli 2023 yang ditujukan kepada TERGUGAT. TERGUGAT kemudian membalas surat tersebut dengan Surat Nomor: MP.01./682-18.01/VII/2023 tanggal 11 Juli 2023 yang pada intinya Tergugat meminta Penggugat agar melengkapi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Atas jawaban tersebut PENGGUGAT sampai saat ini belum melengkapi persyaratan tersebut namun PENGGUGAT mengajukan Banding Keberatan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor : 115/LBH-SBL/VII/2023 tanggal 17 Juli 2023;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas PENGGUGAT telah keliru dengan menganggap upaya administratif cukup dilakukan hanya dengan mengirim surat keberatan semata, padahal tindak lanjut untuk melengkapi kelengkapan persyaratan hingga dilakukan proses penanganan dan mendapatkan keputusan dari pejabat TUN adalah bagian dari upaya administratif itu sendiri, bagaimana dapat ditindaklanjuti atau diberikan keputusan jika PENGGUGAT tidak atau belum melengkapi syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan untuk permohonan keberatan untuk itu sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 19 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



4. GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan TERGUGAT dijadikan pihak dalam perkara ini adalah selaku pihak yang melakukan Pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 893 Desa Sukanegara Surat Ukur Nomor: 104/Sukanegara/2010 tanggal 1 September 2010 dengan luas 443 M2 atas nama pemegang terakhir Suratno;
- Bahwa Pencatatan Peralihan Hak karena pemindahan hak dengan lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 893 Desa Sukanegara Surat Ukur Nomor : 104/Sukanegara/2010 tanggal 1 September 2010 dengan luas 443 M2 dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 860/20/2022 tanggal 22 Desember 2022;
- Bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 860/20/2022 tanggal 22 Desember 2022, dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung seharusnya dijadikan TERGUGAT untuk itu sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DI PTUN

- Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang diatur didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- Bahwa dalam ketentuan BAB V Pasal 20 mengatur Apabila debitor 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

Halaman 20 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya;

- Bahwa dengan telah dilaksanakannya lelang oleh KPKNL tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat sebagai debitor telah cidera janji atas apa yang telah dijanjikannya di dalam perjanjian utang piutang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berlaku mengikat kepada Penggugat dan Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan;
- Bawa dengan dilaksanakannya lelang sampai dengan terbit risalah Lelang dari KPKNL tersebut telah mengapus hak Penggugat sebagai Pemegang Hak / pemilik atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 893 Desa Sukanegara, dan berpindah kepada Pemenang Lelang;
- Oleh karena hak atas Sertipikat tersebut telah berpindah kepada Pemenang Lelang sejak diselesaikannya proses lelang yang dibuktikan dengan terbitnya Risalah Lelang, Penggugat tidak memiliki kepentingan atau Legal Standing dalam mengajukan gugatan terhadap proses peralihan hak berdasarkan lelang ini;

Berdasarkan hal tersebut, maka kami mohon Kepada Majelis Hakim kiranya lebih arif dan bijaksana dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT dalam perkara ini;
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan dalam hal ini adalah bertindak sebagai Instansi/Lembaga yang mempunyai kewenangan untuk melayani permohonan pencatatan peralihan Sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan selaku Instansi Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak mempunyai kewenangan dalam uji materi;

Halaman 21 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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)



4. Bahwa pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang Sertipikat Hak Milik Nomor : 893 Desa Sukanegara Surat Ukur Nomor : 104/Sukanegara/2010 tanggal 1 September dengan luas 443 M2 yang semula atas nama Rahmat Tullah sekarang atas nama Suratno telah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan Pemindahan hak dengan Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur sebagai berikut,

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

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- 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;
- 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;

bahwa pendaftaran Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 893 Desa Sukanegara telah sesuai dengan ketentuan peraturan tersebut yang dibuktikan dengan:

- a. Kutipan Risalah lelang Nomor 860/20/2022 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanggal 10 Januari 2023;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 893 Desa Sukanegara

Halaman 22 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



- c. Identitas Pembeli Lelang dalam hal ini sebagai Suratno Pemohon
- d. Kuitansi Pelunasan Lelang Nomor 108/Llg/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022;
- e. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Bahwa dengan demikian Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang Sertipikat Hak Milik Nomor : 893 Desa Sukanegara Sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan

- a. Telah memenuhi norma kepatutan;
- b. Tidak melanggar asas kecermatan dan asas ketelitian;
- c. Tidak sewenang-wenang;
- d. Tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
- e. Tidak Terjadi Cacat Hukum Administratif, yaitu:
 - 1) Tidak terjadi Kesalahan prosedur;
 - 2) Tidak terjadi Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
 - 3) Tidak terjadi Kesalahan Subyek Hak;
 - 4) Tidak terjadi Kesalahan Jenis Hak;
 - 5) Tidak terjadi Kesalahan Perhitungan Luas;
 - 6) Tidak Terdapat Tumpang Tindih Hak Atas Tanah;
 - 7) Data Yuridis atau Data Fisik yang diperoleh adalah benar; atau
 - 8) Tidak terjadi Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;
- 5. Bawa Pokok Gugatan yang disampaikan Penggugat dalam Romawi V dari nomor 1 sampai dengan nomor 16 pada prinsipnya adalah keberatan penggugat dengan Pihak Bank dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sedangkan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Penggugat Dan Para Pihak Tersebut Wajib Tunduk Pada Undang-Undang Hak Tanggungan, Perjanjian utang piutang, Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian tersebut, serta Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, \; oleh karena itu gugatan kurang pihak dan pokok

Halaman 23 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini adalah kewenangan Absolut dari Pengadilan Negeri sebagaimana yang Tergugat uraikan dalam Eksepsi Tergugat sebelumnya;

6. Bahwa dalam uraian dasar gugatan Penggugat juga salah dalam mendalilkan Pasal yang diklaim telah dilanggar oleh Tergugat, yang Penggugat uraikan adalah ketentuan Pendaftaran tanah Pertama Kali, sedangkan yang digugat adalah proses Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang;
7. Bahwa Ketentuan pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
8. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah menyalahi ketentuan pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah keliru, justru ketentuan tersebut menyatakan segala peralihan hak dan pemindah hak hanya dapat didaftar dengan Akta PPAT, Kecuali Pemindahan hak Lelang. Karena Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang berlaku ketentuan sebagaimana yang Tergugat uraikan pada nomor 7 diatas;

Dari uraian tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil Putusan sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI;
 - a. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
 - b. Menyatakan Eksepsi TERGUGAT adalah tepat dan berdasar hukum;
 - c. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
2. DALAM POKOK PERKARA;
 - a. Menolak Gugatan PARA PENGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 24 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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)



b. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 18 September 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, pada pokoknya:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Tergugat II Intervensi membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini;

Eksepsi Kompetensi Absolut:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan di dalam gugatan mengenai objek sengketa *a quo* yang awalnya adalah milik Penggugat akan tetapi telah di bebaskan hak Tanggungan dengan di jadikan jaminan kepada PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa);
2. Bahwa di dalam poin 5 gugatan Penggugat mengakui telah menandatangani perjanjian tersebut *dst* hingga pada poin 10 Penggugat juga mengakui akibat adanya wabah Covid-19 hingga pembayaran angsuran mulai tersendat dan Penggugat mendapat peringatan I & II;
3. Bahwa dasar peralihan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II Intervensi adalah berdasarkan lelang dan Tergugat II Intervensi telah di tetapkan sebagai pemenang lelang tersebut berdasarkan Surat Keterangan Pemenang Lelang No. KET-564/KNL.0502/2022 dan Kutipan Risalah Lelang No. 860/20/2022 tertanggal 10 Januari 2023;

Halaman 25 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



4. Bahwa dasar PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) dalam mengajukan lelang tentunya karena adanya dasar yang kuat terhadap wanprestasi yang di lakukan Penggugat selaku debitur yang tidak mungkin di selesaikan lagi dan tidak serta merta melakukan lelang tanpa dasar yang jelas dan hal tersebut terbukti berdasarkan pengakuan Penggugat dalam gugatan poin 10 yang menyatakan telah menerima surat peringatan I & II;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sebelum membuktikan terkait sah atau tidaknya peralihan objek sengketa *a quo*, maka sebelum menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Penggugat seharusnya terlebih dahulu membuktikan secara Perdata melalui Peradilan Umum mengenai adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) dan juga Bank Langgeng sebagai pihak ketiga yang menerima jaminan dari objek sengketa *a quo*, sampai pengadilan memberikan keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*), sehingga apabila dari unsur tersebut terpenuhi barulah Penggugat bisa membuktikan dengan bukti pendukung yakni Putusan Pengadilan Negeri baru bisa Penggugat mendalilkan terhadap objek hak tanggungan tersebut terdapat adanya cacat yuridis dikarenakan perbuatan tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dengan dasar putusan pengadilan negeri yang berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) dalam peralihan objek sengketa *a quo*;
6. Bahwa tentunya Penggugat sendiri sangat memahami hal tersebut, hal itu terbukti dengan adanya gugatan yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Tanjung Karang Klas IA dengan Register perkara No. 121/Pdt.G/2023/PN Tjk dan perkara Register No. 65/Pdt.Bth/2023/PN dan dalam proses pemeriksaan pokok perkara yang artinya belum ada putusan inkrah sehingga patutnya menunggu kedua perkara tersebut berkekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) baru kemudian Penggugat dapat mengajukan sengketa *a quo* kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

Halaman 26 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut Pengadilan dimana Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tidak berwenang mengadili perkara *a quo* secara hukum, sehingga Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat di tolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu (*Daluarsa*):

1. Bahwa dalam mengajukan gugatan Sengketa Tata Usaha Negara dalam menentukan mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan selain mengacu kepada Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga mengacu pada peraturan Perundang-Undangan No 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
2. Bahwa menurut Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan sebagai berikut:
(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
3. Bahwa di dalam gugatan Penggugat menjelaskan telah melakukan upaya keberatan pada tanggal 5 Juli 2023, dan faktanya sebelum upaya administratif tersebut di lakukan Penggugat telah terlebih dahulu mengajukan upaya hukum Perlawanan (*Derden Verzet*) di Pengadilan Negeri Tanjung Karang Klas IA sebagaimana Perlawanan (*Derden Verzet*) tertanggal 29 Maret 2023 dengan perkara Register No. 65/Pdt.Bth/2023/PN di mana Tergugat II Intervensi juga masuk sebagai pihak Turut Terlawan I dalam perkara tersebut;
4. Bahwa sejak *Derden Verzet* tersebut di ajukan Penggugat maka Penggugat telah mengetahui mengenai peralihan objek sengketa *a quo*

Halaman 27 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



yang telah beralih kepada Tergugat II Intervensi melalui proses lelang dan hal tersebut telah Penggugat jabarkan sendiri di dalam Perlawanan (*Derden Verzet*) perkara Register No. 65/Pdt.Bth/2023/PN tertanggal 29 Maret 2023 pada poin 4,5,6 dan 7 serta Perlawanan itu akan Tergugat II Intervensi sampaikan dalam agenda bukti surat;

5. Bahwa apabila di hitung sejak tanggal 29 Maret 2023 hingga Penggugat mengajukan keberatan pada tanggal 5 Juli 2023 sudah 98 hari, maka upaya administratif tersebut telah melampaui waktu 21 hari sebagaimana di tentukan di dalam Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu (*Daluarsa*) patut untuk di kabulkan, sehinga Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat di tolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legalitas Untuk Mengajukan Gugatan:

1. Bahwa di dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa;
“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis Kepada Pengadilan yang berwenang yang berisikan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara, yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan ataupun tanpa ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;
2. Bahwa di dalam gugatan Penggugat mendalilkan mengalami kerugian akibat diterbitkannya objek sengketa *a quo* di karenakan Penggugat tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan objek sengketa kepada pihak manapun;

Halaman 28 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



3. Bahwa faktanya objek sengketa *a quo* sebelum beralih kepada Tergugat II Intervensi telah di jadikan jaminan kepada PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) dan telah di terbitkan Hak Tanggungan No. 1557 Peringkat I tanggal 21 Mei 2018, dan sebagaimana ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah pada pasal 6 yang menjelaskan;
“apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;
4. Bahwa akibat Wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat dengan alasan Covid-19 sebagaimana dalil pada poin 10 halaman 8 dan tidak dapat melaksanakan kewajiban walau telah di berikan Teguran I & II maka PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) mengajukan lelang terhadap objek jaminan tersebut untuk menghindari kerugian yang lebih besar akibat wanprestasi yang di lakukan oleh Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan pengajuan lelang yang di lakukan PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) berselang waktu kemudian maka Tergugat II Intervensi di tetapkan menjadi pemenang lelang dan melunasi harga lelang tersebut, yang artinya segala tanggung jawab Penggugat terhadap PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) telah di selesaikan oleh Tergugat II Intervensi sehingga secara hukum maka hubungan hukum Penggugat terhadap objek sengketa *a quo* telah terputus dengan sendirinya sehingga secara otomatis Legalitas Penggugat terhadap objek sengketa sudah tidak ada;
6. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas pula maka dalil mengenai kerugian yang di alami Penggugat secara hukum telah gugur di karenakan Penggugat sudah tidak memiliki Legalitas terhadap objek sengketa *a quo* hingga sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat di tolak seluruhnya atau setidaknya

Halaman 29 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Liebel*):

1. Bahwa Penggugat menggugat peralihan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II Intervensi dengan dalil telah melanggar beberapa pasal yang terdapat di dalam PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang tidak ada korelasinya sama sekali terhadap proses peralihan objek sengketa dan juga pasal-pasal tersebut hanya berupa kutipan tanpa adanya penjelasan pada pasal berapa ayat berapa atau poin berapa pasal tersebut yang telah di langgar oleh Tergugat yang menyebabkan proses peralihan tersebut telah melanggar peraturan Perundang-Undangan;
2. Bahwa dalam mendalilkan terjadi suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian dan untuk memecahkan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu:
 - a. *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hokum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat);
 - b. *Adequate veroorzaking*, di mana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa setelah mencermati seluruh isi Gugatan *a quo*, terdapat beberapa hal dalam Gugatannya yang dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan yang kabur dan tidak jelas serta tidak dapat dipahami yaitu: Penggugat Tidak Menguraikan Secara Jelas Mengenai Adanya Hubungan Kausalitas antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian yang dialami Penggugat yang mengakibatkan gugatan *a quo* kabur atau dapat dikatakan tidak jelas;

Halaman 30 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



4. Bahwa berdasarkan poin-poin di atas sangat jelas menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscur Liebel*) karena tidak jelas antara dalil yang dinyatakan dan tidak ada korelasi mengenai pelanggaran Tergugat dalam peralihan objek sengketa *a quo* terhadap peraturan perundang-undangan yang di dalilkan oleh Penggugat;
5. Bahwa adapun hal lain yang menjadikan gugatan Penggugat kabur (*Obscur Liebel*) adalah mengenai perhitungan tenggang waktu yang tidak jelas, sejak kapan Penggugat mengetahui objek sengketa hingga Penggugat mengajukan upaya administratif dan gugatan tidak ada perhitungan yang jelas, di mana dalam poin mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan Penggugat hanya menyampaikan keberatan pada tanggal 5 Juli 2023 tanpa menjelaskan kapan Penggugat mengetahui adanya obojek sengketa *a quo*;
6. Bahwa di dalam mengajukan gugatan Sengketa Tata Usaha Negara regulasi mengenai perhitungan tenggang waktu harus jelas dan tidak boleh kabur, mengenai tenggang waktu tersebut tidak boleh di lewati sehingga harus jelas menyampaikan/mendalilkan sejak kapan Penggugat mengetahui adanya objek sengketa, melakukan upaya administratif hingga melakukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;
7. Bahwa selain poin-poin tersebut di atas gugatan Penggugat juga menjadi kabur (*Obscur Liebel*) akibat banyaknya coretan dan tulisan tangan yang di lakukan di dalam gugatan baik di halaman 4, 5 dan halaman 13 sehingga menyebabkan gugatan sulit di pahami Tergugat II Intervensi;
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat kabur (*Obscur Liebel*) patut untuk di kabulkan, sehinga Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat di tolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 31 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim agar hal-hal yang terurai pada bagian Eksepsi juga dianggap termuat dan diulangi sebagai bagian dari Jawaban Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi kebenarannya;
3. Bahwa berdasarkan riwayat pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya yang terdapat pada sertipikat obyek sengketa *a quo* telah di bebaskan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1557 Peringkat I tanggal 21 Mei 2018 pada PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa);
4. Bahwa sekitar bulan Oktober tahun 2022 Tergugat II Intervensi mengetahui info mengenai adanya lelang di KPKNL dari media Online, kemudian untuk memastikan informasi lelang tersebut maka Tergugat II Intervensi mendatangi PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) untuk memastikan;
5. Bahwa kemudian dari pihak PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) membenarkan hal tersebut dan menyampaikan kepada Tergugat II Intervensi jika lelang tersebut seharga Rp. 120.000.000.- (seratus dua puluh juta rupiah) sehingga Tergugat II Intervensi merasa tertarik dan mendaftarkan diri sebagai peserta lelang;
6. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2022 Tergugat ii Intervensi melakukan deposit ke Bank BRI sebesar Rp. 24.000.000.- (dua puluh empat juta rupiah) sebagai syarat mengikuti lelang tersebut;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Desember 2022 Tergugat II Intervensi telah di tetapkan sebagai pemenangnya sebagaimana Surat Keterangan Pemenang Lelang No. KET-564/KNL.0502/2022 sehingga berselang 1 hari kemudian Tergugat II Intervensi melunasi kewajiban pokok lelang;

Halaman 32 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



8. Bahwa oleh karena telah ditetapkan sebagai pemenang maka Tergugat II Intervensi melakukan proses peralihan hak atas objek sengketa *a quo* menjadi atas nama Tergugat II Intervensi melalui PPAT sebagaimana ketentuan pasal pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga secara hukum proses peralihan hak atas objek sengketa *a quo* telah melalui prosedur dan ketentuan perundang-undangan;
9. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 10 Penggugat mengakui tidak dapat melaksanakan kewajibannya sehingga telah terjadi wanprestasi sebagaimana pengakuan Penggugat yang telah menerima surat peringatan I&II sehingga sangat patut jika berdasarkan tersebut karena tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya maka PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa) menempuh upaya lelang terhadap objek jaminan untuk menutupi kerugian akibat perbuatan Penggugat;
10. Bahwa didalam Perjanjian Pembiayaan yang di buat antara Penggugat dan PT BPR Selaras Dana Sentosa (Bank Darsa) oleh Undang-undang memberikan asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") dan salah satu klausulanya yaitu suatu sebab yang halal, dan keinginan Penggugat untuk meminjam sebuah dana demi mendapatkan fasilitas kredit dengan bantuan PT BPR Selaras Dana Sentosa (Bank Darsa) dan pembayaran dilakukan secara mencicil , dimana hal itu dituangkan secara rinci dalam Perjanjian fasilitas kredit berdasarkan Surat Nomor: 041/SPPK/KMS/PRK-DSS/IV/17 Tanggal 18 April 2017, Surat Nomor: 040/SPPK/KMS/PRK-DSS/IV/18 Tanggal 27 April 2018 dan Surat Nomor: 044/SPPK/ KMS/PRK-DSS/IV/18 Tanggal 09 Mei 2018:
Dimana jaminan yang diagunkan kepada PT BPR Selaras Dana Sentosa (Bank Darsa) berupa:

Halaman 33 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



- a. Tanah dan bangunan dengan SHM No. 1069 Desa Sukanegara
Luas Tanah 2354 M² luas bangunan 850 M² Tanggal 01 September
2010 Nomor Surat Ukur 280, Sukanegara 2010 a.n. Jainudin
dengan Alamat Jl. Ir Sutami Km 12 Nomor 28 Sukanegara RT 025,
RW 001, Desa Sukanegara, Kecamatan Tanjung Bintang,
Kabupaten Lampung Selatan;
 - b. Tanah Kosong SHM Nomor 893 atas nama Rahmatulloh, luasan tanah
443 M² Nomor Surat Ukur 104 Sukanegara 2010 Tanggal 07
September 2020 dengan Alamat Jl. Ir Sutami KM 12, Nomor 28,
Sukanegara RT 025, RW 001, Desa Sukanegara, Kecamatan
Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan;
 - c. Invoice Nomor 54841602, Hydraulic Excavator Model 320 D,
Caterpillar Tahun 2014 Nomor Rangka: CAT0320DJBZP04446
Nomor Mesin: G32F0152 atas nama CV Marco Jaya Makmur;
Sehingga hal itu sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak
yang membuatnya dan dikenal dengan asas *Pacta Sun Servanda*,
vide Pasal 1338 KUHPerdata;
11. Bahwa pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh PT BPR Selaras
Dana Sentosa (Bank Darsa) kepada Penggugat telah dilakukan
dengan proses yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum dan
aturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik
Indonesia, yang mana PT BPR Selaras Dana Sentosa (Bank Darsa)
sebagai lembaga pembiayaan yang kredibel telah melakukan
identifikasi dan analisa terhadap Tergugat dalam Konvensi
berdasarkan 5C (Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral);
 12. Bahwa Penggugat adalah debitur beritikad buruk yang mengajukan
gugatan *a quo* hanya untuk mengembalikan tanahnya dari
pelaksanaan eksekusi lelang yang sudah terjadi, dan di samping itu
juga Penggugat menghindari kewajiban pembayaran biaya fasilitas
kredit yang sudah di dapatkannya melalui PT BPR Selaras Dana
Sentosa (Bank Darsa), Penggugat justru mengajukan Gugatan *a quo*
dengan menuduh Tergugat dan PT. BPR Selaras Dana Sentosa

Halaman 34 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



(Bank Darsa) selaku pemegang jaminan melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menerbitkan sertifikat *a quo* dengan cacat prosedur, karena di dapatkan dari prosedur lelang yang tidak berdasarkan hukum;

13. Bahwa hal ini sangatlah tidak masuk akal hal ini membuktikan kurangnya pemahaman Penggugat akan masalah hukum pembiayaan dan juga itikad sangat buruk dari Penggugat yang telah terbukti wanprestasi dan tidak dapat membayar kewajibannya, sehingga sangat wajar ketika Penggugat wanprestasi/tidak bisa membayar kewajibannya akan menerima konsekuensi hukum yakni jaminan milik Penggugat akan dilelang secara hukum untuk mendapatkan piutangnya dalam rangka melunasi kewajibannya;

14. Bahwa pengajuan lelang tersebut telah sesuai sebagaimana ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah pada pasal 6 yang menjelaskan;

“apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Dan di tegaskan kembali dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Apabila debitur cedera janji, maka:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama, objek hak tanggungan akan dijual berdasarkan Pasal 6 UUHT, atau;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang di tentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur kreditur lainnya;

Halaman 35 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



15. Bahwa berdasarkan uraian di atas tersebut Penggugat dalam hal ini tidak dapat menunjukkan kewajibannya telah lunas yakni dengan menunjukkan surat roya artinya dengan diterbitkannya surat roya tersebut membuktikan Penggugat selaku pemilik atas bidang tanah telah melunasi hutang-hutangnya yang ada pada PT. BPR Dana Selaras Sentosa (Bank Darsa), akan tetapi dalam hal ini Penggugat sampai dengan objek sengketa *a quo* tersebut dilelang dan dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi tidak bisa menunjukkan hapusnya objek sengketa *a quo* yakni dengan cara melunasi atau roya;
16. Bahwa terkait lelang tersebut Tergugat II Intervensi telah ditetapkan sebagai pemenang berdasarkan prosedur yang benar sebagaimana Surat Keterangan Pemenang Lelang No. KET-564/KNL.0502/2022 dan Kutipan Risalah Lelang No. 860/20/2022 tertanggal 10 Januari 2023 dan Tergugat II Intervensi telah melunasi pokok lelang sehingga utang Penggugat berkaitan dengan objek sengketa *a quo* telah hapus sehingga Hak Tanggungan berkaitan dengan objek sengketa *a quo* juga telah hapus sebagaimana ketentuan pada Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah yang menyatakan:
- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - b. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
17. Bahwa berdasarkan poin 10, 11 dan 12 di atas maka proses peralihan hak atas objek sengketa *a quo* telah melalui prosedur yang benar dan sesuai terhadap Undang-Undang yang berlaku dan sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik maka tindakan hukum Tergugat dalam melakukan proses peralihan hak atas objek sengketa

Halaman 36 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



a quo adalah benar dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi sampaikan tersebut maka dalil mengenai kerugian Penggugat akibat terbitnya objek sengketa *a quo* tidak terbukti sehingga Penggugat sudah tidak memiliki kepentingan dan kaitannya lagi terhadap objek sengketa *a quo*, sebab penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
19. Bahwa dengan demikian maka dalil gugatan mengenai pelanggaran terhadap Undang-Undang yang berlaku serta Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik tidak dapat di buktikan, oleh karena itu maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Tergugat II Intervensi jabarkan tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung dalam perkara 31/G/2023/PTUN.BL untuk dapat menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Penggugat mengajukan replik tertulis tertanggal 26 September 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis tertanggal 04 Oktober 2023, dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis tertanggal

Halaman 37 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02 Oktober 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-22 sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Rahmatulloh (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti P-2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Sukanegara, Surat Ukur Nomor 104/Sukanegara/2010 tanggal 01 September 2010, dengan luas 443 M², terletak di Desa Sukanegara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, atas nama Rahmat Tullah, tanggal penerbitan 07 September 2010 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. Bukti P-3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Tanggal 20 Maret 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. berkas 16025/2023, untuk keperluan: Informasi (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Tanggal 14 Maret 2022 (fotokopi sesuai dengan salinan);
6. Bukti P-6 : Percakapan melalui aplikasi whatsapp tentang pembatalan lelang dan bukti penyetoran uang (fotokopi sesuai dengan print out);
7. Bukti P-7 : Percakapan melalui aplikasi whatsapp dengan Pegawai Bank untuk pembatalan lelang harus dengan menyetor uang senilai Rp220.000.000. (dua ratus dua puluh juta rupiah) (fotokopi sesuai dengan print out);

Halaman 38 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-8 : Surat Keterangan Pemenang Lelang Nomor KET-564/KNL.0502/2022, tanggal 23 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti P-9 : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 860/20/2022, tanggal 10 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P-10 : Tanda Terima Agunan No. 045/TTA/BPR-DSS/V/18, tanggal 14 Mei 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : Surat Nomor: 102/LBH-SBL.K/VII/2023, Prihal: Upaya Administratif yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tanggal 05 Juli 2023 dan Tanda Terima Dokumen atas nama Braitan tanggal 05 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-12 : Surat Nomor: MP.01/682-18.01/VII/2023, Hal: Upaya Administratif, yang ditujukan kepada Ketua Lembaga Bantuan Hukum Sejahtera Bersama Lampung tanggal 11 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-13 : Surat Nomor: 115/LBH-SBL/VII/2023, Perihal: Banding Keberatan atas Upaya Administratif kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Lampung tanggal 17 Juli 2023 dan Tanda Terima Dokumen tanggal 17 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-14 : Foto Tanah objek sengketa yang dibangun oleh Tergugat II Intervensi (fotokopi sesuai dengan print out);
15. Bukti P-15 : Pendapat saksi ahli perdata terkait pencatatan peralihan hak atas SHM atas nama Rahmatulloh beralih ke Suratno di Pengadilan Tata Usaha Negara (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 39 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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

16. Bukti P-16 : Certificate of Recognition atas nama Lina Maulidiana (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. Bukti P-17 : Foto saat mediasi di rumah Penggugat untuk menghentikan pembangunan ruko yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. Bukti P- 18 : Foto papan pengumuman yang bertuliskan bahwa tanah ini masih dalam proses di pengadilan Tanjung Karang dengan Nomor Perkara 65/PDT/2023/PN.TJK, sehingga diharapkan masing-masing pihak yang berhubungan dengan perkara ini tidak melakukan aktifitas apapun sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inchract) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti P – 19 ; Foto saat mediasi di rumah Tergugat II Intervensi yang dihadiri oleh Suratno, Istri Suratno, Kadus Desa Suka Banjar dan Bhabinsa Koramil setempat guna menanyakan papan pengumuman yang dipasang di lokasi tanah milik Penggugat (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti P – 20 : Surat Permohonan Pelunasan Bertahap atas nama Zainudin yang ditujukan kepada PT. BPR Dana Selaras Sentosa, tanggal 17 April 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. Bukti P – 21 : Sertipikat Hak Milik No. 260 Desa Sukanegara, Kecamatan Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan, Surat Ukur Nomor 02/Sukanegara/2003, luas 7.878M² (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
22. Bukti P – 22 : Tanda Terima pengembalian kembali, tanggal 20 Februari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 40 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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)



Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-4, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Nomor 893 Desa Sukanegara, Surat Ukur Nomor 104/Sukanegara/2010 tanggal 07 September 2010, dengan luas 443 M², terletak di Desa Sukanegara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tullah beralih ke Suratno, tanggal peralihan 18 April 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Dokumen Warkah Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan, Juni 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Dokumen Warkah Pendaftaran Peralihan Hak Lelang tanggal 17 April 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan Nomor: MP.01/682-18.01/VII/2023, Hal : Upaya Administratif tanggal 11 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T II Intv-1 sampai dengan T II Intv-15, sebagai berikut:

1. Bukti T II Intv - 1 : Bukti pembayaran Briva-tunai KPKNL Bandar Lampung tanggal transaksi 16 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T II Intv - 2 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1557/2018 atas Obyek Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No. 893, Desa Sukanegara Kec. Tanjung Bintang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 41 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T II Intv - 3 : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 860/20/2022 tertanggal 10 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T II Intv - 4 : Surat Keterangan Pemenang Lelang Nomor KET-564/KNL.0502/2022 Tanggal 23 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T II Intv - 5 : Kuitansi Nomor: 108/Llg/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti T II Intv - 6 : Surat PT. BPR Dana Selaras Sentosa, No. 03/Roya-HT/BPR-DSS/I/23, Hal: Roya Hak Tanggungan, ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan, Tanggal 10 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti T II Intv - 7 : Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Sukanegara, Surat Ukur Nomor 104/Sukanegara/2010 tanggal 01 September 2010, dengan luas 443 M2, terletak di Desa Sukanegara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tullah beralih ke Suratno, tanggal peralihan 18 April 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T II Intv - 8 : Gugatan dari Kantor Hukum Faizal Afrianto & Partner di Pengadilan Negeri Tanjung Karang, Nomor: 029.03/G.Pdt/Bth/FAP/LPG/III/2023, tanggal 29 Maret 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T II Intv - 9 : Kuitansi Pembayaran Kepada PPAT Sumiati, S.H., M.Kn dari Surtano tanggal 13 Maret 2023 dan Kuitansi Pembayaran Kepada PPAT

Halaman 42 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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

Sumiati, S.H., M.Kn dari Surtano tanggal 9 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);

10. Bukti T II Intv - 10 : Data pembayaran Pajak dan BPHTB atas nama Suratno (fotokopi sama dengan fotokopi)
11. Bukti T II Intv - 11 : Surat Perintah Setor Nomor berkas Permohonan 10588/2023 Tanggal 17 April 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T II Intv - 12 : Surat Nomor 001/SP-1/BPR-DSS/IX/2020 Perihal: Peringatan I dari PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama Kepada Zainudin, tanggal 29 September 2020, Surat Nomor 002/SP-II/BPR-DSS/X/2020, Perihal: Peringatan II dari PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama Kepada Zainudin, tanggal 14 Oktober 2020, dan Surat Nomor 003/SP-III/BPR-DSS/XI/2020, Perihal: Peringatan III dari PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama Kepada Zainudin tanggal 2 November 2020 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti T II Intv - 13 : Surat Nomor 007/S.Kel/BPR-DSS/IV/2022, Hal: Permohonan Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan dari PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama, kepada Kepala KPKNL Bandar Lampung, tanggal 11 April 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. Bukti T II Intv - 14 : Surat Nomor J001/S.Kel/BPR-DSS/XI/2022, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari

Halaman 43 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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)



Bersama, kepada Jainudin, tanggal 16 November 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

15. Bukti T II Intv - 15 : Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Via Lampung Pos Tanggal 08 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang ahli dan 2 (dua) saksi yang telah memberikan pendapat atau keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

Ahli Penggugat

1. Dr. Lina Maulidiana, S.H., M.H., C.Med.

- Bahwa ahli berpendapat bahwa perjanjian lelang itu merupakan suatu perjanjian yang mempunyai hubungan hukum yang terjadi antara para pihak, dan perjanjian lelang ini merupakan perjanjian turunan dari hubungan hukum yang terjadi oleh para pihak. Dalam hal ini perjanjian lelang ini dipersamakan dengan perjanjian yang harus memenuhi pasal 1320 KUHPerdota dimana dalam pasal tersebut harus ada syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektifnya para pihak sudah sepakat untuk melaksanakan perjanjian lelang, tetapi perjanjian lelang ini tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan dan syarat subjektif berikutnya para pihak harus cakap dalam melakukan perbuatan hukum yaitu dewasa, tidak dalam pengampuan dan sehat akal jiwa dan raganya. Syarat objektif itu objek perjanjian para pihak harus jelas bentuknya dan asal usul serta luasnya. Peraturan secara khususnya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/pmk.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/pmk.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Prosedur lelang ini adalah harus ada

Halaman 44 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



penjual bisa badan hukum atau pribadi dan pembeli bisa umum. Misalnya perbankan maka hubungan hukumnya harus jelas dengan nasabahnya yang menyebabkan lelang tersebut. Setelah memenuhi persyaratan lelang ada hal yang harus diikuti dalam lelang yaitu diumumkan kepada masyarakat bahwa akan terjadi pelelangan terhadap suatu barang, harus diberitahukan ditempat strategis, harus ada pemberitahuan kepada para pihak terkait bukan hanya kepada pembeli namun juga kepada pemilik sah objek lelang dan harus ada risalah lelang, dibuatkan bagaimana prosedurnya serta asal muasalnya. Terkait lelang ini berasal dari suatu kasus contohnya debitur lalai, maka prosedur lelang tersebut harus diberitahu bahwa debitur lalai. Jika ini terjadi suatu sengketa dalam hal ini pelelangan melalui eksekutorial melalui pengadilan negeri. Jika terjadi persoalan ini maka yang wajib diketahui harus melalui pengadilan negeri dimana para pihak berada disuatu sengketa. jika tidak terjadi suatu sengketa tetapi debitur melakukan suatu wanprestasi biasanya kreditur langsung ke KPKNL untuk melakukan pelelangan sesuai pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Tetapi harus diketahui pemilik sah objek lelang tersebut. Saya simpulkan disini jika ada gugatan nasabah dari debitur yang dianggap lalai ini seharusnya melalui hakim pengadilan negeri yang meletakkan sita eksekutorial, bukan lelang yang merupakan dari aplikasi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan;

- Bahwa ahli berpendapat hal mendasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Pasal 6 menjelaskan kalau kreditur memiliki kekuasaan penuh untuk melelang barang jaminan tanpa persetujuan pihak nasabah. Jika berkaca pada pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan jika terjadi suatu sengketa dalam hal ini debitur melakukan suatu gugatan. Lelang ini harus melalui Pengadilan Negeri;
- Bahwa ahli berpendapat boleh saja 1 sertifikat untuk 2 kreditur, asal disepakati dan diketahui oleh debitur atau nasabah karena perjanjian ini

Halaman 45 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



harus mengikuti pada Pasal 1320 KUHPerdara, yang mana jika perjanjian ini tidak sepakat, maka perjanjian ini bisa dibatalkan;

- Bahwa ahli berpendapat pada dasarnya KPKNL tidak terikat langsung pada proses lelang itu. Tapi menurut saya jika ini peralihan melalui jual beli badan lelang, maka sebaiknya badan lelang/KPKNL harus memanggil pemilik objek tanggungan/pemilik barang untuk didengar kesaksiannya. Apabila nasabah sudah mempunyai kemampuan dan pernah membayar berdasar pada pasal 1338 KUHA Perdata berarti para pihak telah memiliki itikad baik. Itikad baik seharusnya dapat diterima. Didalam undang-undang perbankan dalam penyelesaian kredit macet ini harus memperhatikan yakni negosiasi maka dilakukan persyaratan ulang, penjadwalan ulang ini disepakati, penataan kembali. Dalam hal kredit macet ini seharusnya dapat dibicarakan baik-baik;
- Bahwa ahli berpendapat lelang dapat dilakukan melalui dua cara yaitu: pertama lelang eksekusi, dilakukan melalui pengadilan. Dalam hal ini Pengadilan dapat melakukan suatu peringatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, dimana peringatan ini dapat dilakukan secara tiga kali, maksudnya agar debitur ini bahwa harus menyelesaikan kewajibannya agar eksekusi tidak jadi dilakukan, namun jika tidak terjadi persengketaan misalnya debitur tidak menggugat, kreditur dapat menerapkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. kreditur dapat melakukan pelelangan tanpa persetujuan debitur dan kedua lelang sukarela;
- Bahwa ahli berpendapat suatu kepemilikan dapat beralih. Beralih Hal itu bisa berdasarkan permintaan pihak/warisan. Tetapi jika perjanjian, perbuatan hukum para pihak yang melakukan suatu kesepakatan/perjanjian. Contoh jual beli maka itu hak kepemilikan. Tetapi, dalam hal ini lelang merupakan peralihan yang bersifat khusus karena adanya cidera janji. Pemerintah mengeluarkan peraturan dasar hukum lelang yaitu:
 1. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

Halaman 46 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



2. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/pmk.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet;
3. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/pmk.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
 - Bahwa ahli berpendapat lelang sebagai perjanjian, karena antara penjual dan pembeli akibat adanya perbuatan hukum tertentu. Tidak ada perjanjian lelang jika tidak ada perjanjian pokoknya misalnya utang piutang. Perjanjian lelang merupakan *asesoir* dari perjanjian pokok. Perjanjian pokok itu dari penjual dengan pihak lain, karena adanya sertifikat hak tanggungan;
 - Bahwa ahli berpendapat ada berupa mekanisme eksekusi ketika debitur wanprestasi dalam undang-undang hak tanggungan:
 1. Lelang eksekutorial;
 2. Lelang non wajib yang berkaitan dengan BUMD;
 3. Lelang non sukarela;
 - Bahwa ahli berpendapat dalam eksekusi, terdapat Pasal 6, dan Pasal 6 ini lah yang memiliki kewenangan pemegang hak tanggungan yang diberikan oleh undang- undang. Apabila debitur tidak berjanji, maka pemegang pertama memiliki hak untuk menjual melalui pelelangan umum dan bisa tanpa pemberitahuan terlebih dahulu;
 - Bahwa ahli berpendapat terkait pelelangan eksekutorial dalam hal terdapat permasalahan hukum terkait obyek jaminan yang di lelang, pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui titel eksekutorial. Lelang berdasarkan titel eksekutorial dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang selanjutnya akan bertindak sebagai Penjual. Pelaksananya antara lain melalui tahapan-tahapan peringatan, penetapan sita, dan penetapan lelang sesuai Hukum Acara Perdata;
 - Bahwa ahli berpendapat hak tanggungan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan suatu peraturan yang dibuat pemerintah untuk

Halaman 47 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



supaya kreditur itu dapat dilindungi apabila debitur cidera janji. Perlindungan itu dengan memberikan jaminan sertipikat hak tanggungan yang sudah dibuatkan badan pertanahan nasional. Sertipikat itu sebagai jaminan apabila debitur melakukan suatu perbuatan hukum ataupun cidera janji. Biasanya didalam perjanjian para pihak apabila terjadi sengketa para pihak memilih pengadilan negeri mana yang ditunjuk untuk menyelesaikan;

- Bahwa ahli berpendapat terkait dengan lelang harus diberitahukan oleh pemilik objek lelang ini bagian dari perjanjian, apabila terjadi eksekusi penjualan lelang maka perlu diberitahukan pemilik objek sebagai bentuk itikad baik. Benda itu melekat dengan pemilik objek. Pengumuman lelang hanya mencari pemasaran. Jadi perlu diberitahukan secara personal;
- Bahwa ahli berpendapat jika ada 2 eksekusi yaitu sukarela, dan oleh pengadilan. Jika tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan maka lelangnya sah secara hukum, sepanjang diberitahukan kepada debitur dan debitur mengetahui akan ada lelang dan debitur itu tidak ada upaya untuk melunasi agar lelang itu dibatalkan;
- Bahwa ahli berpendapat lelang ini lahir dari sebuah perjanjian dari Pasal 1320 ada syarat subjektif dan objektif. Bahwasannya ketika debitur dan kreditur sudah melakukan kesepakatan dan dituangkan pada perjanjian. Dapatkah debitur melakukan wanprestasi: Pertama, debitur tidak mau melaksanakan kewajiban sama sekali. Contoh: debitur melakukan perjanjian pinjam meminjam dengan bank, tetapi tidak pernah membayar sama sekali hingga pelunasan. Kedua, debitur membayar, melaksanakan perjanjian, tetapi terlambat. Ketiga: debitur melaksanakan perjanjian, tetapi keliru tidak sesuai, dengan apa yang diperjanjikan. Keempat: pelaksanaan perjanjian tidak sesuai dengan perjanjian awal;
- Bahwa ahli menjelaskan klausula baku adalah klausula yang isinya hanya memberatkan pada salah satu pihak saja. Tetapi klausula ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak. Perjanjian itu harus disepakati oleh kedua belah pihak, baik mengenai syarat, isi, implementasi, dan segala tentang perjanjiannya. Bahwa klausula baku itu

Halaman 48 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



mengandung klausula *eksonerasi*, peralihan tanggung jawab. Jika salah satu pihak mengetahui bahwa perjanjian yang akan dilangsungkan mengandung klausula baku, berarti sudah sepakat, sehingga hanya memiliki pilihan *take it or leave it*. Apabila sudah sepakat, maka ya sudah tetap sah;

- Bahwa ahli berpendapat meskipun perjanjian tersebut berisi klausula eksonerasi, tetapi jika debitur dan kreditur sepakat, maka asas kesepakatan tersebut tetap terpenuhi;
- Bahwa ahli berpendapat yang dinamakan *bezit* itu khusus untuk benda bergerak, bukan untuk benda tidak bergerak. Bagi siapa yang menemukan suatu barang bergerak yang tidak ada pemiliknya, maka ia berhak untuk menguasai suatu benda tersebut, tetapi tidak berhak memindahkannya. Jika barang tidak bergerak, maka dikenakan *daluwarsa*;
- Bahwa ahli berpendapat hubungan hukum debitur itu berhenti apabila perjanjian telah dilaksanakan;
- Bahwa ahli berpendapat jika debitur sudah gagal membayar, seharusnya kreditur memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali. jika tidak diindahkan, maka dianggap debitur tidak memiliki itikad baik. Maka objek tersebut dapat dieksekusi sesuai aturan undang-undang;
- Bahwa ahli berpendapat kreditur juga punya kewajiban untuk menyampaikan kepada debitur bahwa telah lalai dengan Surat peringatan yang diserahkan itu berisi bahwa memperingati bahwa meminta itikad baik debitur untuk melakukan pembayaran atau bernegosiasi;
- Bahwa ahli berpendapat ketika debitur sudah diberitahu sebagai pemilik hak tanggungan, maka proses lelang harus dihentikan. Karena ada hak yang perlu dijelaskan kepada debitur jika terjadi keberatan;
- Bahwa ahli berpendapat jika tidak ada keberatan maka proses lelang terus berlanjut;
- Bahwa ahli berpendapat ada sangkut pautnya dari perjanjian pertama dan perjanjian kedua, perjanjian tersebut berdasarkan kondisi dimana debitur telah melakukan negosiasi penjadwalan ulang itu bisa di lakukan

Halaman 49 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



secara tertulis dan secara lisan, jadi setelah penjadwalan kembali bisa tertulis dan lisan agar nanti tahap ke dua kalau memang pertama tidak terselesaikan. Dan kesepakatan baru itu bisa dilakukan secara tertulis dan tidak asal disepakati oleh semua pihak;

- Bahwa ahli berpendapat jika sudah ada penyelesaian sebagian perjanjian di bagian pertama yang akhirnya terjadi terlambat, dan jika terjadilah di perjanjian ke dua baik tertulis ataupun tidak tertulis itu sudah memenuhi perjanjian utuh seperti Pasal 1320, Diberlakukan sebagai perjanjian baru itu merupakan perjanjian yang tidak terpisah dari perjanjian pertama karena perjanjian itu bebas yang penting di setuju oleh para pihak dan diketahui secara transparansi oleh para pihak baik kreditur maupun debitur tidak berdasarkan praduga ataupun penafsiran;
- Bahwa ahli berpendapat yang dimaksud dengan pembeli lelang itu dikatakan sebagai pembeli yang baik jika dalam perjanjian tentunya ada pihak penjual, yang mempunyai kuasa penuh atas objek. Pembeli lelang ini sangat luas tidak hanya sebagai pembeli yang diberi penawaran oleh kreditur tetapi dia juga harus ikut melihat meneliti bagaimana barang tersebut menjadi objek lelang. Tetapi secara normatif dan undang-undang semua pembeli harus mempunyai pengetahuan atas perjanjian sebelumnya;
- Bahwa ahli berpendapat pembeli tidak perlu meneliti secara dalam, tetapi pembeli ini seandainya mengetahui adanya persoalan terhadap objek, seharusnya dia menyampaikan kepada penjual, pembeli tidak ingin menjadi terlibat dalam perjanjian. Tetapi disini kan pembeli tidak mengetahui persoalan tersebut, tetapi pembeli yang baik bisa mengetahui hal tersebut karena di lindungi oleh undang-undang;
- Bahwa ahli berpendapat penerapan perlindungan hukum terhadap pembeli tentunya ada mediasi, sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak apabila terjadi persoalan. Dalam mediasi sehingga nanti akan jadi jelas dan terang maka di harapkan tidak ada kerugian. Perlindungan hukumnya adalah mediasi;

Halaman 50 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli berpendapat perlindungan hukumnya jika pemenang lelang tahu objek tersebut memiliki permasalahan jika pembeli mengetahui persoalan objek tersebut dan dia meneruskan. Sehingga perlunya mediasi untuk menyelesaikan persoalan dan peralihan hak milik seharusnya tidak boleh dilakukan sebelum terang dan jelas atas objek tersebut;
- Bahwa ahli berpendapat lelang itu merupakan perjanjian dari perjanjian pokok, ketika lelang pertama itu tidak dilakukan/ dibatalkan tentunya kita ada ada upaya-upaya yang dilakukan debitur sehingga proses lelang untuk eksekusi objek tersebut di batalkan kemudian tentunya dari proses negosiasi tersebut ada perjanjian tambahan dalam penyelesaian kredit macet. Pihak debitur bisa mengajukan, tentunya kreditur bisa mengajukan syarat penambahan objek sebagai jaminan yang tentunya nilai dari hutang piutang yang dilakukan tidak lebih rendah dari nilai objek, karena ketika itu dijual hasil penjualannya bisa memenuhi hutang debitur dimana jika ada sisa bisa di kembalikan;
- Bahwa ahli berpendapat seberapa kuat pembuktian bukti itu dalam kasus lelang itu merupakan hal terpenting dalam lelang karena berisi penjual, pembeli dan detail objek. Dan harus dijelaskan mengapa barang ini bisa sampai dijual oleh kreditur karena objek ini merupakan suatu barang jaminan yang memang gunanya untuk memberikan keamanan bagi pihak kreditur dalam kehati-hatian pihak perbankan. Dan harus jelas kenapa barang ini bisa dilelang sehingga mempunyai kekuatan;
- Bahwa ahli berpendapat risalah lelang memiliki kekuatan dalam pembuktian;

Saksi Penggugat

1. Hasanudin

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Rahmatulloh karena disana sebagai warga dan saksi tidak tahu tentang masalah sengketa ini;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu ada keributan akan tetapi saksi diminta Suratno menemui orang tua Rahmatullah, sebelum orang tua

Halaman 51 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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

Rahmatulloh mengadakan hajatan yang akan dilaksanakan hajatannya bulan Mei tahun 2023;

- Bahwa saksi menyatakan karena saya dan Kadus diminta orang untuk mendengarkan mengenai hak tanah, intinya orang tua Rahmatulloh meminta jangan membangun dahulu sampai selesai hajatan;
- Bahwa saksi menyatakan datang ketempat Suratno dengan istri Suratno, saya dan Kepala Desa;
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dibangun Suratno adalah tanah milik Rahmatulloh;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu ada pengumuman lelang di balai desa;
- Bahwa saksi menyatakan tujuan datang kerumah orang tua Rahmatulloh adalah menyuruh Suratno untuk menghentikan pembangunan yang saat ada pembangunan;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui mengenai sengketa, saksi hanya mengetahui PBB tanah tersebut atas nama Rahmatulloh;
- Bahwa saksi menyatakan tanah Rahmatulloh awalnya sudah ada pondasi;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mendengar ada mediasi di balai desa;
- Bahwa saksi menyatakan sebagai RT saksi yang membagikan PBB sehingga saksi mengetahui mengetahui PBB tersebut atas nama Rahmatulloh dan terakhir membagikan PBB pada tahun 2022;
- Bahwa saksi menyatakan sudah 20 tahun menjadi RT dan saksi mengetahui Rahmatulloh berdomisili sejak tahun 80-an;
- Bahwa saksi menyatakan Rahmatulloh sudah tinggal dirumah yang ditempati kurang lebih tahun 1995;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu Rahmatulloh mempunyai usaha dan tidak mengetahui Rahmatulloh termasuk orang yang sukses;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui sekitar tahun 2020 saat Pandemi usaha Rahmatulloh mengalami pasang surut perekonomian;
- Bahwa saksi menyatakan orang tua Rahmatulloh mengadakan hajatan pernikahan adik dari Rahmatulloh;

Halaman 52 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan benar sebelum hajatan mulai orang tua Rahmatulloh sudah mengingatkan Suratno untuk jangan dulu membangun;
- Bahwa saksi menyatakan orang tua Rahmatulloh tidak pernah cerita mengenai perkara ini;
- Bahwa saksi menyatakan sebelah kiri tanah sengketa adalah milik orang tua Rahmatulloh, sebelah kanan tanah milik warga dan didepan tanah objek sengketa ada tanah jalan desa;
- Bahwa saksi menyatakan jarak rumah Suratno dengan tanah objek sengketa kurang lebih 100 (seratus) meter dan jarak antara rumah saksi dengan tanah objek sengketa kurang lebih 50 (lima puluh) meter
- Bahwa saksi menyatakan Rahmatulloh tinggal dengan Orang tuanya;
- Bahwa saksi menyatakan tanah itu sudah menjadi ruko Suratno dan sudah diresmikan;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah melihat ada spanduk atau baleho di tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan sering melewati tanah tersebut dan sebelum dibangun Suratno masih tanah kosong tidak ditanami atau tidak ada bangunan karena dijadikan lalu lalang oleh warga;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada keributan sejak ruko beraktifitas;

2. Iwan

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Rahmatulloh sejak tahun 1990;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa itu benar milik Rahmatulloh namun dibangun oleh Suratno;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pembangunan di tanah tersebut sempat ada keributan yaitu pada saat Rahmatulloh mau ada hajatan;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut ada sengketa dan dipasang plang namun keesokan harinya tidak ada lagi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Rahmatulloh punya hutang;
- Bahwa saksi menyatakan pondasi pertama tanah sengketa adalah Rahmatulloh sekitar tahun 2011-2012;

Halaman 53 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat ada pengumuman dibalai desa dan tidak tahu adanya lelang;
- Bahwa saksi menyatakan pekerjaan Rahmatulloh adalah Pekerja tambang;
- Bahwa saksi menyatakan orang tua Rahmatulloh yang meminta pemberhentian membangun;
- Bahwa saksi menyatakan yang datang ke lokasi untuk meminta pemberhentian pembangunan adalah saksi, Hasan, Ketua RT dan orang-orang yang saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa saja yang hadir dari pihak Suratno saat permintaan pemberhentian pembangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut dijadikan jaminan ke bank oleh Rahmatulloh dan saksi tidak mengetahui ada gugatan di Pengadilan Negeri;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu batas-batas tanah objek sengketa dan luasnya;
- Bahwa saksi menjelaskan pada saat pertemuan adalah diiminta untuk hentikan dulu bangunan untuk sementara karena mau ada acara di hajatan dan diberhentikan namun setelahnya dilanjutkan lagi dan saksi tidak mengetahui alasan dimintanya pemberhentian pembangunan ;
- Bahwa saksi menyatakan rumah saksi dekat tanah objek sengketa yaitu rumah saksi, rumah RT kemudian rumah Suratno;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang pasang plang yang dipasang kira-kira tahun 2023 dan panjang plang tersebut kurang lebih 1 meter;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat rapat tersebut dilokasi tidak terlalu ramai orang;
- Bahwa saksi menyatakan berada disana karena ingin bantu-bantu di hajatan saksi tahu ada yang menyuruh menghentikan pembangunan;
- Bahwa saksi menyatakan batas-batas tanah Sebelah kanan rumah Rahmatulloh, Sebelah Utara Jalan, Sebelah Tlmur berbatasan warga, Sebelah Barat Guntoro

Halaman 54 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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

Tergugat tidak mengajukan Ahli maupun saksi dalam perkara ini, meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

1. Bernard Frenki Tambunan

- Bahwa saksi menyatakan bekerja di Bank, PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan bekerja dari tahun 2014 sampai dengan sekarang menjabat sebagai pegawai marketing dibank;
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Rahmatulloh sebatas sebagai pemilik jaminan yang dijadikan jaminannya adalah Sertipikat Hak Milik dan Rahmatulloh melakukan pinjaman pada tahun 2018;
- Bahwa saksi mengetahui rahmatulloh pernah membayar uang pinjaman sebagai pembatalan lelang senilai kurang lebih Rp200.000.000;
- Bahwa saksi menyatakan bahwa pada saat pembayaran pembatalan lelang tersebut dibayarkan, Rahmatulloh masih ada wanprestasi, artinya pembayaran Rahmatulloh sampai sekarang tidak ada pembayaran lagi;
- Bahwa saksi menyatakan ada surat pemberitahuan penunggakan ke Rahmatulloh bahwa tidak adanya pembayaran namun saksi menyatakan lupa kapan surat peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga;
- Bahwa saksi menyatakan ketika akan ada proses lelang diberitahukan kepada Rahmatulloh melalui via pos bahwa objek agunan Sertifikat Hak Milik tersebut akan dilelang dan Rahmatulloh tidak datang ke bank setelah ada pemberitahuan tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan yang melakukan pinjaman ke bank atas nama orang tua Rahmatulloh yaitu Zainudin jadi Rahmatulloh sebagai pemilik jaminan;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui lelang pertama sekitar tahun 2020 dan lelang kedua pemberituannya melalui via pos;
- Bahwa saksi menyatakan pemberitahuan tersebut ditujukan kerumah debitur yaitu Zainudin;

Halaman 55 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

Disclaimer

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



- Bahwa saksi menyatakan pada saat tanda tangan yang menjadi hak tanggungan yang hadir Debitur (Zainudin), Istri debitur (Zainudin) Rahmatulloh, Istri Rahmatulloh, Notaris lampung selatan, Legal Bank Langgeng dan saksi sendiri;
- Bahwa saksi menyatakan tidak sama antara jaminan Zainudin dengan Rahmatulloh;
- Bahwa saksi menyatakan plafon pinjaman yang diberikan oleh bank kepada Zainudin atas nama pak Rahmatulloh sebesar Rp350.000.000;
- Bahwa saksi menjelaskan terkait pembayaran pembatalan lelang tersebut aalah debitur atas nama Zainudin dan Rahmatulloh sebagai penjamin untuk plafon 350 juta, jadi pembatalan lelang itu debitur dengan membayar 200 juta, batal lelang itu tidak menghentikan bahwa debitur lunas pada saat itu karena dengan penyeteroran sebesar itupun tidak secara lengkap dengan semua pinjaman yang ada;
- Bahwa saksi menyatakan bahawa benar Rahmatulloh pemilik jaminan yang dikuasakan dari Zainudin;
- Bahwa saksi menjelaskan total pinjaman debitur kami sekitar 2M, debitur kami ada etikat baik untuk membayar pokok pinjaman, artinya kami membatalkan lelang tetapi proses penagihan tetap berlaku, jadi pembayaran itu tidak menghentikan apa yang kami berikan, sehingga pembayaran Rp200.000.000 tersebut masih ada sisanya sekitar 1,7M atau 1,8M;
- Bahwa saksi menyatakan peminjam yang macet tetap ditegur;
- Bahwa saksi menyatakan surat peringatan diberikan sebelum penyeteroran terkait dari penyeteroran 200 juta itu;
- Bahwa, saksi menyatakan lupa surat peringatan yang keberapa yang saksi berikan pada waktu itu, surat peringatan pertama atau surat peringatan kedua dan pada saat mengantar surat peringatan saksi bertemu dengan istri debitur di objek sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan setelah penyeteroran 200 juta itu kemudian ada pelelangan kembali dan semua prosedurnya harus diperingatkan dan

Halaman 56 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi menyatakan menurut prosedur bank sendiri yang dikatakan wanprestasi itu jangka waktunya jika sudah 30 hari;

- Bahwa, saksi menyatakan restrukturisasi sudah pernah dilakukan dan pihak bank juga sudah memberikan keringanan, jika debitur melakukan wanprestasi maka debitur tidak bisa membayar berarti bisa terjadi masalah dalam usahanya debitur. Langkah terakhir yang kami lakukan sudah sangat masuk akal karena kami sudah memberikan jangka waktu yang cukup lama;
- Bahwa saksi menyatakan lupa tahun berapa ada restrukturisasi;
- Bahwa saksi menyatakan selalu memberikan informasi pemberitahuan ke Penggugat untuk dilakukan pelelang yang kedua;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu pemberituannya sampai suratnya kapan dan diterima oleh siapa karena lewat via pos;
- Bahwa saksi menyatakan Surat Peringatan pertama, Surat Peringatan kedua dan Surat Peringatan ketiga tidak kembali;
- Bahwa saksi menyatakan lupa tanggal berapa surat pemberitahuan itu diberitahukan;
- Bahwa saksi menyatakan lelang kedua dilakukan dimedia massa lampost dan Tribun;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada negosiasi ulang untuk melakukan pelunasan setelah pembatalan lelang;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada permohonan dari Rahmatulloh untuk melakukan pelunasan;
- Bahwa saksi menyatakan pihak bank sudah memberikan respon nilai pokok yang harus dilunasi Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan ada surat kuasa hak tanggungan yang diberikan Penggugat, untuk sebagai jaminan debitur Zainudi;
- Bahwa saksi menyatakan total kredit pinjaman pak Zainudin 2 milyar;
- Bahwa saksi menyatakan sejak tahun 2019 terjadinya wanprestasi Rahmatulloh;

Halaman 57 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan Perpanjangan pinjaman diberikan sekitar 5 tahun, kita melihat dari debitur dan permintaan debitur maka kita bisa membuat fleksibilitas lebih dari 5 tahun;

2. Fenti Andriyani;

- Bahwa saksi menyatakan bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung (KPKNL) sejak agustus tahun 2021 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi menyatakan saksi mengetahui proses lelang antara Rahmatulloh dan Suratno yang objek lelangnya adalah Sertipikat Hak Milik atas nama Rahmatulloh yang dilaksanakan pada bulan desember tahun 2022 dan saksi menyatakan pada saat lelang posisi saksi sebagai Pejabat Lelang;
- Bahwa saksi menjelaskan proses lelang adalah adanya permohonan lelang melalui aplikasi www.lelang.go.id, pemohon lelang PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan Bank Langgeng mereka mengupload untuk kelengkapan syarat-syarat lelang, kita melakukan verifikasi online, setelah sesuai kita verifikasi digital kemudian verifikasi fisik, pemohon lelang mengajukan berkas ke KPKNL, kita berdasarkan dokumen itu menetapkan jadwal lelang, atas penetapan itu pemohon lelang harus mengumumkan dengan 2 kali dikoran, ada juga pemberitahuan debitur dan ada surat keterangan pendaftaran tanah apakah SHM tersebut berada di bank tersebut. Setelah lengkap kita melaksanakan lelang di aplikasi itu pembeli melihat pengumuman dan membuat akun serta memberikan uang jaminan diserahkan satu hari sebelumnya ke KPKNL. Dalam lelang ini ditetapkan *close bidding* artinya dijam ditetapkan maka dijam tersebut tidak bisa menawar lagi. Karena pembeli telah sesuai dengan kelengkapan maka lelang ini telah sesuai dengan ketentuan;
- Bahwa saksi menyatakan harus ada surat pernyataan dari bank apabila debitur wanprestasi karena menjadi syarat administrasi;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pelelangan saksi mengetahui ada penawaran atas nama Suratno lewat aplikasi;

Halaman 58 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjelaskan setelah melalui tahap aplikasi urutannya setelah ditetapkan lima hari kerja pelaksanaan lelang harus melunasi uang jaminan yang sudah dibayarkan serta nilainya 2% ditambah biaya lelang pembeli, setelah pelunasan maka pemenang lelang berhak atas objek lelang bahwa dia sudah membeli kemudian dia harus membayar BPHTB ke dispenda. Kemudian kami menerbitkan risalah lelang dan dari kutipan itu dijadikan dasar untuk dibawa ke BPN;
- Bahwa saksi menjelaskan terkait masalah mekanisme lelang, dari pihak bank harus ada pernyataan wanprestasi dan berdasarkan berkas yang dikirimkan pada saat ditetapkan posisi berkasnya sudah lengkap;
- Bahwa saksi menjelaskan kami mengikuti ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan pada Pasal 6, artinya bank sebagai pihak penanggung pihak pertama berhak mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL. Kami KPKNL tidak berhak menolak sesuai dengan persyaratan dengan syarat-syarat sudah lengkap, jika sudah lengkap kami tetapkan;
- Bahwa saksi menyatakan terkait masalah lelang sendiri teknisnya melalui aplikasi, otomatis nilai yang tertinggi langsung jika penawarannya lebih dari satu, untuk lelang yang ini hanya satu orang. Jika peserta nya lebih dari satu kami tidak bisa tahu ini pembelinya siapa;
- Bahwa saksi menyatakan biasanya ada pemberitahuan melalui aplikasi secara otomatis di akun pembeli bahwa dia menang dan ada rekap siang uang harus diselesaikan;
- Bahwa saksi menyatakan setelah dilunasi maka keluarlah risalah lelang;
- Bahwa saksi menyatakan didalam aplikasi tidak bisa melihat pakai akunnya Suratno atau pakai akun orang lain, pada saat pemenang baru keluar datanya;
- Bahwa saksi menjelaskan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan jika debitur ada wanprestasi bisa melakukan lelang, kalau melalui Pengadilan itu Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Kalau yang ini karena ada pernyataan dari pihak bank;
- Bahwa saksi menyatakan bahwa benar di KPKNL tidak perlu melihat fisik hanya melihat di akun lelang;

Halaman 59 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjelaskan cara ikut lelang yaitu dengan daftar akun lelang dan pelaksanaan lelang satu hari saja, karena ini memakai sistem close bidding. Selanjutnya kalau mau ikut lelang, uang deposit harus masuk dulu satu hari menjelang diadakan lelang;
- Bahwa saksi menyatakan lelang tidak bisa dibayar lunas terlebih dahulu sebelum diadakan lelang;
- Bahwa saksi menjelaskan penyetoran itu bisa dilakukan sejak ditayangkan pada aplikasi, orang bisa menyetor itu dari membaca aplikasi tersebut dan akun mendaftar itu bisa dibuat jauh-jauh hari;
- Bahwa saksi menjelaskan perbedaan pada saat pelaksanaannya dimana open bidding dibatasi waktu dimana peserta bisa menawar dan terlihat siapa saja yang menawar dan close bidding sejak orang itu memasukkan angka uang jaminan dia bisa langsung jadi peserta otomatis itu semua terekam;
- Bahwa saksi menyatakan dalam kasus ini adalah yang *close bidding*, jadi peserta lelang sudah memasukkan nilainya 20% sampai dengan 50% dari nilai yang ditetapkan penjual;
- Bahwa saksi menyatakan untuk menentukan lelang kedua itu dari badan lelang sifatnya pasif, jika ada permohonan maka kami tetapkan dan kita proses;
- Bahwa saksi menyatakan jika permohonan itu sudah masuk dapat dibatalkan dengan permohonan tertulis ada pembatalan lelang oleh pemohon lelang misalkan ada pelunasan dan terkena bea batal;
- Bahwa saksi menyatakan syarat administratif setelah ada penetapan jadwal lelang;
- Bahwa, saksi menyatakan pengumuman pertama berupa selebaran bank, pengumuman koran, surat keterangan pendaftaran tanah, surat pemberitahuan lelang ke debitur;
- Bahwa saksi menyatakan pemberitahuan ke debiturnya dibawa namun berapa kalinya tidak ingat saya;

Penggugat, Tegugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 22 November 2023 yang disampaikan dalam

Halaman 60 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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

persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Sukanegara, Surat Ukur Nomor: 104/sukanegara/2010 tanggal 01 September 2010 dengan luas 443 M² terletak di Desa Sukanegara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, semula atas nama Rahmat Tulah ke Suratno tanggal peralihan 18 April 2023 (*vide* Bukti T-1 = Bukti T II Intv-7);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut telah masuk permohonan intervensi dari Suratno sebagai pihak ketiga pemegang hak Objek Sengketa. Atas permohonan tersebut, Pengadilan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung telah mengambil sikap sebagaimana diputus dalam Penetapan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL tanggal 13 September 2023, yang pada pokoknya menetapkan Suratno sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam jawaban Tergugat tertanggal 20 September 2023 dan jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 18 September 2023, yang masing-masing disampaikan pada Persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung terdapat jawaban dalam eksepsi, maka sistematika pertimbangan hukum ini disusun ke dalam dua bagian, yaitu pertimbangan hukum dalam eksepsi dan pertimbangan hukum dalam pokok sengketa;

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 61 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut;
2. Penggugat Belum Menyelesaikan Upaya Administratif;
3. Gugatan Kurang Pihak;
4. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan Di PTUN;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam surat jawabannya, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu (*Daluarsa*);
3. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legalitas Untuk Mengajukan Gugatan;
4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Liebel*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan bantahan dalam repliknya yang disampaikan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, yang pada pokoknya menolak dalili-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bantahan dalam dupliknya yang disampaikan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, yang pada pokoknya menolak dalili-dalil replik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan aspek formal gugatan mengenai legal standing/kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa rumusan norma Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada pokoknya menyatakan bahwa yang dapat bertindak sebagai Penggugat

Halaman 62 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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

adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, hal mana yang sejalan dengan prinsip hukum umum maupun prinsip beracara di Peradilan Tata Usaha Negara bahwa tanpa adanya kepentingan, maka tidak akan ada gugatan (*Geen processual belang – geen rechtsingang*), oleh karenanya unsur kepentingan (*interes, belang*) merupakan syarat untuk adanya *standing to the sue* yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa apabila mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka orang atau badan hukum perdata yang berhak mengajukan gugatan adalah yang kepentingannya terkena akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan dan karenanya kepentingan yang bersangkutan dirugikan;

Menimbang, bahwa secara limitatif Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak menafsirkan atau menjelaskan pengertian kepentingan, namun demikian arti kepentingan dapat dipahami dari doktrin atau pendapat para ahli hukum;

Menimbang, bahwa apabila ditinjau dari sistem hukum publik, terutama dalam kaitannya dengan hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, maka sebagaimana yang ditulis Indroharto, S.H., (Ahli Hukum Tata Usaha Negara) dalam bukunya yang berjudul “*Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*” buku II Halaman 37 - 40, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 1994, pengertian “Kepentingan” itu mengandung 2 (dua) arti, yaitu:

1. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum dan;
2. Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menurut Indroharto, S.H., sebagaimana termuat

Halaman 63 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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

dalam bukunya tersebut di atas, pada pokoknya menyebutkan kepentingan dalam kaitannya dengan hak menggugat baru ada, apabila kepentingan itu jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu bersifat pribadi dan langsung serta kepentingan itu secara obyektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya dan menurut Prof. Dr. Philipus M. Hadjon, dkk, dalam bukunya “*Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*”, Penerbit Gajah Mada University Press, Yogyakarta, cetakan keempat Tahun 1995 halaman 324, menyebutkan Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan apabila ada hubungan kausal antara Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugian/kepentingannya, artinya kepentingan yang dirugikan tersebut adalah akibat langsung dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;

Menimbang, bahwa disamping kepentingan akan nilai yang harus dilindungi oleh hukum juga harus jelas pula kepentingannya untuk berproses, karena terdapat adagium dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan hukum tidak tertulis yang menyatakan: “*point d’interes – point d’action*” (bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyebutkan bahwa, bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memohon agar Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kepentingan adalah suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan harus ditentukan oleh adanya hubungan hukum antara orang atau badan hukum perdata yang bersangkutan di satu pihak dengan keputusan tata usaha negara di lain pihak, akan tetapi hak menggugat baru diperkenankan apabila kepentingannya terasa dirugikan, akibat diterbitkannya keputusan tata usaha negara (*vide* Pasal 53 ayat (1) Undang-

Halaman 64 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

Disclaimer

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



Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa berdasarkan objek sengketa *a quo* dan Pasal 53 (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Doktrin/Pendapat Para Ahli, maka selanjutnya Pengadilan menguji permasalahan apakah Penggugat mempunyai kualitas sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat pada halaman 3 pada pokoknya mendalilkan tentang kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa bidang tanah objek sengketa milik Penggugat, yang sampai saat ini belum pernah dijual ataupun dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain sampai saat inipun penguasaan fisik oleh Penggugat;
- Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan keputusan yang menjadi objek sengketa *a quo* telah merugikan Penggugat karena dilakukan berdasarkan data-data yang telah dimanipulasi dan tidak benar serta dengan menggunakan kewenangannya untuk kepentingan yang tidak sesuai dengan aturan yang sebenarnya adalah cacat hukum dan tidak dapat dibenarkan, karena telah terbit diatas bidang tanah milik Penggugat, sehingga merugikan kepentingan Penggugat dalam hal ini Penggugat tidak dapat lagi menjual dan mengalihkan tanah yang telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat, yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian alasan kepentingan yang diajukan oleh Penggugat diatas, Pengadilan telah membaca dan mencermati bukti-bukti yang berkaitan dengan kepentingan Penggugat mengajukan gugatan dan dari bukti-bukti yang terkait tersebut, Pengadilan telah mendapatkan fakta-fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Sukanegara, Surat Ukur Nomor 104/Sukanegara/2010 tanggal 01 September 2010, dengan luas 443 M², terletak di Desa Sukanegara Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi

Halaman 65 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lampung, atas nama Rahmat Tullah, tanggal penerbitan 07 September 2010 (*vide* Bukti P-2);

2. Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan Sertipikat Hak Milik Nomor 893 atas nama Rahmatulloh dengan luas 443 M², dipinjamkan kepada Jainudin dan dijadikan jaminan pinjaman dan atas keterangan saksi yang bernama Bernard Frenki Tambunan pada pokoknya menyatakan yang melakukan pinjaman ke bank atas nama orang tua Rahmatulloh yaitu Zainudin jadi Rahmatulloh sebagai pemilik jaminan yang dilakukan pada tahun 2018 (*vide* gugatan Penggugat halaman 6 dan keterangan saksi atas nama Bernard Frenki Tambunan);
3. Bahwa pada tanggal 14 Mei 2018, Rahmatulloh (dalam sertipikat tertulis atas nama Rahmat Tullah) telah memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kepada Jainudin (*vide* Bukti T-2);
4. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2018, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah mengeluarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (*vide* Bukti T-2);
5. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2018, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1557/2018 (*vide* Bukti T II Intv-2);
6. Bahwa pada tanggal 16 November 2022, PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama telah mengirimkan surat kepada Bapak/Ibu Jainudin Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*vide* Bukti T II Intv-14);
7. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2023, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung telah menerima Kuitansi Nomor: 108/Llg/XII/2022 atas pembelian tanah milik Penggugat dari Suratno;
8. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2023, telah diterbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 860/20/2022, terhadap Proses Pelelangan oleh PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama selaku pemegang Sertipikat Hak Tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung yang melaksanakan penjualan di muka umum (lelang) berupa jaminan hutang adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 893 terletak di Sukanegara RT/RW

Halaman 66 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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

005/001, Desa/Kelurahan Sukanegara, Kecamatan Tanjung Bintang atas nama Rahmat Tullah (*vide* Bukti T II Intv-3);

9. Bahwa pada tanggal 6 Januari 2023, Suratno telah membayar Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) (*vide* Bukti T II Intv-10);
10. Bahwa Pada tanggal 17 April 2023, Suratno telah mengajukan Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Sertipikat milik Penggugat (*vide* Bukti T-3 dan Bukti T II Intv-11);
11. Bahwa pada tanggal 18 April 2023 telah terjadi pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik atas nama Rahmat Tullah (Penggugat *in casu*) ke atas nama Suratno (Tergugat II Intervensi *in casu*) (*vide* Bukti T-1 = Bukti T II Intv-7);

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta hukum tersebut diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwasanya:

- Pertama : Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Sukanegara yang telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang secara khusus menerangkan bahwa Penggugat telah menjamin pelunasan utang Tuan Jainudin sebagai Debitur sejumlah Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) di PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama sebagai Kreditur dengan Objek Hak Tanggungan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Sukanegara atas nama Penggugat;
- Kedua : Bahwa setelah ditandatangani Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan Penggugat kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya ditindak lanjuti dengan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1557/2018 tanggal 21 Juni 2018, maka secara hukum Penggugat telah memberikan kuasa kepada PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama untuk melakukan

Halaman 67 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL

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)



tindakan hukum atas Sertipikat Hak Milik Nomor 893 Desa Sukanegara atas nama Penggugat;

Ketiga : Bahwa kemudian dengan adanya bukti Jainudin selaku Debitur telah cidera janji, maka PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama selaku pemegang Sertipikat Hak Tanggungan dengan perantara Kantor Palayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung melaksanakan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan untuk melunasi utangnya;

Keempat : Bahwa atas dasar lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tanggal 10 Januari 2023 Nomor: 860/20/2022 sebagaimana kutipan risalah lelang, kemudian menjadi dasar Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak kepada pemenang lelang atas nama Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas kesimpulan dari fakta-fakta hukum yang terungkap di atas dikaitkan dengan aspek kepentingan/ legal standing, maka Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat *in casu* secara hukum tidak lagi memiliki hubungan kausal yang secara langsung berkaitan erat dengan nilai kepentingan (kerugian) yang harus dilindungi oleh hukum yang dilihat dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan terbitnya objek sengketa, sebab faktanya terhadap bidang tanah tersebut telah diajukan sebagai jaminan hutang piutang pada tahun 2018, dimana Penggugat merupakan penjamin atas debitur yang bernama Jainudin yang telah mendapatkan layanan kredit dari PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama, sehingga segala akibat hukum yang muncul dari adanya kesepakatan antara debitur (Jainudin) dan Kreditur (PT. BPR Dana Selaras Sentosa dan PT. BPR Langgeng Lestari Bersama) telah beralih secara hukum dengan dilakukannya lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tanggal 10 Januari 2023 Nomor: 860/20/2022, sebagaimana kutipan risalah lelang yang kemudian

Halaman 68 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



menjadi dasar Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak kepada pemenang lelang atas nama Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa maka terhadap hal tersebut diatas Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat secara hukum tidak lagi mempunyai kapasitas sebagai pihak dan/atau memiliki hak untuk menggugat atas penerbitan objek sengketa *a quo* yang haruslah dilihat secara utuh dalam konteks tidak adanya hubungan yang bersifat langsung antara diri Penggugat dengan bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa *a quo*, sebab hal tersebut telah beralih secara hukum pada pemegang sertifikat yakni Suratno sejak dilakukannya lelang, oleh karena itu berdasarkan pertimbangan diatas maka sangat beralasan hukum jika Pengadilan menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan/ legal standing untuk mengajukan gugatan dan oleh karenanya terhadap dalil eksepsi Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan di terima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai legal standing Penggugat dalam mengajukan gugatan dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang lainnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat tidak mempunyai kepentingan maka pokok perkara tidak relevan dipertimbangkan dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrijebewijs*) yang terbatas, sebagaimana yang terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Republik

Halaman 69 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap semua alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;

Memperhatikan, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan;

II. DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 414.000,- (empat ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada hari Selasa, tanggal 28 November 2023, oleh RORY YONALDI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua

Halaman 70 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



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

Majelis, GAYUH RAHANTYO, S.H. dan LUSI HARYMULIANTI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada hari Rabu, tanggal 6 Desember 2023, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh LOLA LINTA, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, serta dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

GAYUH RAHANTYO, S.H.

RORY YONALDI, S.H., M.H.

ttd

LUSI HARYMULIANTI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

LOLA LINTA, S.H.

Halaman 71 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL



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

Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses/ATK	: Rp.	200.000,-
3. Biaya Panggilan Penggugat/Tergugat	: Rp.	114.000,-
4. Meterai	: Rp.	20.000,-
5. Redaksi	: Rp.	20.000,-
6. PNBP Panggilan Penggugat dan Tergugat	: Rp.	20.000,-
7. PNBP Panggilan Pihak Ketiga	: Rp.	<u>10.000,- +</u>
Jumlah	: Rp.	414.000,-

(empat ratus empat belas ribu rupiah)

Halaman 72 dari 72 halaman Putusan Nomor 31/G/2023/PTUN.BL