



PUTUSAN

Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA

memeriksa, memutus perkara tata usaha negara dalam tingkat banding dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. VIDA LAKSANA JAYA, beralamat di Jakarta, yang diwakili oleh ZULFIKAR, Warga negara Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. VIDA LAKSANA JAYA, Beralamat di Menara 165 Lantai 4, Jalan TB. Simatupang Kav 1, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. VIDA LAKSANA JAYA Nomor 22 tertanggal 14 Agustus 2023; Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya: Muhammad Ismak, S.H., M.H., Anggi Gitaharani, S.H., M.H., Muhammad Rizal Rustam, S.H., M.H, Ayatullah, S.H., Andi Ryza Fardiansyah, S.H., Rahmat Indra Sakti, S.H., dan Agnes Andini, S.H., semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Ismak Advocaten, beralamat di Jalan Tebet Barat IX No, 7A, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet Barat, Jakarta Selatan 12810. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2024, domisili elektronik: ismakadvocaten@cbn.net.id; Disebut sebagai **Pemanding I/semula Tergugat II Intervensi**;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, Tempat kedudukan Jalan Letnan Soetopo Lingkar Timur, Rawa Mekar Jaya BSD, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten; Dalam hal ini diwakili oleh

Halaman 1 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya: Dra. Wasito Haryati, Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa; Retno Artiningsih S.Si., Jabatan Penata Pertanahan Pertama; Junus Nicholas Butar Butar S.H., Jabatan Penata Pertanahan Pertama; Dayinta Citra Sintaresmi, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan; Permata Ulfah Subagio, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan; Rahadi Partomi, S.H., Jabatan Penata Pertanahan dan Novid Rizqi Prayoga, S.H., Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara memilih alamat dan berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, di Jalan Letnan Soetopo Lingkar Timur, Rawa Mekar Jaya BSD, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 39/SKU-36.73.MP.01.01/VI/2024, tanggal 05 Juni 2024, domisili elektronik; pmpp.tangsel@gmail.com; Disebut sebagai **Pembanding II/semula Tergugat I**;

Dan

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TANGERANG II, Tempat kedudukan di Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna, Kota Tangerang, Provinsi Banten, 15111, Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Rini Sulistiasari, Jabatan Kepala seksi Hukum dan Informasi; Waode Ernawati Ajasma, Jabatan Pelaksana; Teguh Hari Prasetyo, Jabatan Pelaksana; Fariha Jabatan, Pelaksana dan Saleh Buntaran, Jabatan Pelaksana; kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara, memilih alamat dan berkedudukan di Kantor Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tangerang II di Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna, Kota Tangerang, Provinsi Banten, 15111, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-01/KNL.0603/2024,

Halaman 2 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Juni 2024, domisili elektronik;
hikpknltangerang2@gmail.com; Disebut sebagai

Pebanding III/semula Tergugat II;

L a w a n

1. **TONI MULIA, S.H., M.H.**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal Taman Palem Lestari Blok B.6 No.8 RT. 005 RW. 013, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, Pekerjaan Kurator; Sebagai Penggugat I;
2. **PERRY HASAN PARDEDE, S.H.**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Mardani Raya GG. M/18 RT.015 RW.005, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Pekerjaan Pengacara; Sebagai Penggugat II;

Keduanya adalah TIM KURATOR PT. KEMBANG SARI BUANA (Dalam Pailit) yang ditunjuk dan diangkat berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 41/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst. Tanggal 07 September 2023 ("Putusan Pengadilan Niaga No. 41 Tanggal 07 September 2023") *Juncto* Penetapan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 41/Pdt.Sus-PKPU/2024, Tanggal 28 Maret 2024 ("Penetapan Pengadilan Niaga No. 41 Tanggal 28 Maret 2024") yang berdomisili hukum pada Kantor Sekretariat Tim Kurator PT.Kembang Sari Buana (Dalam Pailit) yang beralamat di LHP Corporation, Grand Slipi Tower, 8th Floor, Suite 8F-8G, Jl. S. Parman Kav. 22-24, Jakarta 11480, Telp. (+62-21) 29022092 -93, Fax (+62-21) 29022095, domisili elektronik: timkuratorptkembangsaribuana@gmail.com; Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya: Marshel Setiawan, S.Kom.,

Halaman 3 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.H.; Lammarasi Sihaloho, S.H., dan Damar Anggoro Panuntun, S.H., M.Kn; semuanya warga negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Justicius Law Office, Beralamat di Jalan KH. Hasyim Ashari No. 3C, RT.010, RW.008, Petojo Utara, Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 4 November 2024 domisili elektronik: justiciusio@gmail.com; Disebut sebagai **Para Terbanding/semula Para Penggugat;**

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara seperti tertera dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 8 Oktober 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI;

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi Tentang kewenangan absolut Pengadilan terhadap Objek Sengketa 3. Risalah Lelang No. 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 di terima;
2. Menyatakan Eksepsi-eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak diterima;

DALAM POKOK SENKETA;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara:
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 Kelurahan Ciputat, Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan tanggal 17 Juni 2020, Surat Ukur No. 03072/Ciputat/2020 tanggal 8 Mei 2020, Luas: 17.292 m² (tujuh belas ribu dua ratus sembilan puluh dua meter persegi), sebatas

Halaman 4 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



peralihan kepada PT Vida Laksana Jaya berdasarkan risalah lelang No. 924/24/2023 tanggal 01 November 2023;

- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 Kelurahan Ciputat, Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan tanggal 12 Juli 2020, Surat Ukur No. 03073/Ciputat/2020 tanggal 06 Mei 2020, Luas: 5.366 m² (lima ribu tiga ratus enam puluh enam meter persegi), sebatas peralihan kepada PT Vida Laksana Jaya berdasarkan risalah lelang No.924/24/2023 tanggal 01 November 2023;
3. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat I) untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara:
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 Kelurahan Ciputat, Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan tanggal 17 Juni 2020, Surat Ukur No. 03072/Ciputat/2020 tanggal 8 Mei 2020, Luas: 17.292 m² (tujuh belas ribu dua ratus sembilan puluh dua meter persegi), sebatas peralihan kepada PT Vida Laksana Jaya berdasarkan risalah lelang No.924/24/2023 tanggal 01 November 2023;
 - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 Kelurahan Ciputat, Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan tanggal 12 Juli 2020, Surat Ukur No. 03073/Ciputat/2020 tanggal 06 Mei 2020, Luas: 5.366 m² (lima ribu tiga ratus enam puluh enam meter persegi), sebatas peralihan kepada PT Vida Laksana Jaya berdasarkan risalah lelang No.924/24/2023 tanggal 01 November 2023;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 4.714.000,00 (empat juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah);

Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG, diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum secara elektronik (*e-court*) serta disampaikan kepada para pihak yang sekaligus dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2024 dengan dihadiri secara elektronik oleh Pembanding I/semula Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Intervensi, Pembanding II/semula Tergugat I dan Pembanding III/semula Tergugat II serta Para Terbanding/semula Para Penggugat;

Bahwa Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 21 Oktober 2024 sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 21 Oktober 2024, Pembanding II/semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan banding pada tanggal 22 Oktober 2024 dan Pembanding III/semula Tergugat II melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan banding pada tanggal 22 Oktober 2024, masing-masing sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 22 Oktober 2024 agar diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Bahwa Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi mengajukan memori banding tertanggal 28 Oktober 2024 secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut sebagaimana lengkapnya dalam memori banding dan mohon kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menyatakan menerima Permohonan Banding dari Pembanding, semula Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 8 Oktober 2024;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 6 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Terbanding I/semula Penggugat I dan Terbanding II/Semula Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding I/Semula Penggugat I dan Terbanding II/Semula Penggugat II untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa memori banding Pemanding I/semula Tergugat II Intervensi tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Bahwa Pemanding II/semula Tergugat I mengajukan memori banding tertanggal 25 Maret 2024 secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut sebagaimana lengkapnya dalam memori banding dan mohon kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 8 Oktober 2024;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Pemanding/semula Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Terbanding/semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Bahwa memori banding Pemanding II/semula Tergugat I tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Bahwa Pemanding III/semula Tergugat II menyerahkan memori banding secara manual karena telah melewati masa tenggang

Halaman 7 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguploadan pada sistem *e-court* sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Perkara Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG yang dibuat oleh Plh.Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 13 November 2024;

Bahwa Para Terbanding/semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi, tertanggal 5 November 2024 pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi, dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

PRIMAIR

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding I dahulu Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang No.15/G/2024/PTUN.SRG Tertanggal 8 Oktober 2024;
3. Menghukum Pembanding I dahulu Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim pada Tingkat Banding memiliki keyakinan yang berbeda, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Para Terbanding/semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding Pembanding II/semula Tergugat I, tertanggal 5 November 2024 pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding Pembanding II/semula Tergugat I, dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

PRIMAIR

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding II dahulu Tergugat I untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memperkuat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang No.15/G/2024/PTUN.SRG Tertanggal 8 Oktober 2024;
3. Menghukum Pembanding II dahulu Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim pada Tingkat Banding memiliki keyakinan yang berbeda, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa kontra memori banding Para Terbanding/semula Para Penggugat tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Bahwa Para Terbanding/semula Para Penggugat menyerahkan kontra memori banding terhadap memori banding Pembanding III/dahulu Tergugat II secara manual karena telah melewati masa tenggang penguploadan pada sistem *e-court*;

Bahwa sebelum berkas perkara *a quo* dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, kepada para pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*) secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi, Pembanding II/semula Tergugat I dan Pembanding III/semula Tergugat II pada pokoknya berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang eksepsi dan pokok perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan tentang tenggang waktu pengajuan banding;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 8 Oktober 2024, dan salinan putusan telah disampaikan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Halaman 9 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan telah disampaikan salinan putusan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan maka secara hukum putusan dianggap telah dihadiri para pihak dan dilakukan dalam sidang yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa dalam perkara banding ini, Tergugat II Intervensi ditetapkan sebagai Pembanding I, Tergugat I sebagai Pembanding II, Tergugat II sebagai Pembanding III, Para Penggugat sebagai Para Terbanding dan untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding I, Pembanding II, Pembanding III dan Para Terbanding;

Menimbang, bahwa Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi, Pembanding II/semula Tergugat I, Pembanding III/semula Tergugat II, mengajukan permohonan banding masing-masing untuk Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi pada tanggal 21 Oktober 2024, Pembanding II/semula Tergugat I pada tanggal 22 Oktober 2024 dan Pembanding III/semula Tergugat II pada tanggal 22 Oktober 2024 sebagaimana tercatat dalam Akta Permohonan Banding masing-masing Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG, setelah dihitung dari putusan tersebut diucapkan pada tanggal 8 Oktober 2024 sampai dengan pengajuan banding pada tanggal 21 Oktober 2024 dan tanggal 22 Oktober 2024, maka permohonan banding masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender sebagaimana ditentukan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *jo.* Pasal 1 angka 12, Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, *jo.* Ketentuan Umum angka 21 Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik oleh karenanya permohonan banding secara formal diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menerima surat (*hard copy*) dari Pembanding III/semula Tergugat II dan

Halaman 10 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Para Terbanding/semula Para Penggugat yang dikirim melalui alamat elektronik oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 28 November 2024, yaitu berupa:

1. Berkas memori banding dari Pembanding III/semula Tergugat II, tertanggal 4 November 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 5 November 2024;
2. Berkas kontra memori banding terhadap memori banding Pembanding III/semula Tergugat II dari Para Terbanding/semula Para Penggugat, tertanggal 28 November 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 28 November 2024;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Banding mempertimbangkan perkara *a quo*, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang pengajuan memori banding dari Pembanding III/semula Tergugat II dan kontra memori banding terhadap memori banding Pembanding III/semula Tergugat II dari Para Terbanding/semula Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa proses persidangan perkara register Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG *jo.* perkara banding register Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT dilakukan melalui elektronik, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, *jo.* Ketentuan Umum angka 21 Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik, sehingga tata cara berproses di persidangan dan berproses dalam persidangan upaya hukum tingkat banding dilakukan secara elektronik (*e-court* dan SIP);

Menimbang, bahwa berkas perkara baik ditingkat pertama maupun dalam proses upaya hukum banding dilakukan secara elektronik menurut tenggang waktu yang ditentukan sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung

Halaman 11 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 7 Tahun 2022 dan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022;

Menimbang, bahwa apabila tenggang waktu yang telah ditentukan dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) telah melebihi tenggang waktu, maka sistem (aplikasi) menolak dan tidak akan bisa masuk ke dalam sistem lagi, sehingga menurut ketentuan tersebut di atas, pihak seperti ini, dianggap tidak mempergunakan haknya;

Menimbang, bahwa menurut Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik, Pembanding dapat mengajukan memori banding paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung setelah pernyataan banding;

Menimbang, bahwa setelah dihitung sejak Pembanding III/semula Tergugat II mengajukan banding pada tanggal 22 Oktober 2024 sampai dengan tanggal diterimanya memori banding Pembanding III/semula Tergugat II pada tanggal 5 November 2024, maka pengajuan memori banding tersebut diajukan telah melebihi tenggang waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana ditentukan dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022, sehingga sistem (aplikasi peradilan elektronik) tidak menerima memori banding; Demikian pula kontra memori banding terhadap memori banding Pembanding III/semula Tergugat II yang diajukan oleh Para Terbanding/semula Para Penggugat tertanggal 28 November 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 28 November 2024, sistem (aplikasi peradilan elektronik) juga tidak menerima kontra memori banding *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena sejak awal pemeriksaan perkara ini telah disetujui Pembanding III/semula Tergugat II dan Para Terbanding/semula Para Penggugat dilakukan secara elektronik, sehingga tata cara dan proses pemeriksaannya tunduk kepada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 dan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022;

Halaman 12 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut surat pernyataan yang ditandatangani oleh PLH.Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 13 November 2024 yang pada pokoknya menyatakan dokumen/berkas Bundel A dan Bundel B yang diunggah dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) sudah lengkap dan dapat terbaca, sehingga tidak ada lagi berkas yang lain selain yang tertera dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta selanjutnya disebut Majelis Hakim Banding mempelajari dengan seksama salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 8 Oktober 2024 khususnya dalil, bukti, keterangan saksi, memori banding Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi, memori banding Pembanding II/semula Tergugat I dan kontra memori banding Para Terbanding/semula Para Penggugat terhadap memori banding Pembanding I dan Pembanding II serta dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan perkaranya, memberikan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 Kelurahan Ciputat, Kec.Ciputat Kota Tangerang Selatan tanggal 17 Juni 2020, Surat Ukur No.03072/Ciputat/2020 tanggal 8 Mei 2020, Luas: 17.292 m² (tujuh belas ribu dua ratus sembilan puluh dua meter persegi), sebatas peralihan kepada PT Vida Laksana Jaya, berdasarkan risalah lelang No.924/24/2023 tanggal 01 November 2023 (*vide* bukti T.I-1 dan T-II Intervensi-3); (Objek Sengketa 1);
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 Kelurahan Ciputat, Kec.Ciputat Kota Tangerang Selatan tanggal 12 Juli 2020, Surat Ukur No.03073/Ciputat/2020 tanggal 06 Mei 2020, Luas: 5.366 m² (lima ribu tiga ratus enam puluh enam meter persegi), sebatas peralihan kepada PT Vida Laksana Jaya berdasarkan risalah lelang No. 924/24/2023

Halaman 13 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT



tanggal 01 November 2023 (*vide* bukti T.I-2 dan T-II Intervensi-4); (Objek Sengketa 2);

3. Risalah Lelang Nomor: 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 (*vide* bukti T.I-32, TII-10 dan T-II Intervensi-5); (Objek Sengketa 3);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding **sependapat** dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya Dalam Eksepsi: Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut pengadilan terhadap objek sengketa 3, Risalah Lelang Nomor: 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 diterima, namun Majelis Hakim Banding **tidak sependapat** dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 terdapat cacat hukum administratif dari segi substansi sebagaimana sesuai yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya Asas Kepastian Hukum dan Kecermatan, sehingga sudah seharusnya Tergugat membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara yakni Objek sengketa 1 dan 2, dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi yang sama-sama telah mengemukakan eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan;

Dalam Eksepsi:

Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II intervensi mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dan setelah Majelis Hakim Banding memperhatikan mengandung substansi yang sama yaitu membahas tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*. Terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan: *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara.”* Selanjutnya ketentuan Pasal 50, menyebutkan: *“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama.”*;

Menimbang, bahwa pengertian sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: *“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 sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan Eksepsi Absolut tersebut dikaitkan dengan Objek Sengketa Nomor 3 yaitu Risalah Lelang No.: 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa objek sengketa berupa Risalah Lelang terbit berdasarkan serangkaian tahapan proses lelang yang secara definisi diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

Pasal 1 angka 34:

Halaman 15 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”.

Pasal 98 huruf g:

“Bagian Kaki Risalah Lelang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) huruf c minimal memuat: tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak”;

Pasal 101:

- 1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai;
- 4) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;

Menimbang, bahwa terhadap beberapa pengertian ketentuan tersebut, maka pada pokoknya Risalah Lelang merupakan berita acara dari pelaksanaan lelang yang menerangkan adanya jual beli yang dilakukan melalui penjualan di muka umum (lelang) dengan dasar permohonan dari penjual dan sebagai tulisan yang dibuat dengan maksud untuk digunakan sebagai bukti dalam objek lelang, sehingga hanya dijadikan bukti untuk suatu perbuatan hukum perdata. Selanjutnya Risalah Lelang sebagai akta jual beli suatu produk hukum perdata yang diterbitkan pejabat tata usaha negara yang berwenang yang dapat digunakan untuk kepentingan balik nama untuk peralihan mempertahankan hak atas objek lelang;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pemenang lelang adalah pihak yang berkepentingan untuk memperoleh kutipan risalah lelang dan objek lelang yang ditawarkan dalam pelelangan berupa barang tidak bergerak, dan jika dihubungkan dengan sengketa *in litis*, maka pemenang lelang adalah Zulfikar kuasa dari PT Vida Laksana Jaya memperoleh objek sengketa atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan apartemen yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1237/Ciputat a.n. PT Kembang Sari Buana, seluas 17.292 m² (Objek sengketa 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1238/Ciputat a.n. PT Kembang Sari Buana, seluas 5.366 m² (Objek Sengketa 2) (*vide* bukti TII-10);

Menimbang, bahwa atas rangkaian fakta di atas dan dihubungkan dengan objek sengketa 3 (*vide* bukti surat TII-10), maka Majelis Hakim Banding berpendapat objek sengketa *a quo* berupa Risalah Lelang Nomor 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023, dimana Risalah Lelang tersebut berisi berita acara pelaksanaan lelang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1237/Ciputat a.n. PT Kembang Sari Buana, seluas 17.292 m² (Objek sengketa 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1238/Ciputat a.n. PT Kembang Sari Buana seluas 5.366 m² (Objek Sengketa 2) yang ditandatangani oleh Pihak Bank Victoria Internasional sebagai Penjual, Zulfikar kuasa dari PT Vida Laksana Jaya sebagai Pembeli dan Pejabat Lelang yang merupakan tindakan hukum perdata. Selain itu, Risalah Lelang hanya sebagai akta otentik untuk dijadikan dasar pembuktian dan tidak terdapat unsur kehendak sepihak/ Pernyataan kehendak (*beslissing*) dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan tata usaha negara, melainkan kehendak pihak penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli melalui proses lelang yang merupakan tindakan hukum bersegi dua, sehingga masuk ke dalam perbuatan hukum perdata (atau campuran publik-perdata);

Menimbang, bahwa kemudian ditegaskan dalam ketentuan Pasal 101 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pada pokoknya Risalah Lelang atau Kutipan Risalah Lelang hanya sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau peralihan mempertahankan hak atas objek lelang;

Menimbang, bahwa atas keseluruhan uraian pertimbangan dimaksud di atas, maka Majelis Hakim Banding berkesimpulan objek sengketa 3 berupa Risalah Lelang Nomor. 924/24/2023 Tanggal 01

Halaman 17 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2023 adalah keputusan tata usaha negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, sehingga dikecualikan sebagaimana ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa serta mempertimbangkan prosedur penerbitan Objek sengketa 3, sehingga eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut terhadap Objek Sengketa 3 yaitu Risalah Lelang Nomor. 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 beralasan dan berdasarkan hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut pengadilan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 (Objek Sengketa 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 (Objek Sengketa 2) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan halaman 11 angka 3 Para Penggugat mendalilkan bahwa sengketa ini timbul pada saat, "Tergugat I yang menerbitkan objek sengketa dalam perkara *a quo* telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat yaitu beralihnya kepemilikan atau pemegang hak atas tanah di dalam harta pailit milik Debitor PT.Kembang Sari Buana (dalam pailit) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 sebagaimana yang telah tercantum dalam Daftar Harta Pailit (sementara) tertanggal 31 Oktober 2023 yang telah ditandatangani oleh Hakim Pengawas, Panitera Pengganti dan Tim Kurator *in casu* Para Penggugat";

Menimbang, bahwa kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 (Objek Sengketa 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 (Objek Sengketa 2) telah beralih kepada Tergugat II Intervensi (PT. Vida Laksana Jaya) berdasarkan Risalah Lelang No.924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 yang di buat oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I adalah selaku institusi pemerintahan yang tugas dan kewenangannya dalam bidang administrasi pertanahan

Halaman 18 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT



yakni melakukan pendaftaran atas kepemilikan bidang tanah sebagaimana yang dimohonkan untuk didaftarkan oleh pemegang hak. Oleh sebab itu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 (Objek sengketa 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 (Objek Sengketa 2) yang diterbitkan Tergugat I berdasarkan Risalah Lelang No. 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 yang di buat oleh Tergugat II dimana Risalah Lelang *in casu* merupakan keputusan tata usaha negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, maka menurut Majelis Hakim Banding Objek Sengketa 1 dan Objek Sengketa 2 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 *a quo*, merupakan satu kesatuan rangkaian dari tindak lanjut bidang administrasi pertanahan yakni melakukan pendaftaran atas kepemilikan bidang tanah berdasarkan Risalah Lelang No.924/24/2023, Tanggal 01 November 2023, *mutatis mutandis* merupakan keputusan tata usaha negara yang merupakan perbuatan hukum perdata juga, sehingga dikecualikan sebagaimana ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa serta mengadili penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1237 (Objek Sengketa 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 (Objek Sengketa 2) *in casu*;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum di atas maka telah terdapat alasan hukum yang cukup untuk menyatakan bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut pengadilan terhadap Objek Sengketa 1, Objek Sengketa 2 dan Objek Sengketa 3 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 serta Risalah Lelang Nomor. 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 beralasan dan berdasarkan hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi/ Pembanding I, eksepsi Tergugat I/Pembanding II dan eksepsi Tergugat II/Pembanding III tentang eksepsi kompetensi absolut pengadilan terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa 1, Objek Sengketa 2 dan Objek Sengketa 3 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 serta Risalah Lelang Nomor. 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding I, eksepsi Tergugat I/Pembanding II dan eksepsi Tergugat II/ Pembanding III, yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding I, eksepsi Tergugat I/Pembanding II dan eksepsi Tergugat II/ Pembanding III tentang eksepsi kompetensi absolut pengadilan terhadap Objek Sengketa 1, Objek Sengketa 2 dan Objek Sengketa 3 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1237 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1238 serta Risalah Lelang Nomor. 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 diterima, maka pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian telah terdapat alasan hukum yang cukup untuk menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak diterima, maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 8 Oktober 2024 yang Dalam Eksepsi pada pokoknya menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut Pengadilan terhadap Objek Sengketa 3, Risalah Lelang No. 924/24/2023 Tanggal 01 November 2023 di terima dan Dalam Pokok Sengketa pada pokoknya Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian, tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karenanya harus dibatalkan dan Majelis Hakim Banding mengadili sendiri dengan pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas dan dengan amar putusan sebagaimana disebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 8 Oktober 2024 dibatalkan, maka Para Terbanding/semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, haruslah dihukum untuk

Halaman 20 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding besarnya ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi, Pembanding II/semula Tergugat I, dan Pembanding III/semula Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 15/G/2024/PTUN.SRG tanggal 8 Oktober 2024 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding I, eksepsi Tergugat I/Pembanding II dan eksepsi Tergugat II/Pembanding III Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan terhadap Objek Sengketa 1, Objek Sengketa 2 dan Objek Sengketa 3;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp250.000,00 (Dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2025 oleh Sumartanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta bersama-sama dengan Boy Mirwadi, S.H., dan H.Ariyanto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Anggota, serta diucapkan dalam

Halaman 21 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Senin, tanggal 20 Januari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Darul Napis, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, tanpa dihadiri oleh Pembanding I/semula Tergugat II Intervensi, Pembanding II/semula Tergugat I, Pembanding III/semula Tergugat II, dan Para Terbanding/semula Para Penggugat maupun kuasa hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

Boy Mirwadi, S.H.

Sumartanto, S.H., M.H.

ttd

H. Ariyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Darul Napis, S.H.,

Perincian Biaya Perkara:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| 1. Redaksi | Rp 10.000,00,- |
| 2. Meterai | Rp 10.000,00,- |
| 3. Biaya proses banding | <u>Rp230.000,00,-</u> |
| J u m l a h..... | Rp250.000,00,- |

Terbilang: (Dua ratus lima puluh ribu Rupiah).

Halaman 22 dari 22 halaman. Putusan Nomor 475/B/2024/PT.TUN.JKT