



P U T U S A N
Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, yang dilangsungkan dikedung yang telah ditentukan untuk itu di jalan H.R. Soebrantas KM. 9 Pekanbaru, telah mengambil putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :-----

Nama : **NG PHIN PHIN**-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Tempat Tinggal : Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 75 A Kota Pekanbaru;-----

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga;-----

Dengan ini memberi kuasa kepada :-----

1. MAYANDRI SUZARMAN, S.H;-----
2. RONAL REGEN, S.H;-----
3. IRIANSYAH, S.H;-----
4. ZULKIFLI, S.H;-----
5. MISSINIAKI TOMMI, S.H;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum MAYANDRI SUZARMAN, S.H. & Rekan, beralamat di Jl. Sekuntum No. 123 (Depan Alam Mayang) Lantai 2 Pekanbaru, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 11/SK/MS&R/III/2016 Tanggal 10 Februari 2016;-----

Selanjutnya disebut;-----**PENGUGAT;**

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 1 dari 52 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MELAWAN

1. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA**

PEKANBARU-----

Berkedudukan di : Jl. Pepaya Nomor : 47 Sukajadi

Kota Pekanbaru Dengan ini memberi kuasa kepada:--

1. ABDUL RAJAB N., S.H., M.H.;-----

2. IFNI NASIF, S.H.;-----

3. CHAIRANY SYAFIE, S.H.;-----

4. WIKARTI NINGSIH, S.H.;-----

5. MASRITA;-----

6. SALEH HANDRIANTO;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan

Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Jalan Pepaya

Nomor : 47 Sukajadi Kota Pekanbaru, dengan

Surat Kuasa Nomor : 590/600-14.71/III/2016

tanggal 24 Maret 2016;-----

Selanjutnya disebut;-----**TERGUGAT;**

D A N

2. **PT. PERDANA UTAMA MANDIRI**, Badan Hukum Indonesia, dalam

hal ini diwakili oleh :-----

ARFAN AWALLUDDIN, Warga Negara Indonesia,

Pekerjaan Direktur PT. Perdana Utama Mandiri,

Tempat Tinggal : Jalan Sultan Syarif Qasim No.

120, RT.002, RW.003 Kelurahan Kota Tinggi,

Kecamatan Pekanbaru Kota;-----

Dengan ini memberi kuasa kepada :-----

1. **H. ARMILIS RAMAINI**, S.H.;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 2 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ALI HUSIN NASUTION, S.H.;-----

3. TAWAR SIREGAR, S.H.;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan
Advokat pada KANTOR ADVOKAT ARMILIS
RAMAINI & Associates Beralamat di Jalan
Sisingamangaraja Nomor. 71 Hotel Badarussamsi,
Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, dengan Surat
Kuasa Khusus Tertanggal 24 Mei 2016;-----

Selanjutnya disebut;-----**TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tersebut;-----

- Telah membaca Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor : 11/PEN-MH/2016/PTUN-Pbr., Tanggal 15 Maret 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim;-----
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr., Tanggal 15 Maret 2016 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor : 11/PEN-PP/2016/PTUN-Pbr., tanggal 16 Maret 2016 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor : 11/PEN-HS/2016/PTUN-Pbr., tanggal 26 April 2016 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan;-----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr., Tanggal 31 Mei 2016, Tentang Penetapan PT. PERDANA UTAMA MANDIRI sebagai pihak Tergugat II Intervensi;-----
- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan mendengar keterangan saksi-saksi serta kedua belah pihak di persidangan;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 3 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



TENTANG DUDUK PERKARNYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Maret 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru pada tanggal 11 Maret 2016 di bawah Register Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, dan telah diperbaiki secara formal pada tanggal 26 April 2016, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut;-----

A. OBJEK GUGATAN-----

SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU BERUPA SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR : 136 KELURAHAN TANAH DATAR KECAMATAN PEKANBARU KOTA, KOTA PEKANBARU PROVINSI RIAU LUAS 240 M² ATAS NAMA PT. PERDANA UTAMA MANDIRI;-----

B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA-----

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah, "**suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata**".----
2. Bahwa berdasarkan definisi dalam angka 1 di atas, maka Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagaimana dimaksud dalam objek gugatan diatas adalah sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan tertulis

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 4 dari 52 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*);-----

3. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru sebagaimana dimaksud dalam objek gugatan jelas sudah bersifat *konkrit*, *individual* dan *final* dengan alasan sebagai berikut;-----

- Bahwa surat keputusan Tergugat a quo bersifat *konkrit* karena yang disebutkan dalam surat keputusan Tergugat tersebut tidak abstrak, tetapi berujud;-----
- Bahwa Surat Keputusan Tergugat a quo bersifat *individual* karena tidak ditujukan kepada umum, tetapi berujud dan nyata-nyata secara tegas menyebut nama di dalam Surat Keputusan tersebut;-----
- Bahwa surat keputusan Tergugat a quo telah bersifat *final* karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal. Dengan demikian surat keputusan Tergugat tersebut telah bersifat final;-----
- Bahwa surat keputusan Tergugat a quo menimbulkan akibat hukum, yakni Penggugat nyata-nyata dirugikan karena surat keputusan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam objek gugatan diatas telah dibaliknamakan atas nama PT. PERDANA UTAMA MANDIRI;-----

4. Bahwa Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "**Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang**

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 5 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.--

5. Bahwa objek sengketa a quo baru diketahui oleh Penggugat setelah Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Pekanbaru terkait dengan proses lelang yang telah dilaksanakan atas tanah dan bangunan ruko milik Penggugat yang terletak di Jl. Ahmad Yani No. 75 A Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 93 Tanggal 12 Januari 1995, Gambar Situasi No. 5463/1994 Tanggal 23 Desember 1994 Atas Nama Penggugat;-----

Bahwa pada waktu sidang dengan agenda bukti surat yang diselenggarakan Tanggal 16 Desember 2015, Penggugat baru mengetahui ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor : 93 Tanggal 12 Januari 1995, Gambar Situasi No. 5463/1994 Tanggal 23 Desember 1994 Atas Nama Penggugat telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 136 atas nama PT. PERDANA UTAMA MANDIRI;-----

Bahwa Berdasarkan hal tersebut diatas, pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan Puluh Hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*”.-----

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam objek

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 6 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

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

sengketa telah memenuhi syarat sebagai Obek Gugatan dalam perkara

a quo;-----

C. ALASAN DAN DASAR GUGATAN-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 240 M² berikut bangunan ruko diatasnya yang terletak di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 75 A Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 93 Tanggal 12 Januari 1995, Gambar Situasi No. 5463/1994 Tanggal 23 Desember 1994 terdaftar atas nama Ng Phin Phin (Penggugat);-----
2. Bahwa tanah beserta ruko tersebut dijadikan agunan oleh **CV. SUDI TETAP JAYA**, beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 75 A Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau dan **PT. MERBABU**, beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 75 A Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau kepada BANK MANDIRI beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 85 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau;-----
3. Bahwa kredit yang diberikan oleh Bank Mandiri tersebut macet, sehingga Bank Mandiri mengirimkan surat kepada Penggugat No : RWC.MDN/124/2015 Tanggal 14 Juli 2015 perihal : Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang sehubungan dengan AKAN dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek agunan milik Penggugat oleh Bank Mandiri melalui perantara PEMERINTAH RI Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 24 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 7 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Pekanbaru Provinsi Riau pada hari Jum'at Tanggal 21 Agustus 2015 Pukul 08.30 Wib s/d selesai, bertempat di Hotel Alpha, Ruang Alpha V lantai 2 Jl. H. Imam Munandar No. 17 Simpang Sudirman Pekanbaru;-----

4. Bahwa Bank Mandiri telah membuat pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan ruko milik Penggugat tersebut diatas yang dimuat di Surat Kabar Harian Haluan Riau edisi hari jum'at Tanggal 07 Agustus 2015;-----
5. Bahwa terhadap pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan ruko milik Penggugat tersebut, **CV. SUDI TETAP JAYA** dan **PT. MERBABU** melalui kuasa hukumnya telah membuat Pengumuman Bantahan Lelang eksekusi tertanggal 11 Agustus 2015 dan 18 Agustus 2015;----
6. Bahwa pada Tanggal 21 Agustus 2015 Bank Mandiri melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek tanah dan ruko milik Penggugat yang terletak di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 75 A Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 93 Tanggal 12 Januari 1995, Gambar Situasi No. 5463/1994 Tanggal 23 Desember 1994 terdaftar atas nama Ng Phin Phin (Penggugat) Tersebut dengan perantaraan PEMERINTAH RI Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) dan dimenangkan oleh PT. PERDANA UTAMA MANDIRI;-----
7. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek tanah dan ruko milik Penggugat yang terletak di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 75 A Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 93/Tanah Datar Tanggal 12 Januari 1995,

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 8 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

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

Gambar Situasi No. 5463/1994 Tanggal 23 Desember 1994 terdaftar atas nama Ng Phin Phin (Penggugat) tersebut adalah melanggar peraturan perundang-undangan, tidak sah dan cacat hukum, maka oleh karena itu Penggugat telah mendaftarkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 190/Pdt.G/2015/PN.PBR yang saat ini prosesnya masih berjalan dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap;-

8. Bahwa selain mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru, Penggugat juga telah mengirimkan surat kepada Tergugat Tanggal **20 Oktober 2015** Perihal Permohonan Untuk Tidak Di Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik;-----

Bahwa walaupun proses lelang eksekusi tersebut adalah melanggar peraturan perundang-undangan, tidak sah dan cacat dan Penggugat telah melakukan Perlawanan sebelum lelang eksekusi dilakukan maupun mengajukan gugatan setelah lelang eksekusi dilakukan dan telah pula Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat Tanggal **20 Oktober 2015** Perihal Permohonan Untuk Tidak Di Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik, Tergugat tetap memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 93/Tanah Datar Tanggal 12 Januari 1995 terdaftar atas nama Ng Phin Phin (Penggugat) menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 M2 atas nama PT. PERDANA UTAMA MANDIRI;-----

9. Bahwa Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 M²

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 9 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT. PERDANA UTAMA MANDIRI tersebut adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena didasarkan kepada pelaksanaan lelang eksekusi yang cacat hukum yaitu :-----

a. Bahwa Terhadap Lelang Eksekusi yang **AKAN** dilakukan oleh Bank Mandiri melalui perantara PEMERINTAH RI Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), **CV. SUDI TETAP JAYA** telah mengajukan Perlawanan di Pengadilan Negeri Pekanbaru yang terdaftar dalam perkara perdata No : 164/Pdt.Plw/2015/PN.Pbr Tanggal 14 Agustus 2015;-----

Bahwa secara hukum apabila ada gugatan dari debitor /pihak ketiga, maka penjualan secara lelang memerlukan **fiat eksekusi dari Pengadilan**;-----

b. Bahwa merujuk Sikap Tegas Pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA), **Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat**. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 Dalam putusan ini MA menyatakan **berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri**;-----

c. **Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 19 Mei 1993**;-----

Bahwa pihak Bank Mandiri sebelum proses lelang dilakukan tidak mengutamakan terlebih dahulu mengambil langkah agar debitur kembali dapat memenuhi prestasi dalam piutangnya. Namun upaya penyelamatan kredit

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 10 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ditandaskan didalam surat edaran bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 19 Mei 1993 yakni: *Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*; tidak di tempuh oleh Bank Mandiri selaku kreditur;-----

d. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan")-----

Bahwa Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), menyatakan **apabila debitur cidera janji, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak**;-----

Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah dan ruko yang dijadikan agunan tersebut telah beritikad baik untuk melakukan pembayaran kredit kepada Bank Mandiri, bahkan Penggugat telah berupaya **mencarikan** pembeli terhadap tanah dan ruko tersebut. Hal ini diketahui oleh Bank Mandiri dan bahkan Bank Mandiri menyetujui agar Penggugat **mencarikan** pembeli tanah dan ruko tersebut sebelum lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan;-----

Bahwa kemudian pada saat negosiasi dengan calon Pembeli tanah dan ruko tersebut, pihak Bank Mandiri tetap melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 11 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruko tersebut, padahal Bank Mandiri mengetahui adanya negosiasi antara Penggugat dengan pihak pembeli;-----

- e. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010;-----

Bahwa di dalam Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Bank Mandiri secara sepihak telah menetapkan nilai limit terhadap objek agunan milik Penggugat yakni tanah dan ruko tersebut sebesar Rp. 1.978.000.000- (Satu Milyar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);-----

Bahwa penentuan nilai limit haruslah berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor : 93/PMK.06/2010 memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/dan bangunan sebagai berikut:-----

- a. Penetapan nilai limit, berdasarkan:-----

1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya ;-----
2. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 12 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Nilai Limit pada Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai;-----
- c. Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai ;-----
- d. Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai;-----
- Bahwa dalam lelang eksekusi hak tanggungan ini, Bank Mandiri menetapkan nilai limit tanpa adanya tim penilai, atau setidaknya-tidaknya walaupun ada tim penilai tetapi tetapi harga limit ditentukan oleh tim penilai yang ditunjuk dan diberi upah oleh Bank Mandiri sehingga tidak independen dan harganya sangat jauh dari NJOP dan harga pasar;-----
- Bahwa bagi Penggugat, nilai limit yang disampaikan oleh Bank Mandiri sangat merugikan Penggugat karena sangat jauh dari harga pasaran dan sangat jauh dari nilai riil asset milik Penggugat.;-----
- f. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank Mandiri dengan perantaraan PEMERINTAH RI Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) hanya diikuti oleh satu (1) peserta lelang saja yakni PT. PERDANA UTAMA MANDIRI.;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 13 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

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 di dalam lelang, terdapat 6 unsur yang terdapat dalam pengertian lelang, salah satunya adalah dilakukan dengan cara penawaran harga yang secara terbuka atau lisan dengan harga yang semakin meningkat atau menurun. Dari harga penawaran yang semakin meningkat agar diperoleh suatu harga yang relevan dan sesuai dengan ukuran harga secara umum;-----

Bahwa asas-asas pelaksanaan lelang adalah kompetitif dan harga optimal/wajar. Kompetitif maksudnya adalah dimana para peserta lelang menawar dengan harga bersaing tanpa diberi prioritas pada para pihak manapun dalam pelaksanaan pembelian objek lelang tersebut. Harga Optimal/wajar maksudnya adalah pembeli ditunjuk berdasarkan apabila peserta lelang melakukan penawaran harganya tertinggi yang telah mencapai harga atau melebihi limit sehingga ditemukan suatu harga barang yang optimal atau wajar sesuai dengan harga secara umum;-----

Bahwa dengan demikian apabila lelang hanya diikuti oleh satu (1) peserta lelang saja maka unsure dan asas lelang tersebut tidak akan tercapai sehingga sangat merugikan kepentingan Penggugat;-----

- g. Bahwa didalam pelaksanaan lelang Bank Mandiri telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan. Asas keadilan yaitu dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996 merupakan suatu proses penyelesaian kredit

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 14 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi rasa keadilan. Mengapa demikian, karena lelang akan memecahkan permasalahan hutang piutang antara kreditur dengan debitur. Hasil dari proses lelang dapat melunasi kewajiban debitur, dan kreditur dapat menerima pembayaran hutang. Baik debitur maupun kreditur memperoleh pemecahan masalah yang adil dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan;-----

h. Pasal 42 ayat (1) huruf f Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-----

Bahwa dalam ketentuan tersebut dinyatakan pengumuman lelang paling sedikit memuat waktu dan tempat melihat barang yang akan di lelang;-----

Bahwa di dalam pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat I tidak ada mencantumkan hal tersebut;-----

i. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-----

Bahwa ketentuan tersebut mengatur tentang pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang;-----

Bahwa Bank Mandiri melakukan pengumuman Tanggal 7 Agustus 2015 dan lelang dilaksanakan 21 Agustus 2015. Artinya hanya 13 hari sebelum pelaksanaan lelang;-----

10. Bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya **asas kepastian**

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 15 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, asas kecermatan formal/kehati-hatian dan asas larangan bertindak sewenang-wenang. Indroharto, SH dalam bukunya Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II halaman 179 yang menyebutkan “yang dimaksud dengan asas kecermatan/ketelitian adalah asas kecermatan formal, dalam arti kecermatan pada waktu mempersiapkan pembentukan keputusan tersebut”.-----

Bahwa dengan demikian dapat diambil pengertian bahwa asas kecermatan merupakan salah satu asas formal di dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik. Asas kecermatan disini dimaksudkan bahwa setiap Pejabat Tata Usaha Negara diisyaratkan agar pada waktu menyiapkan keluarnya suatu keputusan harus memperoleh pengetahuan tentang semua fakta yang relevan dari semua yang terkait, tidak semena-mena, adil, menghormati hak-hak orang lain, mengakui persamaan derajat dan kewajiban antara manusia dan kalau perlu mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga;-----

Bahwa Penggugat telah melakukan Perlawanan sebelum lelang eksekusi dilakukan maupun mengajukan gugatan setelah lelang eksekusi dilakukan dan telah pula Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat Tanggal **20 Oktober 2015** Perihal Permohonan Untuk Tidak Di Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik, Tergugat tetap memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 93/Tanah Datar Tanggal 12 Januari 1995 terdaftar atas nama Ng Phin Phin (Penggugat) menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman **16** dari **52** Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

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

Riau Luas 240 M² atas nama PT. PERDANA UTAMA
MANDIRI;-----

Bahwa dengan demikian jelas-jelas tindakan Tergugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Pasal 53 ayat (2) butir a Undang-undang Republik Indonesia No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu surat keputusan Tergugat terhadap objek sengketa dalam perkara a quo haruslah dinyatakan batal atau tidak sah;-----

10. Bahwa oleh karena objek sengketa a quo dinyatakan batal atau tidak sah, maka berdasarkan hukum pula Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 M² atas nama PT. PERDANA UTAMA MANDIRI seperti semula yaitu menjadi Sertifikat Hak Milik No. 93 Tanggal 12 Januari 1995 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau, Gambar Situasi No. 5463/1994 Tanggal 23 Desember 1994 Luas 240 M² atas nama Ng Phin Phin (Penggugat);-----

Maka berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang telah Penggugat uraikan tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili sengketa ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 17 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Batal Atau Tidak Sah Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 M² atas nama PT. PERDANA UTAMA MANDIRI;-----
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 M² atas nama PT. PERDANA UTAMA MANDIRI;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini;-----

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat dalam persidangan tertanggal 10 Mei 2016 telah mengajukan Jawabannya, yang selengkapnya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

Gugatan Salah Subjek :-----

- a. Bahwa Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 714/2015 tanggal 25 agustus 2015 adalah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru;-----
- b. Bahwa Tergugat melakukan perubahan hak terhadap Haki Milik Nomor 93 Kel. Tanah Datar Gambar Situasi tanggal 23 Desember 1994 Nomor 5463/1994 luas 240 M2 menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 136 Kel. Tanah Datar dan mendaftarkan peralihan hhaknya, adalah dalam rangka melaksanakan tugas pokok dan fungsinya;-----
- c. Bahwa Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Kepala

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 18 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru

Nomor : 714/2015 Agustus 2015 tersebut adalah data autentik.----

Sesuai dalil-dalil gugatannya dan fakta-fakta yang disampaikan Tergugat maka gugatan Penggugat telah salah subjek, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan pembatalan terhadap penerbitan Risalah Lelang Nomor 714/2015 tanggal 25 Agustus 2015.-----

Berdasarkan fakta-fakta tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan *menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan tidak diterima*.---

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa TERGUGAT menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.-----
2. Bahwa tergugat melakukan perubahan hak terhadap Hak Milik Nomor : 93 Kelurahan Tanah Datar Gambar Situasi tanggal 23 Desember 1994 Nomor : 5463/1994 luas 240 M² menjadi Hak Guna Bangunan Nomor : 136 Kelurahan Tanah Datar, oleh karena bidang tanah Hak Milik tersebut telah dimiliki oleh suatu badan hukum dari proses lelang, yang mana badan hukum tersebut tidak dapat menjadi Pemegang Sertifikat Hak Milik, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor : 16 tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atau Hak Guna Bangunan Menjadi hak Pakai;-----
3. Bahwa pendaftaran peralihan hak terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 136 Kel. Tanah Datar Gambar Situasi tanggal 23 Desember 1994 Nomor 5463/1994 luas 240 M² menjadi atas nama PT. Perdana Utama Mandiri adalah didasarkan pada Kutipan Risalah Lelang yang

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 19 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbit kan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru Nomor 714/2015 tanggal 25 Agustus 2015.-----

4. Bahwa Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru Nomor 714/2015 tanggal 25 Agustus 2015 tersebut adalah akta autentik, sesuai sifat suatu akta otentik maka akta tersebut harus dianggap sah sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.-----
5. Bahwa tergugat melaksanakan pendaftaran peralihan hak berdasarkan kutipan Risalah Lelang tersebut pada tanggal 23 November 2015.-----
6. Bahwa untuk persiapan proses lelang tersebut, Tergugat telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 261/2015 tanggal 05 Agustus 2015. pada saat penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tersebut tidak ada permintaan pemblokiran atas Hak Milik tersebut.-----
7. Bahwa Penggugat tidak pernah mendaftarkan pencatatan pemblokiran dan menyetor biaya pelayanan berupa Penerimaan Negara bukan pajak (BNBP) pada loket pelayanan yang terdapat di kantor Tergugat.-----
8. Bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Risalah Lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 107-110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.-----

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima eksepsi dari TERGUGAT.-----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman **20** dari **52** Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.-----
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya.;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tersebut, kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya dalam persidangan tanggal 17 Mei 2016 dan atas Replik Penggugat tersebut kuasa Tergugat telah mengajukan Dupliknya yang disampaikan dalam persidangan tanggal 31 Mei 2016;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 24 Mei 2016, telah masuk permohonan dari pihak ketiga untuk menjadi pihak dalam sengketa a quo yang diajukan oleh PT. Perdana Utama Mandiri;-----

Menimbang, bahwa atas permohonan pemohon pihak ketiga tersebut Majelis Hakim telah mengambil sikapnya dengan mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, tertanggal 31 Mei 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;-----

- Mengabulkan permohonan pemohon Intervensi PT. PERDANA UTAMA MANDIRI;-----
- Menyatakan pemohon PT. PERDANA UTAMA MANDIRI berkedudukan sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara No. 11/G/2016/PTUN-Pbr. yang sedang berjalan;-----
- Menanggihkan biaya yang timbul dalam putusan sela ini hingga putusan akhir;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman **21** dari **52** Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat II Intervensi dalam persidangan tanggal 07 Juni 2016 telah mengajukan Jawabannya, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, dan untuk selengkapnya adalah sebagai berikut:---

DALAM EKSEPSI:-----

Gugatan Kurang Pihak:-----

Bahwa Gugatan Penggugat tentang Proses Pelelangan SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 93 Gambar Situasi No. 5463/1994 tanggal 23 Desember 1994 terdaftar atas nama NG PHIN PHIN yang dilakukan oleh PEMERINTAH RI Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU pada tanggal 21 Agustus 2015, maka Badan yang melakukan Pelelangan tersebut seharusnya turut digugat;-----

Gugatan Penggugat Kabur/ tidak jelas:-----

Bahwa Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas, karena yang digugat Penggugat adalah tentang Proses Pelelangan SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) Nomor 93 Gambar Situasi No. 5463/1994 tanggal 23 Desember 1994 terdaftar atas nama NG PHIN PHIN yang dilakukan oleh PEMERINTAH RI Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU dan proses peralihan SHM No. 93 atas nama NG PHIN PHIN menjadi SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor 136 atas nama PT PERDANA UTAMA MANDIRI yang dilakukan oleh Kepala KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU tanggal 23 November 2015, sehingga gugatan menjadi kabur karena terdapat keraguan dan kekeliruan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 22 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

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

Penggugat tentang yang digugat, maka beralasan hukum

Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Bahwa **PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk** selaku Kreditur yang menyalurkan Kredit (Hutang) kepada Penggugat, dengan memakai Jaminan berupa Hak Tanggungan atas Tanah seluas 240 Meter bujur sangkar (M^2) berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 75 A, Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dengan SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 93, tanggal 12 Januari 1995 Gambar Situasi Nomor 5463/1994 tanggal 1994 terdaftar atas nama NG PHIN PHIN, karena Kredit telah macet mulai tanggal 22 Maret 2007 maka **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk** telah memberikan jalan keluar (solusi) kepada Penggugat, dengan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual jaminan dibawah tangan, akan tetapi sampai bulan Juli 2015 (selama 8 tahun) Penggugat tidak berhasil menjualnya, dengan demikian **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk** telah memberikan kesempatan kepada Penggugat sebagaimana amanat Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;-----

2. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2015 Tergugat II Intervensi telah mengikuti Proses Pelelangan Hak Tanggungan pada **PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk**, Regional Wholesale Credit Recovery Medan berupa Tanah seluas 240 Meter bujur sangkar (M^2) berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 75 A, Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dengan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 23 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor : 93, tanggal 12 Januari 1995

Gambar Situasi Nomor 5463/1994 tanggal 1994 terdaftar atas

nama NG PHIN PHIN, yang dilakukan oleh KEPALA KANTOR

PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

PEKANBARU sesuai prosedur hukum yang berlaku dan

kemudian PT. PERDANA UTAMA MANDIRI (Tergugat II

Intervensi) ditetapkan sebagai pemenang lelang;-----

3. Bahwa selanjutnya KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU mengeluarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 714/2015 tanggal 25 Agustus 2015, yang mana Tergugat II Intervensi ditetapkan sebagai pemenang lelang Hak Tanggungan sebagaimana pada poin dua diatas;-----

4. Bahwa Proses Pelelangan Hak Tanggungan tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Register Nomor : 190/Pdt.G/2015/PN. Pbr, adapun amar Putusannya: Menolak Gugatan Penggugat (NG PHIN PHIN);-----

5. Bahwa atas Permohonan Tergugat II Intervensi dan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 714/2015 tanggal 25 Agustus 2015, Tergugat menerbitkan SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 136 atas nama PT PERDANA UTAMA MANDIRI yang dilakukan oleh Kepala KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU tanggal 23 November 2015;-----

6. Bahwa pendaftaran dan peralihan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 24 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

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

1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan

Atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai;----

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara a quo, berkenan memutus yang amarnya sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul.----

Jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II Intervensi diatas pihak Penggugat menanggapi melalui Replik lisan yang disampaikan dipersidangan tanggal 7 Juni 2016, pada prinsipnya menolak eksepsi dan jawaban tersebut dan atas Replik lisan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya secara lisan pula yang pada prinsipnya bertetap pada isi Jawabannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya sehingga diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 adalah sebagai berikut:-----

1. Bukti P – 1 : Fotokopy dari asli Register Perkara No. 190/Pdt.G/

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 25 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015/PN.Pbr tanggal 15 September 2015 tentang
Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;-----

2. Bukti P – 2 : Fotokopy dari asli tanda terima Permohonan Untuk Tidak di Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik;-----
3. Bukti P – 3 : Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 93 tanggal 12 Januari 1995, Gambar Situasi tanggal 23 Desember 1994 No. 5463/1994 Luas M²;-----
4. Bukti P – 4 : Fotocopy dari Asli Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 06 Juni 2016;-----
5. Bukti P – 5 : Fotocopy dari fotocopy Surat Kepala KPKNL Pekanbaru tanggal 16 Desember 2014 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit PT. Merbabu;-----
6. Bukti P – 6 : Fotocopy dari fotocopy Surat Kepala KPKNL Pekanbaru tanggal 16 Desember 2014 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit CV. Sudi Tetap Jaya;-----
7. Bukti P – 7 : Fotocopy sesuai asli Surat Kepala KPKNL Pekanbaru tanggal 16 Desember 2014 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit PT. Merbabu;-----
8. Bukti P – 8 : Fotocopy sesuai asli SPPT PBB Tahun 2015 Nama Objek Pajak NG PHIN PHIN, letak Objek Pajak Jalan A. Yani No. 75 – A;-----
9. Bukti P – 9 : Fotocopy dari Asli Surat Bank Mandiri No. CBC.PKB/3753/2004 tanggal 03 Agustus 2004 yang ditujukan kepada PT. Merbabu Up Sutrisno, Direktur Perihal Surat Pemberitahuan Persetujuan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 26 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit;-----

10. Bukti P – 10 : Fotocopy dari Asli Surat tanggal 19 Agustus 2015

No. 0512/PG&R-Adv/VIII/015 yang ditujukan

kepada KPKNL Pekanbaru perihal Pemberitahuan;-

11. Bukti P – 11 : Fotocopy dari Asli Surat Bank Mandiri No.

CBC.PKB/SPPK/2930/2005, tanggal 03 Oktober

2005 yang ditujukan kepada PT. Merbabu Up

Sutrisno, Direktur Utama Perihal Surat Penawaran

Pemberian Kredit;-----

12. Bukti P – 12 : Fotocopy dari Asli Surat Bank Mandiri No. CBC.

PKB/SPPK/2851/2005 tanggal 23 September 2005

yang ditujuksn kepada CV. Sudi Tetap Jaya Up.

Sdr. Sutrisno, Direktur Perihal : Penawaran

Pemberian Kredit;-----

13. Bukti P – 13 : Fotocopi sesuai dengan aslinya Akta Persekutuan

Komanditer CV. SUDI TETAP JAYA Nomor : 50

tanggal 24 November 2001;-----

14. Bukti P – 14 : Fotocopi sesuai dengan aslinya Akta Pemasukan

dan Pengeluaran Teman Sekutu dan Perubahan

Anggaran Dasar CV. SUDI TETAP JAYA Nomor : 8

tanggal 10 Desember 2003;-----

15. Bukti P – 15 : Fotocopi sesuai dengan aslinya Akta

Perseroan Terbatas PT. MERBABU Nomor : 59

Tanggal 25 April 2003;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya
kuasa Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa fotocopy
surat-surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan telah
dicocokkan dengan aslinya sehingga diterima sebagai alat bukti yang

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 27 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dalam persidangan dengan diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 4

adalah sebagai berikut:-----

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan
No. 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan
Pekanbaru Kota An. PT. Perdana Utama
Mandiri;-----
2. Bukti T – 2 : Gambar Situasi No.5463/1994 Kelurahan
Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota;-----
3. Bukti T – 3 : W.34935/2015 Kutipan Risalah Lelang No.
714/2015 dan kelengkapannya;-----
4. 4. Bukti T – 4 : Sertipikat hak tanggungan No. 5577/2005
dan No. 4188/2004 dan Kelengkapannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya
kuasa Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan bukti surat berupa
fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan
telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga diterima sebagai alat bukti
yang sah dalam persidangan dengan diberi tanda Bukti T II Int -1 sampai
dengan Bukti T II Int - 7 adalah sebagai berikut:-----

1. Bukti T II Int -1 : Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 136
Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru
Kota terdaftar An. PT. Perdana Utama Mandiri yang
dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru
tanggal 23 November 2015;-----
2. Bukti T II Int -2 : Fotocopy Akte Pendirian PT. Perdana Utama
Mandiri, No. 32 tanggal 12 Januari 2002 yang
dibuat dihadapan Notaris Tajib Rahardjo, S.H.;-----
3. Bukti T II Int -3 : Fotocopy Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak
Asasi Manusia Nomor : C.02740 HT.01.01.TH.
2002 Tentang Pengesahan Akte PENDIRIAN

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 28 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERSEROAN TERBATAS, tanggal 18 Februari
2002;-----

4. Bukti T II Int -4 : Fotocopy Akte Notaris No. 62 tanggal 30 Maret
2015, dibuat dihadapan Notaris FRANSISKUS
DJOENARDI, SH tentang Berita Acara Rapat;-----

5. Bukti T II Int -5 : Fotocopy Surat Direktorat Jenderal Administrasi
Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi
Manusia No. AHU.AH.01.03.0927692 tanggal 27
April 2015, yang ditujukan kepada Notaris
FRANSISKUS DJOENARDI;-----

6. Bukti T II Int -6 : Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor : 714/2015
yang dikeluarkan Kepala Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara Dan Lelang Pekanbaru tanggal
25 Agustus 2015;-----

7. Bukti T II Int -7 : Fotocopy PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
PEKANBARU Nomor : 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, kuasa
Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah
memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu :

1. SATRIAL Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tanggal lahir,
Payah Kumbuh, 22 Juni 1966, Jenis kelamin Laki-laki,
Alamat Jalan Jend. Ahmad Yani No: 71 A, RT/RW:
001/002 - Kelurahan Tanah Datar Kecamatan
Pekanbaru Kota, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta;-

yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi tidak tahu dan yang saksi tahu bahwa ruko an. NG
PHIN PHIN diborohkan ke Bank Mandiri Jalan A. Yani Pekanbaru;--
- Bahwa saksi tahu karena disuruh untuk mencari pembeli dengan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 29 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan telah diborohkan ke Bank Mandiri Jalan A. Yani Pekanbaru;-

- Bahwa yang pemilik adalah NG PHIN PHIN;-----
- Bahwa yang memborohkan Saksi tidak tahu;-----
- Bahwa saksi adalah sebagai ketua RW 002;-----
- Bahwa saksi tidak tahu dan yang saksi tahu bahwa proses tidak selesai dan Bank melelang Ruko;-----
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan Awaluddin ;-----
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan NG Phin Phin;-----
- Bahwa yang dibicarakan dengan Awaluddin adalah rencana untuk membeli ruko tsb;-----
- Bahwa yang dibicarakan dengan NG PHIN PHIN adalah saksi disuruh mencari pembeli dan bertemu pak don awal bros/pak Awaluddin kemudian bertemu Phin phin;-----
- Bahwa pada saat mereka bertemu Phin phin menawarkan ke RS awal Bros, bahwa dia mau menjual Ruko;-----
- Bahwa setahu saksi awal bros dengan PT. Perdana Utama Mandiri satu Grup;-----
- Bahwa penawaran dari Awaluddin sejumlah Rp. 2,5 milyar;-----
- Bahwa yang diajukan oleh NG PHIN PHIN Rp. 3,5 milyar;-----
- Bahwa saksi tahu tawar menawar itu di RS awal bros dan saksi ada di forum tersebut, mendengar dan menyaksikan sendiri;-----
- Bahwa jual beli tidak jadi karena salah satu anak NG PHIN PHIN tidak tanda tangan dan harga tidak sesuai;-----
- Bahwa Saksi tahu harga NJOP yaitu Rp.10 juta/m;-----
- Bahwa harga pasar bervariasi;-----
- Bahwa setelah gagal transaksi jual beli, Saksi tidak tahu kelanjutannya;-----
- Bahwa saksi mengetahui transaksi ruko tersebut pada bulan Agustus, saat saksi telpon pak don/awaluddin dia katakan di harga

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 30 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2,8 Milyar, dan phin phin mau diharga 3,1 Milyar;-----

- Bahwa letak objek sengketa di jalan Ahmad Yani No: 71 Pekanbaru;-----
- Bahwa saksi tidak punya surat kuasa untuk menjual ruko tsb, jadi saksi tidak terikat;-----
- Bahwa saksi mengetahui NJOP berdasarkan nilai PBB tahun 2015, dari SPPT yang saksi bagikan;-----
- Bahwa saksi punya hubungan dengan pemilik ruko hanya sebatas pencari pembeli;-----
- Bahwa setahu saksi pada saat negosiasi pertama, awal brosur menawarkan Rp. 2,5 milyar, sedangkan phin phin maunya di harga 3,5 Milyar;-----
- Bahwa kira-kira 1,5 bulan kemudian phin phin mau diharga sekitar 3 milyar atau 3,1 Milyar;-----
- Bahwa sore harinya pak don/Awaluddin telpon dia bilang tidak jadi beli karena ada salah satu ahli waris yang belum tanda tangan dan limit waktu yang diberikan oleh bank sudah habis, jadi mau ikut lelang saja;-----
- Bahwa saksi tidak tahu ada petugas dari PN. Pekanbaru;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang sama kepada kuasa Tergugat, namun kuasa Tergugat tidak mengajukan saksi dengan alasan cukup dengan bukti surat yang diajukan dalam persidangan dan pada prinsipnya bertetap pada isi Jawaban;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, kuasa Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu :

1. Nama : B A S R I L, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 31 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

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

Pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Regional Legal Region I / Sumatera 1;-----

Agama : Islam;-----

Jenis kelamin : Laki-laki;-----

Jabatan : Team Leader di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Regional Legal Region I / Sumatera 1;-----

NIP : 9969081124;-----

Surat tugas : No.SAM.SA2/MDN.097/2016 tanggal 28 Juli 2016;

yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi tahu dari surat panggilan Pengadilan Nomor : 11/G/2016/ PTUN-Pbr tanggal 21 Juli 2016;-----
- Benar ada hubungan hukum dengan Penggugat berdasarkan perjanjian yang tertuang dalam APHT;-----
- Bahwa intinya Penggugat akan menjamin kredit PT. Merbabu dan CV. Sudi Tetap Jaya;-----
- Bahwa kredit yang ditanggung ada 2 peringkat seingat saksi peringkat pertama sebesar kira 770 juta, peringkat ke 2 lebih jelasnya ada didalam data yang saya bawa;-----
- Bahwa pada tanggal 22 Maret 2007 kredit tersebut telah dinyatakan macet;-----
- Bahwa dari bank menawarkan restrukturisasi hutang, dengan syarat ada laporan keuangan, cashflow perusahaan;-----
- Bahwa sampai hari ini tidak ada laporan keuangan baik dari PT. Merbabu maupun CV. Sudi Tetap Jaya;-----
- Yang melaksanakan lelang adalah PT. Bank Mandiri;-----
- Bahwa Ada, diumumkan melalui selebaran dan koran setempat;-----
- Bahwa diumumkan melalui media atau bentuk pemberitahuan atau Pengumuman 15 hari berturut-turut;-----
- Bahwa Lelang Eksekusi dilakukan tanggal 21 Agustus 2015;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 32 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perjanjian kredit antara PT. Bank Mandiri dengan PT Merbabu dan CV. Sudi Tetap Jaya pada tanggal 17 Mei 2004;-----
- Bahwa solusi yang disampaikan oleh PT. Bank Mandiri kepada Penggugat menegur secara lisan maupun dengan tertulis dan jawabannya akan dilunasi dan tidak dilaksanakan;-----
- Bahwa kesempatan sudah diberikan untuk menjual namun tidak dilaksanakan;-----
- Bahwa suami dan anak NG PHIN PHIN tahu, bahwa ruko tersebut diagunkan dan tidak keberatan;-----
- Bahwa persetujuan ada dari suami NG PHIN PHIN dan pada waktu itu ikut ke Notaris;-----
- Bahwa PT. Bank Mandiri telah menawarkan untuk melakukan Retrukturisasi hutang kepada Penggugat terkait dengan kredit macet PT. Merbabu dan CV. Sudi Tetap Jaya;-----
- Bahwa hal tersebut dilaksanakan dengan lisan dan tertulis sudah dilaksanakan;-----
- Bahwa dibuat tertulis Tahun 2007;-----
- Bahwa proses lelang dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No: 106 Tahun 2013;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini, Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya secara tertulis dipersidangan pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2016 sedangkan Pihak Tergugat menyampaikan kesimpulannya secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan duplik semula, yang selengkapny telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 33 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memperhatikan segala sesuatu dalam persidangan ini baik Penggugat dan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan akhirnya mohon putusan;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara tersebut diatas yang pada prinsipnya mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa Objek Sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 m² atas nama PT. Perdana Utama Mandiri (*vide Bukti T-1, Bukti T.II.Int-1*);-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat diatas, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 Mei 2016, yang disampaikan dalam persidangan tanggal 10 Mei 2016, yang didalamnya termuat Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara yang pada intinya menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, serta menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban pihak Tergugat diatas, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 17 Mei 2016 yang

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman **34** dari **52** Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan dipersidangan tanggal 17 Mei 2016, yang pada pokoknya Replik Penggugat tersebut menyatakan bahwa Penggugat menyangkal dan menolak dengan tegas dalil-dalil eksepsi serta jawaban terhadap pokok perkara yang diajukan oleh Tergugat dan tetap pada Gugatan semula;-----

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 31 Mei 2016, yang disampaikan pada persidangan tanggal 31 Mei 2016, yang pada intinya menolak Replik Penggugat dan tetap pada jawaban semula;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 24 Mei 2016 telah masuk permohonan untuk menjadi pihak intervensi dalam perkara a quo yang diajukan oleh PT. Perdana Utama Mandiri melalui kuasanya dan berdasarkan Putusan Sela Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr tanggal 31 Mei 2016, Pemohon Intervensi PT. Perdana Utama Mandiri telah ditetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara a quo;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi telah menanggapi Gugatan Penggugat tersebut diatas melalui Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 7 Juni 2016, yang terdiri dari Eksepsi dan juga Jawaban terhadap pokok sengketa, yang disampaikan pada persidangan tanggal 7 Juni 2016, yang pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, serta menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban pihak Tergugat II Intervensi diatas, pihak Penggugat telah mengajukan repliknya secara lisan pada persidangan tanggal 7 Juni 2016 tersebut, yang pada

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 35 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya replik Penggugat menyatakan bahwa Penggugat menyangkal dan menolak dalil-dalil eksepsi serta jawaban terhadap pokok perkara yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan tetap pada Gugatan semula;-----

Menimbang bahwa terhadap Replik lisan Penggugat tersebut pihak Tergugat II Intervensi menanggapi secara lisan pula pada persidangan tanggal 7 Juni 2016 yang pada intinya menolak dalil-dalil replik Penggugat dan tetap pada jawaban semula;-----

Menimbang, bahwa terhadap Formalitas Gugatan yaitu mengenai kepentingan Penggugat, tenggang waktu mengajukan gugatan, serta ketentuan objek sengketa Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap hal tersebut sebagaimana pertimbangan di bawah ini:-----

Menimbang, bahwa oleh karena unsur kepentingan adalah hal yang menjadi prinsip mendasar untuk dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana kepentingan seseorang atau badan hukum terhadap suatu Objek Sengketa terutama mengenai sertifikat tanah, adalah merupakan hubungan keperdataan terhadap substansi Objek Sengketa yaitu berupa tanah, maka hubungan hukum tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa hubungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukum diatas dapat berupa kepemilikan berdasarkan penguasaan surat-surat tertentu dan/atau penguasaan fisik tanah Objek Sengketa oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 93 tanggal 12 Januari 1995, GS. Nomor : 5463/1994, Tanggal 23

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 36 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1994 luas 240 M², atas nama NG PHIN PHIN (Penggugat) serta bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T-4 berupa Sertipikat Hak Tanggungan No. 5577/2005 dan No. 4188/2004 dan Kelengkapannya, menyatakan bahwa dasar kepentingan Penggugat terhadap objek sengketa adalah bahwa sebelum terbitnya sertipikat objek sengketa, diatas tanah dimaksud dalam objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat serta bukti P-3, juga berdasarkan bukti-bukti T-4 dan T.II.Int-6 dan 7, Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Objek sengketa adalah hubungan hukum yang berawal dari kepemilikan atas sebidang tanah berdasarkan SHM No. 93 tanggal 12 Januari 1995, GS. Nomor : 5463/1994, Tanggal 23 Desember 1994 luas 240 M², yang dijadikan agunan pada Bank Mandiri dengan Akta Perjanjian Hak Tanggungan atas kredit yang diberikan kepada CV. Sudi Tetap Jaya dan PT. Merbabu, dimana pada akhirnya kredit yang diberikan kepada CV. Sudi Tetap Jaya dan PT. Merbabu tersebut dinyatakan macet oleh Bank Mandiri, sehingga ketentuan didalam Akta Perjanjian Hak Tanggungan tersebut diberlakukan, berupa lelang eksekusi yang dilakukan pada tanggal 21 Agustus 2015;-----

Menimbang, bahwa menurut Penggugat lelang eksekusi yang dilakukan oleh Bank Mandiri tersebut adalah telah melanggar peraturan perundang-undangan sehingga Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang di daftarkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 15 September 2015, yang saat ini masih dalam proses banding, selain itu Penggugat juga telah memberitahukan Tergugat a quo pada tanggal 20 Oktober 2015, melalui surat Permohonan untuk tidak diproses balik nama sertipikat Hak Milik yang

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 37 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada intinya menerangkan bahwa lelang eksekusi dimaksud masih bermasalah hukum atau sedang dalam proses gugatan di Pengadilan (vide bukti P-1, P-4 dan P-2);-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak pernah membiarkan Sertipikat Hak Milik No. 93 tanggal 12 Januari 1995, GS. Nomor : 5463/ 1994, Tanggal 23 Desember 1994 luas 240 M², atas nama NG Phin Phin (Penggugat) sejak dijadikan agunan hingga sampai proses gugat menggugat pada Peradilan Perdata, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum Penggugat terhadap tanah sebagaimana dimaksud Objek Sengketa secara hukum belum terputus dan oleh karena hubungan hukum tersebut belum terputus maka ketika Tergugat memproses perubahan Sertipikat Hak Milik No. 93 tanggal 12 Januari 1995, GS. Nomor : 5463/1994, tanggal 23 Desember 1994 luas 240 M², atas nama NG Phin Phin hingga menjadi Sertipikat Hak Guna bangunan No. 136 atas nama PT. Perdana Utama Mandiri (Objek Sengketa), tanggal 23 November 2015, maka sejak saat itu Penggugat telah dirugikan kepentingannya, sehingga unsur-unsur kepentingan sebagaimana ditentukan pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahannya telah terpenuhi dan Penggugat berkepentingan dalam mengajukan gugatan dalam sengketa ini;-----

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 136 atas nama PT. Perdana Utama Mandiri yang diterbitkan tanggal 23 November 2015, sebagaimana Objek Sengketa adalah merupakan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena dikeluarkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, telah bersifat Kongkrit, Individual dan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 38 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Final karena Objek Sengketa a quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang jelas dan nyata serta jelas ditujukan kepada Badan Hukum tertentu dan telah berakibat hukum tanpa perlu persetujuan dari atasan maupun instansi lainnya sehingga Objek Sengketa a quo telah memenuhi unsur-unsur sebagai Objek Sengketa yang dapat di gugat pada Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Perubahannya;-----

Menimbang, bahwa terkait dengan tenggang waktu mengajukan gugatan, sebagaimana dimaksud pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan perubahannya, walaupun objek sengketa diterbitkan pada tanggal 23 November 2015, namun oleh karena pihak Penggugat bukanlah subjek yang dituju langsung oleh Objek Sengketa, maka bagi Penggugat berlaku ketentuan sejak saat diketahuinya Objek Sengketa dimaksud, dalam hal ini Penggugat mengetahui Objek Sengketa sejak tanggal 16 Desember 2015 pada saat sidang pembuktian pada perkara perdata No. 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr, sehingga jika dihitung waktu sejak diketahui Objek Sengketa dengan didaftarkanya Gugatan Penggugat yaitu pada tanggal 11 Maret 2016, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa waktu tersebut masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 55 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara dan perubahannya (vide gugatan Penggugat);-----

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum diatas dimana unsur-unsur formalitas gugatan telah terpenuhi, selanjutnya oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain mengajukan jawaban terhadap pokok sengketa, juga mengajukan eksepsi-eksepsi, maka

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 39 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum mempertimbangkan pokok perkara Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut sebagaimana pertimbangan dibawah ini;-----

DALAM EKSEPSI:-----

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mempersoalkan mengenai :---

1. Gugatan Salah Subjek.-----

Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan pembatalan terhadap penerbitan risalah lelang nomor 714/2015 tanggal 25 Agustus 2015;-----

2. Gugatan Kurang Pihak.-----

Bahwa seharusnya Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, seharusnya juga menjadi Tergugat;-----

3. Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas.-----

Bahwa gugatan penggugat kabur /tidak jelas karena yang digugat penggugat adalah proses pelelangan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 93 gambar situasi no. 5463/1994 tanggal 23 desember 1994 terdaftar atas nama NG Phin Phin yang dilakukan oleh pemerintahan RI Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru dan proses peralihan SHM No. 93 atas nama NG Phin Phin menjadi SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 136 atas nama PT Perdana Utama Mandiri yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 23 November 2015 sehingga gugatan menjadi kabur;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan tergugat II Intervensi mengenai gugatan salah subjek dan gugatan kurang pihak, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 40 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi subjek sengketa dalam sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor : 51 tahun 2009, yang pada intinya bahwa yang menjadi subjek dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah Penggugat yaitu orang atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan sebagaimana ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta perubahannya dan Tergugat yaitu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa, dimana subjek Tergugat adalah pejabat yang bertanggung jawab terhadap terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 12 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan perubahannya;---

Menimbang, bahwa dalam sengketa a quo oleh karena yang dianggap oleh Penggugat telah merugikan kepentingannya dan dijadikan objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 m² atas nama PT. Perdana Utama Mandiri, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (Tergugat) maka sudah tepat dan benar bahwa yang menjadi subjek Tergugat dalam perkara ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (vide bukti T-1 dan T.II.Int-1);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas menurut pendapat Majelis Hakim gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah tepat dan benar serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai objek dan subjek pihak-pihak yang masuk dalam sengketa sehingga terhadap eksepsi Tergugat dan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 41 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi, mengenai gugatan salah subjek dan gugatan kurang pihak haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, sebagaimana pertimbangan hukum dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, gugatan tersebut ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, yang memuat identitas Penggugat dan kuasanya, identitas Tergugat berupa nama jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, termuat pula Objek Sengketa yang dimaksud yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 m² atas nama PT. PERDANA UTAMA MANDIRI, yang diterbitkan oleh Tergugat, serta memuat pula alasan-alasan maksud dan tujuan gugatan tersebut, pada poin 9 dan poin 10 yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, juga memuat petitum gugatan serta ditandatangani oleh kuasanya dengan surat kuasa yang sah, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 11, pasal 53 ayat (2) dan pasal 56 Undang-undang Nomor : 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahannya;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 42 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat telah jelas dan tidak kabur karena sesuai dengan maksud dan tujuan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan kabur/kurang jelas haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas dimana eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara sebagaimana pertimbangan dibawah ini :-----

DALAM POKOK PERKARA -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti serta keterangan saksi-saksi para pihak dipersidangan, Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum yang disusun sedemikian rupa berdasarkan terjadinya peristiwa hukumnya yaitu sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada tanggal 23 November 2004, telah ditandatangani akta Pemberian Hak Tanggungan No. 76/2004 dengan sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 4188/2004 tanggal 23 Desember 2004 antara Penggugat dengan PT. Bank Mandiri sebagai jaminan kredit antara PT. Bank Mandiri dengan PT. Merbabu dan CV. Sudi Tetap Jaya (vide bukti T-4);-----
2. Bahwa pada tanggal 16 Desember tahun 2005, telah ditandatangani akta Pemberian Hak Tanggungan No. 93/2005 dengan sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 5577/2005 tanggal 2 Januari 2006, antara Penggugat dengan PT. Bank Mandiri sebagai jaminan kredit antara PT. Bank Mandiri dengan PT. Merbabu dan CV. Sudi Tetap Jaya (vide bukti T-4);-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 43 dari 52 Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 22 Maret Tahun 2007, Kredit CV. Sudi Tetap Jaya dan PT. Merbabu, telah dinyatakan Macet oleh Bank Mandiri (vide Berita Acara Keterangan Saksi Basril);-----
4. Bahwa pada tanggal 21 Agustus tahun 2015, telah dilakukan Lelang Eksekusi;-----
5. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2015 telah diajukan Gugatan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi tersebut dalam Register Perkara No. 164/Pdt.Plw/2015/PN.Pbr oleh CV. Sudi Tetap Jaya, yang saat ini masih dalam proses kasasi di Mahkamah Agung RI (vide bukti P-10);-----
6. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2015, terbit Risalah Lelang No. 714/2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (vide bukti T-3 dan T.II.Int-6);-----
7. Bahwa, pada tanggal 15 September tahun 2015, Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Lelang Tersebut pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam register perkara No. 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr (vide bukti P-1);-----
8. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2015, Penggugat menyampaikan surat kepada Tergugat yaitu permohonan untuk tidak diproses balik nama terkait sertifikat Hak Milik No. 93, tanggal 12 Januari 1995, GS. No. 5463/1994 atas nama NG PHIN PHIN, yang surat tersebut pada intinya menerangkan bahwa lelang eksekusi dimaksud masih bermasalah hukum atau sedang dalam proses gugatan di Pengadilan (vide bukti P-2, dan Berita acara tanggal 15 Juni 2016);-----
9. Bahwa pada tanggal 23 November 2015, Tergugat melaksanakan proses pendaftaran tanah berdasarkan kutipan Risalah Lelang No. 714/2015 tanggal 25 Agustus 2015, dan terbit Sertipikat Hak

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman **44** dari **52** Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan No. 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 M² atas nama PT. Perdana Utama Mandiri (vide bukti T-1 dan 3 serta bukti T.II.Int-1 dan 6);-----

10. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2015, pada saat sidang pembuktian dalam perkara perdata No. 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 93, tanggal 12 Januari 1995, Gambar Situasi No. 5463/1994, atas nama NG PHIN PHIN, oleh Tergugat telah diproses perubahannya menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 m² atas nama PT. Perdana Utama Mandiri (vide bukti P-3, bukti T-1 dan bukti T.II.Int-1);-----
11. Bahwa pada tanggal 13 April 2016 Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memutus Perkara No. 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr yang pada amarnya menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya (vide bukti T.II.Int-7);-----
12. Bahwa pada tanggal 6 Juni 2016 Penggugat menandatangani akta pernyataan permohonan banding atas putusan perkara Nomor : 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr, sehingga perkara tersebut saat ini masih dalam proses Banding (vide bukti P-4);-----
13. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2016, Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru atas objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 m² atas nama PT. Perdana Utama Mandiri;-----
- Menimbang, bahwa dari bukti-bukti dan keterangan saksi serta pengakuan para pihak dipersidangan sebagaimana fakta hukum yang

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 45 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terurai diatas, terungkap bahwa telah terjadi perubahan hak atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yaitu perubahan dari Sertipikat Hak Milik No. 93, tanggal 12 Januari 1995, GS. No. 5463/1994 atas nama NG PHIN PHIN, menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan No. 136 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 m² atas nama PT. Perdana Utama Mandiri, pada tanggal 23 November 2015, yang proses perubahan tersebut dilakukan oleh Tergugat, dimana Tergugat mendalilkan dalam jawabannya bahwa telah dilakukan berdasarkan ketentuan pasal 107-110 PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Menimbang, bahwa dasar daripada perubahan hak sebagaimana telah dilakukan oleh Tergugat adalah Risalah Lelang No. 714/2015, tanggal 25 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (vide bukti T-3 dan T.II.Int-6);--

Menimbang, bahwa jika mencermati fakta hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, terutama fakta hukum angka 6 dan angka 7, fakta hukum tersebut menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum terhadap Lelang Eksekusi atas Sertipikat Hak Milik No. 93 atas nama Penggugat, dengan mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, serta telah memberitahukan kepada Tergugat sebagai upaya melindungi kepentingannya, bahwa terhadap Lelang Eksekusi atas sertipikat Hak Milik No. 93 masih berproses dipengadilan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa upaya Penggugat tersebut adalah upaya yang tepat sebagai warga masyarakat yang baik dan memahami bahwa Pejabat Tata Usaha Negara sebelum membuat keputusan membutuhkan informasi yang selengkap-lengkapnyanya agar didalam

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 46 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)

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

mengambil keputusan dalam rangka melaksanakan kewajiban menyelenggarakan administrasi pemerintahan dapat sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintah dan asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang telah diuraikan diatas terhadap fakta hukum angka 8, dimana Pengugat telah mengirimkan surat permohonan kepada Tergugat, maka Tergugat seharusnya mempedomani ketentuan pasal 7 ayat (2) butir f Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan : bahwa Pejabat Pemerintah mempunyai Kewajiban, huruf f. memberikan kesempatan kepada warga masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat keputusan dan/atau tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;-----

Menimbang, bahwa jarak waktu antara diterimanya surat permohonan Penggugat sebagaimana fakta hukum angka 8 (vide bukti P-2), dengan saat diambilnya keputusan menerbitkan objek sengketa sebagaimana fakta hukum 9 (vide bukti T-1 dan T.II.Int-1), adalah jangka waktu yang cukup bagi Tergugat melakukan kewajibannya untuk memastikan kebenaran informasi surat permohonan tersebut atau memanggil pihak Penggugat a quo untuk didengar pendapatnya;-----

Menimbang, bahwa seharusnya Tergugat mengetahui fakta hukum bahwa pada saat itu, sebelum menerbitkan objek sengketa proses Lelang atas Risalah Lelang No. 714/2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, pada tanggal 25 Agustus 2015, sedang dalam Proses Pemeriksaan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam register Perkara No. 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman **47** dari **52** Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fakta hukum yang menyatakan bahwa risalah lelang tersebut masih dalam proses persidangan dapat dimaknai bahwa walaupun Risalah Lelang tersebut merupakan akta otentik tetapi oleh karena sedang dalam pengujian pada pengadilan perdata, terhadap risalah lelang tersebut belum dapat dipastikan mengenai kebenaran yang ada didalamnya atau belum ada kepastian hukum, maka risalah lelang tersebut menurut pendapat Majelis Hakim seharusnya belum dapat dijadikan sebagai dasar atau bahan pertimbangan didalam mengambil keputusan untuk menerbitkan Objek Sengketa;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat pada saat menerima surat Permohonan dari Penggugat sebagaimana bukti P-2 tidak melakukan tindakan administrasi apapun, sehingga Tergugat tidak mengetahui fakta hukum yang sebenarnya yang sedang berjalan terkait dengan Risalah Lelang No. 714/2015 yang dijadikan dasar oleh Tergugat menerbitkan sertifikat Objek Sengketa, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melaksanakan Prosedur penerbitan Objek Sengketa dengan tidak berdasarkan atau didukung informasi yang lengkap, dan tidak memperhatikan fakta hukum bahwa pada saat diambilnya keputusan menerbitkan objek sengketa a quo, proses Lelang atas Risalah Lelang No. 714/2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, pada tanggal 25 Agustus 2015, sedang dalam Proses Pemeriksaan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam register Perkara No. 190/Pdt.G/2015/PN.Pbr, atau belum mempunyai kepastian hukum, tetapi risalah lelang tersebut tetap dijadikan sebagai dasar/bahan pertimbangan dalam Penerbitan Objek Sengketa;-----

Menimbang, bahwa apabila Tergugat bertindak cermat Tergugat tentu akan mengetahui fakta hukum yang menyatakan proses lelang

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 48 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Risalah Lelang No. 714/2015, tanggal 25 Agustus 2015, masih dalam pemeriksaan persidangan di Pengadilan dan belum pasti kebenarannya atau belum ada kepastian hukum, maka dapat dipastikan pula pada saat itu sebagai Aparatur Pemerintahan yang baik dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, Tergugat tentu tidak akan sampai pada pengambilan keputusan untuk tetap melaksanakan proses perubahan hak atas tanah berdasarkan Risalah Lelang No. 714/2015, tanggal 25 Agustus 2015 tersebut, sehingga tidak akan Terbit Objek Sengketa yang merugikan kepentingan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan fakta hukum angka 8 dan angka 9, dimana Tergugat tidak memanggil Penggugat terlebih dahulu dan tetap memproses perubahan hak berdasarkan Risalah Lelang tersebut hingga terbit sertifikat Objek Sengketa, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat tersebut telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) butir f Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan juga asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 10 ayat (1) butir a dan d Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, terutama asas kecermatan dan asas kepastian hukum dimana Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertindak tidak cermat dan ternyata penerbitan objek sengketa tersebut tidak memberikan kepastian hukum bahkan menimbulkan permasalahan hukum baru yaitu permasalahan hukum administrasi, dimana Penggugat merasa telah dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebelumnya dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat didalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa telah bertentangan

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman **49** dari **52** Halaman

[Print to PDF](http://www.novapdf.com/) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan peraturan perundang-undangan serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat, juga menyatakan batal surat keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa, serta memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut surat keputusan yang menjadi Objek Sengketa tersebut;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan, untuk itu berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan perubahannya, maka Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan perubahannya yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian dan penilaian pembuktian, maka terhadap segala dalil-dalil serta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak di Persidangan telah diperiksa dan dipertimbangkan secara teliti oleh Majelis Hakim dan juga dipergunakan sebagai bahan pertimbangan sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan untuk dalil-dalil serta alat-alat bukti yang tidak relevan tidak dipertimbangkan lebih lanjut, tetapi tetap menjadi bagian yang menyatu dengan berkas perkara ini;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan perubahannya serta Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan juga Peraturan Perundang-Undangannya lainnya yang berkaitan;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 50 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)



M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :-----

- Menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal surat keputusan Tergugat berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136, Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 M², atas nama PT. Perdana Utama Mandiri;-----
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136, Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru Provinsi Riau Luas 240 M², atas nama PT. Perdana Utama Mandiri;-----
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 262.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Dua Ribu Rupiah);-----

Demikian diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim pada hari **Selasa** tanggal **30 Agustus 2016**, oleh kami **Yustan Abithoyib, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Fildy, S.H.** dan **Fitri Wahyuningtyas, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **31 Agustus 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Tagor Sihombing, Sm. Hk.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, dengan dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, dan kuasa hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun kuasanya;-----

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman **51** dari **52** Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. FILDY, S.H.

YUSTAN ABITHOYIB, S.H.,

2. FITRI WAHYUNINGTYAS, S.H.

Panitera Pengganti,

TAGOR SIHOMBING, Sm.Hk.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. ATK	: Rp. 50.000,-
3. Panggilan	: Rp. 165.000,-
4. Materai	: Rp. 12.000,-
5. Redaksi	: Rp. 5.000,-
Jumlah	: Rp. 262.000,-
(Dua Ratus Enam Puluh Dua Ribu Rupiah)	

Putusan Perkara Nomor : 11/G/2016/PTUN-Pbr, Halaman 52 dari 52 Halaman

[Print to PDF](#) without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>)