



PUTUSAN

NOMOR : 292/G/2019/PTUN-MDN

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, yang dilangsungkan di gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Bunga Raya No. 18, Kel. Asam Kumbang, Kec. Medan Selayang, Kota Medan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam Sengketa antara :

1. Hj. FATMAWATI, Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat Tinggal Komplek Taman Setia Budi Indah, Blok EE, RT/RW.001/024, Kelurahan Tanjung Rep, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan;;

2. SURYA HARAPAN ACHMAD SAHPUTRA, Kewarganegaraan Indonesia,, Pekerjaan Wiraswasta , Tempat Tinggal Taman Setia Budi Indah, Blok EE, RT/RW.001/024, Kelurahan Tanjung Rep, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;---

3. INDAH PERMATA SARI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Dokter, Tempat Tinggal Komplek Taman Setia Budi Indah, Blok EE, RT/RW.001/024, Kelurahan Tanjung Rep, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;.

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

1. EILEN PRAHMYANTHY SIREGAR, S.H ;
2. ASRUL AZIS HASIBUAN, S.H ;

Halaman 1
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



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

Masing-masing Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
Advokat dari Kantor Hukum “ **CIRI KEADILAN** “ berkantor di
Jl. Panglima Denai No. 1-D, Kelurahan Denai, Kecamatan
Medan Denai, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 25 Juli 2019 selanjutnya disebut
sebagai.....**PARA PENGUGAT ;**

----- **L A W A N** -----

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN ;

Berkedudukan di Jalan STM, Kelurahan Sitirejo II,
Kecamatan Medan Amplas Kota Medan;

Dalam Hal Ini diwakili oleh kuasanya ;

1. HADJRAL ASWAD BEAUTY, S.H., M.Kn, Kepala Seksi
Penanganan masalah dan Pengendalian Pertanahan
pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

2. HAMDANI AZMI, S.H., M.H, Kepala Sub. Seksi Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan
Kota Medan ;

3. RUSPITA HUTAGALUNG, S.H, Kepala Sub. Seksi
Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota
Medan ;

4. HUSNEN, Pengadministrasi Umum pada Kantor
Pertanahan Kota Medan ;

5. MINDO R. SIALLAGAN, S.H, Analis Pengendalian dan
Pengelolaan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota
Medan ;

Halaman 2
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



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

Masing-masing Warganegara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 523/Sk-12.71/XII/2019 tertanggal 6 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT** ;

2. HENDRA WIBOWO ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal di Jalan Thamrin Dalam No. 77, Kel. Pandau Hilir, Kec . Medan Perjuangan Kota Medan dalam hal ini memberi Kuasa kepada ;-

1. MARIMON NAINGGOLAN, S.H., M.H.

2. HERLINSON MANURUNG, S.H

Masing-masing Berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara pada Law Office “ **NAINGGOLAN & PARTNERS**” , berkantor di Jalan Setia Budi Simpang Pasar I No. 109-A, Tanjung Sari Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 November 2019, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Plh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : **292/PEN-DIS/2019/PTUN.MDN**, tanggal **20 November 2019**, Tentang Lolos Dismissal Proses ;
2. Penetapan Plh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : **292/PEN-MH/2019/PTUN.MDN**, tanggal **20 November 2019**, Tentang

Halaman 3
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo ;

3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor :

292/PEN-PPJS/2019/PTUN.MDN, tanggal **20 November 2019**,

Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti pada Persidangan dalam sengketa a quo;

4. Penetapan Hakim Anggota I Pengadilan Tata Usaha Negara Medan

Nomor : **292/PEN-PP/2019/PTUN.MDN**, tanggal **20 November 2019**

Tentang Penetapan hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan dalam sengketa a quo ;

5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha

Negara Medan Nomor : **292/PEN-HS/2019/PTUN.MDN**, tanggal

2 Januari 2020, Tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan dalam sengketa a quo ;

6. Putusan Sela Nomor : **292/G/2019/PTUN-MDN**, tanggal **11**

Februari 2020, tentang masuknya **HENDRA WIBOWO** sebagai Tergugat II Intervensi ;

7. Surat-surat bukti yang diajukan dalam Persidangan oleh Para Pihak ;

8. Keterangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan ;

9. Berkas perkara ;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal **20 November 2019** yang didaftarkan doi Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal **20 November 2019**, dengan register

Halaman 4
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor : **292/G/2019/PTUN-MDN**, yang telah diperbaiki pada
Pemeriksaan Persiapan tanggal **2 Januari 2020**, yang pada pokoknya
mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ;

I. **Objek Sengketa** :

- Pencatatan Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 402 Desa Babura Sunggal Kec. Medan Sunggal Kota Medan diterbitkan tanggal 24 Juni 1997 dengan Surat Ukur No. 5949/1997 tanggal 12 Juni 1997 seluas 471 M2 atas nama Ruslan Achmad kepada Hendra Wibowo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan yang dicatatkan oleh Pertanahan Kota Medan dengan nomor DI 208 No. 6463/2019, dan nomor DI no 307 13320/2019 tanggal 15/03/2019.

II. **Tenggang Waktu Gugatan** :

- Bahwa Peralihan Hak diterbitkan tanggal 15 Maret 2019;
- Bahwa Objek Sengketa tersebut diterima /diketahui Penggugat pada tanggal 24 Juli 2019;
- Bahwa Keberatan/Banding Administratif diajukan oleh Hj.Fatmawati mewakili Ahli Waris yang diterima kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan surat No. 01/K/KH-CK/X/2019 tertanggal 25 Oktober 2019 dan gugatan a quo diajukan pada tanggal 20 November 2019;

Halaman 5
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karenanya Gugatan a quo diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 5 Ayat (1) PERMA No 6 Tahun 2018 Jo Pasal 55 UU Peradilan TUN yakni tidak melebihi 90 (Sembilan puluh) hari sejak di ajukannya keberatan /banding administratif terhadap Sertifikat Hak Milik No 402 Kelurahan Babura Sunggal Kec.Medan Sunggal Kota Medan dengan luas \pm 471 M2 Atas Nama Hendra Wibowo (lc .Objek Gugatan);

III. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan :

Bahwa Proses atau Prosedur Peralihan Hak yang dilakukan Tergugat terhadap Objek Sengketa tersebut diatas telah merugikan kepentingan hukum Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Ruslan Achmad yang memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas \pm 471 M2 yang terletak di Jalan Sei Batang Hari No 56 Kel.Babura Sunggal Kec.Medan Sunggal Kota Medan sesuai dengan SHM No 402 dimana SHM No 402 tersebut telah dialihkan oleh Tergugat tanpa dilakukan pengukuran ataupun pengecekan tanah dikarenakan Tanah dan Bangunan tersebut pada saat dilakukan Pengalihan nama masih dalam Proses Perkara Banding__dengan register Perkara Banding No. 303/Pdt.G/2019/PT.Mdn di Pengadilan Tinggi Medan maka Para Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat yang mengalihkan Objek Sengketa yang mengakibatkan hilangnya hak Para Penggugat terhadap tanah dan bangunan tersebut sehingga Para Penggugat merasa tidak nyaman dan secara fisik sangat

Halaman 6
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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

terganggu,hal mana sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) UU No 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi ; “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.

IV. Posita/Alasan Gugatan :

1. Bahwa Pasal 53 (2) Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan “ alasan – alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah :
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan asas- asas pemerintahan yang baik karena menurut Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 yang berbunyi “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman,terjangkau,mutakhir dan terbuka dimana Peralihan atas tanah dan bangunan tersebut tidak sesuai dengan asas aman dan asas terbuka dikarenakan pada saat peralihan masih dalam Proses Perkara banding di Pengadilan Tinggi Medan selain itu tidak dilakukan Pengukuran terhadap Tanah dan bangunan tersebut (Objek sengketa).

Halaman 7
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



2. Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Alm. Ruslan Achmad yang telah meninggal dunia pada tanggal 5 Februari 2018 sesuai dengan Penetapan Ahli Waris No 20/Pdt.P/2019/PA.Mdn tertanggal 28 Februari 2019;
3. Bahwa semasa hidup Alm.Ruslan Achmad ada mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sei Batang Hari No. 56 Kel. Babura Kec. Sunggal Kota Medan dengan SHM No. 402;
4. Bahwa objek a quo, masih dalam Proses perkara banding sesuai Akta Banding No 13 /2019 di pengadilan Tinggi Medan dengan register Perkara Banding No. 303/Pdt.G/2019/PT.Mdn dan pada saat Gugatan ini diajukan di Pengadilan TUN dalam Proses Permohonan Kasasi sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No 104/Pdt/Kasasi/2019/PN.Mdn tnggal 28 Oktober 2019;
5. Bahwa Pada tanggal 17 Juli 2019 Para Penggugat terkejut menerima relas Panggilan Aanmaning/Teguran dari Pengadilan Negeri Medan atas permohonan Sdr.Hendra wibowo untuk mengosongkan objek a quo dikarenakan objek tersebut telah dijual secara lelang,lalu pada tanggal 24 Juli 2019 Para Pengugat barulah mengetahui ternyata SHM 402 milik Para Penggugat selaku Ahli waris telah beralih nama kepada Hendra Wibowo.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 23 UU No 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria ayat (1) yang berbunyi "Hak,Milik demikian pula setiap Peralihan ,hapusnya dan

Halaman 8
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19" sedangkan dalam Pasal 19 Ayat (2) butir a yang berbunyi "Pendaftaran harus dilakukan pengukuran, pemetaan dan Pembukuan tanah", sedangkan Para Penggugat yang bertempat tinggal langsung tepat diatas tanah tersebut dan ataupun masyarakat sekitar tidak pernah menyaksikan diadakannya Pengukuran ulang oleh pihak Tergugat sehingga Penggugat tidak mengetahui tanah dan bangunan sesuai dengan SHM 402 tersebut telah beralih nama padahal objek tersebut masih dalam objek perkara di Pengadilan Tinggi Medan;

7. Bahwa dengan tidak dilakukannya pengukuran, penelitian tentang kelengkapan data tanah, dan belum dapat kepastian Hukum terhadap Objek a quo karena belum dapat putusan dari pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) maka peralihan tersebut Tergugat telah melanggar asas-asas pemerintahan yang baik yaitu asas aman yaitu untuk menunjukkan Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri dan asas kepastian Hukum yaitu asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan Keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara, sesuai dengan pasal 5 Undang-undang No 30 Tahun 2014 butir c;

Halaman 9
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



8. Bahwa oleh karena itu, dengan beralihnya nama terhadap Sertipikat Hak Milik No 402 tersebut, perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan asas aman, yaitu untuk menunjukkan Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, oleh karena itu Tergugat Kurang teliti dan kurang cermat dalam membuat keputusan Peralihan nama SHM tersebut, karena objek tersebut masih dalam proses perkara yang belum dapat keputusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) dari Pengadilan;
9. Bahwa dengan demikian Tergugat juga telah melanggar tentang ketentuan PP No 24 tahun 1997 Paragraf 6 tentang Penolakan Pendaftaran Peralihan dan pembebanan hak Pasal 45 butir e yang berbunyi “ tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”
10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas maka Tergugat telah melanggar peraturan perundang – undangan yang berlaku terkait dengan Pencatatan Peralihan Hak yaitu pasal 23 ayat (1) dan (2) dan pasal 19 ayat (2) butir a undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria, serta melanggar asas – asas pemerintahan yang baik berdasarkan pasal 5 poin c undang-undang No. 30 tahun 2014 Tentang Adminitrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 (2) Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 10
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



11. Bahwa demi menjaga hak – hak Para Penggugat dan demi Kepastian hukum maka patutlah kiranya Majelis Hakim yang terhormat melakukan pencabutan Pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 402 atas nama Hendra Wibowo yang terletak di Jalan Sei Batang Hari No. 56 Kel. Babura, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan ;

V. Petitum/Tuntutan :

Dalam Pokok Perkara/Sengketa.

1. Mengabulkan gugatan Para penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 402 Desa Babura Sunggal Kec. Medan Sunggal Kota Medan diteritkan tanggal 24 Juni 1997 dengan Surat Ukur No. 5949/1997 tanggal 12 Juni 1997 seluas 471 M2 atas nama Ruslan Achmad kepada Hendra Wibowo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan yang dicatatkan oleh Pertanahan Kota Medan dengan Nomor DI 208 No. 6463/2019, dan nomor DI 307 13320/2019 tanggal 15/03/2019.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak dan mencabut Pencatatan Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 402 Desa Babura Sunggal Kec. Medan Sunggal Kota Medan diteritkan tanggal 24 Juni 1997 dengan Surat Ukur No. 5949/1997 tanggal 12 Juni 1997 seluas 471 M2 atas nama Ruslan Achmad kepada Hendra Wibowo berdasarkan Kutipan

Halaman 11
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Lelang Nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan yang dicatatkan oleh Pertanahan Kota Medan dengan Nomor DI 208 No. 6463/2019, dan nomor DI 307 13320/2019 tanggal 15/03/2019 dan atau mengembalikan pada keadaan seperti semula yaitu terdaftar dan tercatat atas nama Ruslan Achmad.

4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, **Tergugat** telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 21 Januari 2020, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Kewenangan Absolut.

a. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat halaman 2 poin I yang pada pokoknya menyatakan : “ objek sengketa adalah Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik No. 402 Desa Babura Sunggal, Kec. Medan Sunggal Kota Medan diterbitkan tanggal 24 Juni 1997 dengan surat ukur No. 5949/1997 tanggal 12 Juni 1997 seluas 471 m2

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat ini membuktikan adanya sengketa kepemilikan tersebut, dimana diatas tanah perkara aquo yang telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 402/Babura Sunggal, dan oleh karenanya maka menjadi wewenang dalam memeriksa perkara aquo berada pada Peradilan Umum karena

Halaman 12
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



menyangkut tentang hak-hak keperdataan Para Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan tanah a quo, dengan ini dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas menyatakan bahwa : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara.....” sehingga Para Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan secara materil keabsahan klaim kepemilikan tanah a quo di Peradilan Negeri (Perdata) dengan demikian gugatan Para Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim aquo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum ;

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 dijelaskan bahwa eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui

Halaman 13
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa aquo menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat ;

2. Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa).

- Bahwa dalam dalil gugatannya halaman 2 poin II yang menyatakan: "Bahwa objek sengketa tersebut diterima/diketahui Penggugat pada tanggal 24 Juli 2019 dan keberatan/f Administratif diajukan oleh Hj. Fatmawati mewakili ahli waris yang diterima Kantor Pertanahan ". Dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak beralasan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 telah ditegaskan bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena obyek gugatan perkara a quo i.c. Sertipikat Hak Milik No. 402/Babura Sunggal yang diterbitkan tanggal 24-6-1997 dan dialihkan ke atas nama Hendra Wibowo pada tanggal 15 Maret 2019, Sehingga gugatan Para Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang telah ditetapkan.

Halaman 14
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



- Bahwa sebagaimana yang disebutkan didalam ketentuan Pasal 55 tahun 1986 Undang-Undang telah diperkuat dengan Peraturan Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pasal 37 : “Keputusan berlaku pada tanggal ditetapkan kecuali ditentukan lain dalam Keputusan atau ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang menjadi dasar Keputusan”.
- Dengan demikian dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan adalah tidak benar, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan kiranya untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

3. **Para Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas dan Kualitas (Disqualificatoire Exeption).**

- Bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat halaman 2 poin III yang pada pokoknya menyatakan : “Bahwa proses dan prosedur peralihan Hak yang dilakukan Tergugat terhadap objek sengketa tersebut telah merugikan kepentingan hukum Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Ruslan Achmad yang memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas ± 471 m2 yang terletak di Jl. Sei Batang Hari No. 56, Kel. Babura Sunggal, Kota Medan sesuai dengan SHM No. 402.....”.
- Bahwa Para Penggugat dengan jelas tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas dalam kepemilikan tanah perkara aquo, dimana terkait

Halaman 15
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



dengan kepemilikan tanah perkara aquo Para Penggugat masih mempertanyakan hak Kepemilikannya, yang diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 402/Babura Sunggal yang beralih keatas nama Hendra Wibowo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22-02-2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan dimana Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan **pasal 109 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;**

-
- Bahwa proses menerbitkan Sertipikat aquo telah menempuh prosedur yang berlaku sebagaimana dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bagian II Pendaftaran Tanah pasal 19 (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara a quo Para Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan bidang tanah yang telah

Halaman 16
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



diterbitkan keputusan aquo (selanjutnya dikatakan tanah a quo) dan secara serta merta mendalilkan sebagai pihak yang berhak memperoleh prioritas atas tanah a quo;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa Para Penggugat tidaklah mempunyai kompetensi dan kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima menghujuk **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973**, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :
“Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

4. Tentang Gugatan Para Penggugat Obscuur Libels (Kabur/Tidak jelas).

- Bahwa didalam dalil gugatan Para Penggugat kabur (Obscuur Libels), disebutkan pada halaman 3 poin 6 yang pada pokoknya menyatakan : “ Bahwa berdasarkan Pasal 23 UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria ayat (1) yang berbunyi Hak Milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 sedangkan dalam Pasal 19 ayat (2) butir a yang berbunyi Pendaftaran harus dilakukan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.....”.

Halaman 17
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil tersebut kabur dimana Tergugat dalam mengalihkan objek perkara aquo (Pemindahan Hak dengan Lelang) tidak melakukan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat akan tetapi permohonan pendftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli atau kuasanya dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang, bukti identitas pembeli lelang, bukti pelunasan harga pembelian, bukti pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tana dan Bangunan) dan PPH (Pajak Penghasilan) sebagaimana diatur dalam pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Bahwa didalam dalil gugatan Para Penggugat halaman 3 poin 4 yang menyatakan : “ Bahwa objek aquo masih dalam Proses perkara banding sesuai Akta Banding No. 13/2019 di Pengadilan Tinggi Medan dengan register Perkara Banding No. 303/Pdt.G/2019/PT.Mdn dan pada saat Gugatan ini diajukan di Pengadilan TUN dalam proses Kasasi sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No. 104/Pdt/Kasasi/2019/PN.Mdn tanggal 28 Oktober 2019”, adalah dalil yang kabur (Obscuur Libels) dimana Para Penggugat tidak menyebutkan tanggal berapa banding tersebut diajukan di Pengadilan Tinggi Medan dan Tergugat tidak diikutsertakan dalam objek perkara aquo ;

Halaman 18

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas Tergugat menghunjuk **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :**“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”**. Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

5. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

- Bahwa didalam gugatan Para Penggugat 2 poin I yang pada pokoknya menyebutkan :” Sertipikat Hak Milik No. 402/Babura Sunggal beralih keatas nama HENDRA WIBOWO berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22-02-2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan yang dicatatkan oleh Pertanahan Kota Medan dengan DI 208 No. 6463/2019 dan DI No. 307 13320/2019 tanggal 15-03-2019”
- Bahwa Tergugat mengalihkan objek perkara aquo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22-02-2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, oleh karena itu seharusnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga menyebabkan gugatan Para Penggugat Kurang Pihak **(Plurium Litis Contraktum)** hal ini **berdasarkan Yurisprudensi**

Halaman 19
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan: "Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit".

- Bahwa dalam perkara a quo terbukti bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak. Oleh karena itu, untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak.

II. TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala yang dikemukakan didalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dibawah ini ;
3. Bahwa Hak Milik No. 402/Babura Sunggal semula terdaftar atas nama RUSLAN ACHMAD yang berasal dari Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara di Medan No. Sk. 63/HM/22.01/1997 tanggal 5-5-1997, sesuai dengan Surat Ukur No. 5949/1997 tanggal 12-6-1997 seluas 471 m² ;

Halaman 20
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



4. Bahwa Hak Milik No. 402/Babura Sunggal beralih keatas nama HENDRA WIBOWO berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22-02-2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan ;
5. Bahwa sebagaimana dalam poin 4, sebelum diperoleh HENDRA WIBOWO Sertipikat Hak Milik No. 402/Babura Sunggal dikenakan Hak Tanggungan No. 2266/2014 Peringkat Pertama APHT PPAT Rosana Lubis, SH Nomor 18/2014 tanggal 30-01-2014 pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Berkedudukan di Jakarta BBc Medan, dimana Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah dan kecuali apabila diperjanjikan lain Sertipikat yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam **pasal 14 Undnag-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ;**
6. Bahwa Para Penggugat dengan jelas tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas dalam kepemilikan tanah perkara aquo, dimana terkait dengan kepemilikan tanah perkara aquo Para Penggugat masih mempertanyakan hak Kepemilikannya, yang diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 402/Babura Sunggal yang beralih keatas nama Hendra Wibowo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22-02-2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan

Halaman 21
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Kekayaan Negara dan Lelang Medan dimana Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan **pasal 109 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;**

7. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 poin 6 yang pada pokoknya menyatakan : “ Bahwa berdasarkan Pasal 23 UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria ayat (1) yang berbunyi Hak Milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 sedangkan dalam Pasal 19 ayat (2) butir a yang berbunyi Pendaftaran harus dilakukan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah adalah dalil yang **kabur (Obscuur Libel) dimana Tergugat dalam mengalihkan objek perkara aquo (Pemindahan Hak dengan Lelang) tidak melakukan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat akan tetapi permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli atau kuasanya dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang, bukti identitas pembeli lelang, bukti pelunasan harga pembelian, bukti pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PPH (Pajak Penghasilan) sebagaimana diatur dalam pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang**

Halaman 22
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah :

8. Bahwa disebutkan yang dipermasalahkan adalah peralihan Sertipikat Hak Milik No. 402/Babura Sunggal yang merupakan pemeliharaan data sebagaimana diatur dalam pasal 12 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tindak lanjut Pemerlihaaran data tersebut diatur dalam Pasal 37 s/d 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 104 s/d 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.
9. Bahwa Tergugat mengalihkan objek perkara aquo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22-02-2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan keatas nama HENDRA WIBOWO, sehingga dalam hal ini HENDRA WIBOWO adalah pemilik/Penguasaan objek perkara aquo dilakukan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 60 ayat 4 huruf c (secara Sistematis) dan pasal 76 ayat 3 poin 2 (secara Sporadik), dan penjelasan lebih detail tentang Itikad Baik diatur dalam surat Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan

Halaman 23

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional No. 1756/15.1/IV/2016 tanggal 14 April 2016, perihal:

Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, definisi

Itikad Baik sebagaimana dibuktikan sebagai berikut :

- a. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/tidak dalam sengketa ;
- b. Tidak termasuk sebagai aset pemerintah atau Pemerintah Daerah ;**
- c. Tidak termasuk dalam kawasan hutan.

10. Dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah penerbitan dan peralihan Sertipikat aquo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku (Vide Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), oleh karena itu tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk menyatakan Sertipikataquo batal atau tidak sah;

11. Bahwa untuk menjaga putusan ini tidak hampa adanya mohon kiranya Majelis Hakim aquo memanggil pemegang Sertipikat objek sengketa HENDRA WIBOWO, supaya pemegang Sertipikat aquo mempunyai kesempatan untuk mempertahankan haknya, sesuai dengan Pasal 83 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 ;

Halaman 24
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)



Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi – eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 402/Babura Sunggal, sesuai dengan Surat Ukur No. 5949/1997 tanggal 24-06-1997, seluas 471 m2.
3. Menyatakan sah dan berharga peralihan Hak Milik No. 402/Babura Sunggal keatas nama HENDRA WIBOWO berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22-02-2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, **Tergugat II Intervensi** telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal **18 Februari 2020**, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi tentang Error Subjektif Hukum

1. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dan menolak dengan tegas dalil-dlil gugatan Penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang diakui oleh Tergugat II Intervensi secara tegas dibawah ini;
2. Bahwa apabila dilihat dan diperelajari gugatan Penggugat, ternyata Penggugat secara tegas mendalilkan pada point I hal. 2 tentang Objek Sengketa yang intinya menyebutkan Pencatatan Peralihan Hak atas

Halaman 25
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal

22 Februari 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan

Negara dan Lelang Medan (KPKNL Medan)

3. Bahwa benar yang melakukan proses peralihan pemegang hak atas tanah dan bangunan dalam objek sengketa dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang mana KPKNL melakukan pelelangan atas tanah dan bangunan dalam objek sengketa atas permohonan Bank Mandiri selaku pemegang Jaminan Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan pengumuman lelang dimedia cetak (koran) dan kemudian membuka pelelangan yang terbuka untuk umum;
4. Bahwa atas proses pelelangan tersebut akhirnya dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi, kemudian KPKNL selaku pejabat lelang menerbitkan Surat Keputusan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019, yang mana kemudian berdasarkan Risalah Lelang tersebut Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan untuk dilakukannya pencatatan Peralihan Pemegang Hak atas Objek Sengketa, sehingga secara yuridis yang melakukan proses peralihan pemegang hak atas objek sengketa dengan menerbitkan risalah lelang yang menjadi dasar Tergugat untuk melakukan pencatatan peralihan pemegang hak dalam objek sengketa adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku pejabat lelang;
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dan berdasarkan pengakuan Penggugat yang menyebutkan dasar dilakukannya pencatatan peralihan pemegang hak atas objek sengketa adalah Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang diterbitkan KPKNL, maka secara yuridis Kantor Badan Pertanahan

Halaman 26

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)



Kota Medan tidak tepat dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara a quo, namun pejabat lain yang telah melakukan proses peralihan tersebut;

6. Bahwa dikarenakan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam objek sengketa dilakukan seluruhnya oleh KPKNL dengan menerbitkan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Pebruari 2019 dalam kedudukannya selaku pejabat lelang, maka patut dan beralasan hukum yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan penggugat **error subjektif hukum** dengan memberikan putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk /NO*);

B. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa apabila dilihat dan dipelajari dalil Penggugat pada point I hal. 2 tentang Objek Sengketa yang intinya menyebutkan pencatatan peralihan hak atas objek sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Pebruari 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (KPKNL Medan), maka secara yuridis Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (KPKNL Medan) mempunyai kaitan baik langsung maupun tidak langsung dengan Pencatatan Peralihan Hak terhadap objek Perkara menjadi atas nama Tergugat II Intervensi yang dilakukan oleh Tergugat, hal tersebut dikarenakan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (KPKNL Medan) yang menerbitkan Risalah

Halaman 27
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang dijadikan dasar

dilakukannya pencatatan peralihan hak atas objek sengketa;

2. Bahwa dikarenakan pencatatan peralihan hak atas objek sengketa

dilakukan Tergugat berdasarkan Risalah Lelang No. 79/04/2019

tanggal 22 Februari 2019 yang diterbitkan KPKNL serta Risalah Lelang

diterbitkan secara sah dan berdasarkan hukum serta belum pernah

dinyatakan batal/dicabut berdasarkan putusan pengadilan manapun,

sehingga patut dan beralasan hukum agar Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang Medan (KPKNL Medan) dimasukan

sebagai pihak dalam perkara a quo;

3. Bahwa disamping hal tersebut, timbulnya pelelangan tanah dan

bangunan dalam Objek Sengketa dikarenakan CV. Surya Indah

Perkasa selaku debitur telah lalai melaksanakan pembayaran

pinjaman modal kerjanya kepada Bank Mandiri selaku kreditur maka

Bank Mandiri mengajukan permohonan untuk dilaksanakannya

pelelangan atas tanah dan bangunan dalam objek sengketa tersebut

kepada pihak KPKNL, sehingga Bank Mandiri dan CV. Surya Indah

Perkara memiliki hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak

langsung atas pencatatan peralihan pemegang hak atas objek

sengketa;

4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutkan sertakan Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (KPKNL Medan)

dan/atau pihak ketiga lainnya sebagai pihak dalam perkara a quo,

maka dengan demikian Gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan

harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*), hal

tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik

Indonesia Nomor 151 K/SIP/1975 tanggal 15 Mei 1975 yang pada

Halaman 28

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)



pokoknya menyatakan “agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (Plurium Litis Consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak harus ditarik sebagai pihak”;;

C. Eksepsi tentang Kepentingan Hukum (Legal Standing) Penggugat

dalam mengajukan gugatan

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (*Legal Standing*) dalam mengajukan gugatan perkara a quo, hal tersebut dikarenakan Hj. Fatmawati selaku ahli waris (istri) dari Alm. H. Ruslan Achmad yang semasa hidupnya menjadikan tanah dan bangunan dalam Objek Sengketa sebagai agunan/Jaminan Hak Tanggungan dengan debitor CV. Surya Indah Perkasa, dimana sesuai ketentuan hukum, maka Hj. Fatmawati (ic. Penggugat) ikut menandatangani dan mengetahui serta menyetujui tanah dan bangunan dalam objek sengketa dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan atas pinjaman modal kerja CV. Surya Indah Perkasa selaku debitor pada Bank Mandiri;
2. Bahwa disamping hal tersebut diatas, sesuai dengan register perkara No. 270/Pdt.G/PN-Mdn yang didalilkan Para Penggugat masih dalam proses pada tingkat kasasi ternyata yang menjaminkan objek sengketa sebagai Jaminan Hak Tanggungan di Bank Mandiri adalah **Surya Harapan Achmad Sahputra** (ic. Penggugat) selaku direktur Cv. Surya Indah Perkasa yang juga merupakan ahli waris dari Alm. H. Ruslan Achmad, sehingga dikarenakan Para Penggugat telah mengetahui dan menyetujui atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sei batang Hari No. 56 Kel. Babura Sunggal, kec. Medan Sunggal sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 402 telah dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan pada Bank Mandiri serta telah mengetahui konsekuensi hukum apabila terjadi kredit macet maka atas Jaminan

Halaman 29

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Tanggungan dapat dilakukan lelang oleh Bank Mandiri melalui KPKNL, sehingga jelas dan terfaktakan Para Penggugat selaku Ahli waris Alm. H. Ruslan Achmad tidak memiliki kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan perkara a quo;
3. Bahwa Penggugat telah keliru dalam dalil gugatannya point 3 hal. 2 tentang *"Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan"* yang menyebutkan *"bahwa proses atau prosedur peralihan hak yang dilakukandst..... dan pada saat dilakukan pengalihan nama masih dalam proses perkara banding dengan register perkara banding No. 303/Pdt.G/2019/PT.Mdn di Pengadilan Tinggi Medan maka Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat ...dst"*, dalil tersebut merupakan dalil yang keliru yang mana Para Penggugat tidak memahami tentang Hak Eksekutorial yang dimiliki oleh Bank Mandiri apabila debiturnya wanprestasi (ingkar janji) maka Bank Mandiri selaku kreditur dapat melakukan pelelangan atas jaminan hak tanggungan, sehingga dalam proses pelaksanaan lelang dan proses pencatatan peralihan hak tersebut dapat dilakukan tanpa persetujuan dari Para Penggugat sebagai pemilik jaminan/agunan yang debiturnya tidak dapat melakukan pembayaran kredit (macet), hal tersebut telah dituangkan secara jelas dan terang dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan yang telah ditandatangani Penggugat dengan pihak Bank Mandiri serta pemilik Jaminan Hak Tanggungan;
4. Bahwa hal tersebut telah diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui*

Halaman 30

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)



- pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*", sehingga jelas dalam proses dan pelaksanaan lelang termasuk Pencatatan Peralihan Hak atas Objek Perkara tidak diperlukan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik Jaminan/agunan yang secara jelas dan nyata debiturnya tidak sanggup bayar (macet), disamping hal tersebut pemegang Hak Tanggungan juga mempunyai kekuatan Eksekutorial sehingga pelaksanaan lelang dan pencatatan peralihan Pemegang Hak atas objek Sengketa kepada Tergugat II Intervensi dapat langsung dilaksanakan tanpa adanya persetujuan dari Para Penggugat ;
5. Bahwa hal tersebut juga bersesuaian dengan ketentuan dalam pasal 15 ayat (2) undang-undang no. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan "*Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap*", maka ketika debitor lalai dalam melaksanakan kewajibannya (wanprestasi), yang memiliki hak untuk mengajukan pelelangan adalah pihak Bank Mandiri selaku kreditur walaupun belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terkait perkara yang didalilkan Para Penggugat;
6. Bahwa dengan adanya hak Eksekutorial yang dimiliki Pihak Bank Mandiri dalam melakukan lelang hak tanggungan terhadap objek sengketa melalui KPKNL dan kemudian dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi sesuai dengan risalah lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019, sehingga perbuatan Tergugat yang mencatatkan peralihan pemegang hak atas objek sengketa berdasarkan risalah lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 telah sesuai dengan

Halaman 31
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan

yang baik;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dikarenakan Pelaksanaan

lelang dan pencatatan peralihan hak atas objek sengketa dilaksanakan

sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta Para Penggugat telah

mengetahui dan menyetujui tanah dan bangunan dalam objek

sengketa dijadikan jaminan Hak tanggungan, maka tidak ada lagi

kepentingan hukum Para Penggugat yang telah dirugikan;

8. Bahwa dikarenakan tidak ada kepentingan hukum Para Penggugat

yang dirugikan dalam pencatatan peralihan pemegang hak atas objek

sengketa, sehingga para Penggugat tidak memiliki Kepentingan

Hukum (*Legal Standing*) dalam mengajukan perkara a quo, maka patut

dan beralasan hukum agar Majelis Hakim yang memeriksa dan

mengadili serta memutus perkara a quo menolak gugatan penggugat

atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet*

ontvankelijk /NO);

D. **Eksepsi tentang gugatan kabur (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa apabila dilihat dan dipelajari seluruh dalil Penggugat perkara a

quo, tidak ada satu dalilpun yang menyebutkan adanya pelanggaran

hukum yang dilakukan dalam peralihan pemegang hak dalam Objek

sengketa atas nama Tergugat II Intervensi, namun hanya mendalilkan

tentang sengketa tentang kepemilikan tanah yang terletak di Jl. Sei

batang Hari No. 56 Kel. Babura Sunggal, kec. Medan Sunggal sesuai

dengan Sertifikat Hak Milik No. 402 Desa Babura Sunggal Kec. Medan

Sunggal Kota Medan yang diterbitkan tanggal 24 Juni 1997;

2. Bahwa Penggugat keliru dalam dalil gugatannya poin 6 hal. 3 yang

menyebutkan "*bahwa berdasarkan ... dst... sedangkan Para*

Penggugat yang bertempat tinggal langsung tepat diatas tanah

Halaman 32

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



tersebut dan ataupun masyarakat sekitar tidak pernah menyaksikan diadakannya Pengukuran ulang oleh pihak Tergugat sehingga ...dst", bahwa secara jelas dan terang pencatatan peralihan pemegang hak atas objek sengketa dilakukan Tergugat berdasarkan Risalah Lelang yang mana penerbitan risalah lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, disamping hal tersebut, ketika Tergugat II Intervensi membeli tanah dan bangunan tersebut melalui lelang, ternyata secara jelas dan terang atas tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan objek sengketa yang mana didalamnya telah dicantumkan tentang ukuran, batas-batas dan peta tanah dan bangunan, sehingga tidak diperlukan lagi pengukuran dan pemetaan ulang atas tanah dan bangunan tersebut;

3. Bahwa dikarenakan tidak adanya uraian jelas tentang kepentingan Penggugat yang dirugikan dan tentang pelanggaran yang dilakukan pejabat/penyelenggara Tata Usaha Negara dalam perkara a quo, maka dengan demikian patut dan cukup alasan bahwa gugatan Penggugat kabur adanya, sehingga secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*)/N.O;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi diatas dianggap telah diulangi dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, sehingga Tergugat II Intervensi tidak perlu lagi mengulanginya satu persatu;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam perkara a quo, kecuali terhadap

Halaman 33

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi dibawah ini;

3. Bahwa benar Tergugat II Intervensi ada membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sei batang Hari No. 56 Kel. Babura Sunggal, kec. Medan Sunggal dengan Sertifikat Hak Milik No. 402 terdaftar atas nama Ruslan Ahmad melalui proses pelelangan yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (KPKNL Medan) dengan pemohon PT. Bank Mandiri pada tanggal 08 Februari 2019, yang mana kemudian pada lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi sesuai dengan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019;
4. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi melakukan pelunasan atas harga jual beli tersebut sebesar Rp. 4.096.500.000,- (empat milyar sembilan puluh enam juga lima ratus ribu rupiah) dan dikarenakan objek sengketa masih terdaftar atas nama Ruslan Ahcmad, maka kemudian Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan peralihan hak atas objek sengketa kepada Badan Pertanahan Kota Medan (ic. Tergugat) sehingga saat ini objek sengketa tersebut telah atas nama Tergugat II Intervensi;
5. Bahwa dikarenakan Tergugat II Intervensi membeli tanah dan bangunan dalam objek sengketa melalui proses lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka Tergugat II Intervensi patut dinyatakan sebagai Pembeli beritikad baik dan harus diberikan perlindungan hukum demi kepentingan dan kepastian hukum bagi Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 323/K/Sip/1968 yang menyatakan "*bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan*

Halaman 34

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)



ketentuan Perundang-undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh Pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada Pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”;

6. Bahwa dalil Para Penggugat pada point 5 hal. 3 yang menyebutkan “bahwa pada tanggal 17 Juli 2019 Para Penggugat terkejut menerima Relas panggilan Aanmaning/Teguran dari Pengadilan Negeri Medan atas permohonan dst, lalu pada tanggal 24 Juli 2019 Para Penggugat barulah mengetahui ternyata SHM 402 milik Para Penggugat selaku ahli waris telah beralih nama kepada Hendra Wibowo”, merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada, hal tersebut dikarenakan sesuai dengan putusan perkara No. 270/Pdt.G/PN-Mdn Jo. 303/Pdt.G.2019/PT.Mdn secara jelas dan terang bahwa sebelum tanah dan bangunan dalam objek sengketa dilakukan pelelangan, Pihak Bank Mandiri telah memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat bahwa objek sengketa akan dilakukan pelelangan yang mana pemberitahuan tersebut akan dibuktikan dalam perkara a quo, sehingga dalil tersebut merupakan dalil yang dibuat-buat tanpa alasan yang jelas dan mengada-ada;
7. Bahwa dalil penggugat dalam gugatannya pada poin 6,7 dan 8 yang pada intinya menyebutkan Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan pemegang hak atas objek sengketa tidak ada melakukan pengukuran, dan pemetaan atas tanah tersebut merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, yang mana secara jelas dan terang Tergugat melakukan pencatatan peralihan pemegang hak atas objek sengketa berdasarkan Risalah Lelang Risalah Lelang No.

Halaman 35
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang penerbitannya dilakukan secara sah dan berdasarkan hukum dan belum pernah dinyatakan batal dalam suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga perbuatan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan undang-undang dan asas umum pemerintahan yang baik, sehingga pencatatan Peralihan pemegang hak objek sengketa patut untuk dinyatakan sah dan berdasarkan hukum;

8. Bahwa Penggugat keliru memahami tentang prosedur pencatatan peralihan pemegang hak atas objek sengketa dilakukan secara pelelangan yang sah harus melakukan pengukuran dan pemetaan ulang, yang mana secara jelas dan terang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan pemegang hak atas objek sengketa dalam suatu proses Lelang hanya berdasarkan risalah lelang yang penerbitannya telah sah dan berdasarkan hukum, hal tersebut sesuai dengan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang menyebutkan "*Peralihan Hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang*", sehingga perbuatan Tergugat adalah sah dan berdasarkan hukum;
9. Bahwa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sebelum objek sengketa dilelang, pihak penyelenggara lelang dalam hal ini KPKNL telah melaksanakan kewajibannya untuk meminta keterangan mengenai data fisik, dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah dari Kantor Badan Pertanahan Kota Medan (ic. Tergugat) sehingga pelaksanaan

Halaman 36

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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

lelang dan penerbitan risalah lelang adalah sah dan berdasarkan hukum;

10. Bahwa dikarenakan sebelum pencatatan Peralihan Hak atas objek sengketa dilakukan Tergugat, ternyata Pihak KPKNL telah melakukan verifikasi ulang atas objek sengketa sehingga Tergugat tidak perlu mengadakan pengukuran dan pemetaan tanah dan bangunan dalam objek sengketa sebagaimana didalilkan Penggugat dalam perkara a quo, namun dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas objek sengketa dapat dilakukan berdasarkan risalah lelang tersebut;
11. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang akan diajukan dipersidangan, ketika tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai Jaminan Hak Tanggungan, ternyata atas tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan objek sengketa oleh Tergugat, yang mana dalam proses penerbitan objek sengketa telah melakukan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, sehingga dalam objek sengketa telah dituangkan tentang luas, batas-batas dan peta (denah) lokasi tanah, maka ketika melakukan pencatatan peralihan hak atas objek sengketa tidak diperlukan lagi pengukuran dan pemetaan ulang;
12. Bahwa disamping hal tersebut, apabila dilihat dan dipelajari gugatan penggugat dalam perkara No. 270/Pdt.G/PN-Mdn Jo. 303/Pdt.G.2019/Pt.Mdn, ternyata Badan Pertanahan Kota Medan (ic. Tergugat) tidak ada dijadikan sebagai pihak dalam perkara tersebut, sehingga tidak ada kewajiban kepada Tergugat untuk tunduk terhadap putusan pengadilan dalam perkara tersebut;
13. Bahwa Tergugat II Intervensi membeli tanah dan bangunan dalam objek sengketa melalui Pelelangan yang sah dan berdasarkan hukum serta Tergugat II Intervensi telah memenuhi seluruh persyaratan yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan Peralihan Pemegang Hak

Halaman 37

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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

atas objek sengketa, maka patut dan beralasan hukum agar Tergugat

II Intervensi dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang

harus dan wajib dilindungi oleh hukum dan undang-undang termasuk

oleh Pengadilan, sehingga segala dalil Penggugat haruslah ditolak;

14. Bahwa dalil Penggugat pada point 9,10, 11 dan 12 yang pada intinya

menyebutkan bahwa Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan

pemegang hak atas objek sengketa kurang teliti dan tidak cermat

merupakan dalil yang mengada-ada dan tanpa alasan hukum yang

jelas, hal tersebut dikarenakan Tergugat dalam melakukan pencatatan

peralihan pemegang hak dalam objek sengketa menjadi nama

Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan peraturan perundang-

undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, serta tidak

ada merugikan kepentingan hukum Penggugat, sehingga seluruh dalil

tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, patut diduga Penggugat

melakukan upaya hukum dalam mengajukan perkara a quo sebagai

rangkaiannya untuk menghalang-halangi Tergugat II Intervensi dalam

menguasai dan mengusahai tanah dan bangunan dalam objek

sengketa yang telah diperoleh secara sah dan berdasarkan hukum;-

16. Bahwa dikarenakan seluruh proses peralihan dimulai dengan

pelaksanaan lelang dan penerbitan Risalah Lelang serta pencatatan

peralihan hak atas objek sengketa menjadi atas nama Tergugat II

Intervensi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-

undangan, maka Penggugat tidak ada lagi kepentingan hukum dan

dasar hukum mengajukan perkara a quo, sehingga jelas dan terang

Tergugat II Intervensi merupakan pemegang hak atas tanah dan

bangunan dalam objek sengketa tersebut, sehingga patut dan

Halaman 38

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)

Halaman 38



beralasan hukum agar **patut dan berasalan hukum agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Pencatatan Peralihan Hak Atas Objek Sengketa menjadi** atas nama Hendra Wibowo berdasarkan Risalah Lelang No. 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

17. Bahwa dengan demikian, maka cukup alasan dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim yang mulia yang mengadili dan memeriksa perkara ini memberikan putusan menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk)/N.O, dan menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal **4 Februari 2020** ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal **25 Februari 2020.**; ;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal **18 Februari 2020** dan Tergugat II Intervensi tertanggal **3 Maret 2020**, untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka isi selengkapnya dari Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya yang.....
Para Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-

Halaman 39
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan Pembandingnya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda **Bukti P-I s/d P-VII**, sebagai berikut;

1. Bukti P- I Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 402 atas nama Ruslan Achmad yang telah dicatatkan Peralihannya atas nama Hendra Wibowo;
2. Bukti P- II Fotokopi Penetapan Ahli Waris No.20/Pdt.P/2019/PA.Mdn, tanggal 28 Februari 2019 ;
3. Bukti P- III Fotokopi Surat Keberatan Peralihan balik nama atas nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 402 terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 25 Oktober 2019 ;
4. Bukti P- IV Fotokopi Akte Banding No.13/2019, tanggal 29 Januari 2019 ;
5. Bukti P- V Fotokopi Akte Pernyataan Permohonan Kasasi No.104/Pdt/Kasasi/2019/PN-Mdn, tanggal 28 Oktober 2019 ;
6. Bukti P- VI Fotokopi Salinan Putusan No 270 /Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 8 Mei 2018 antara Hj. Fatmawati melawan CV Surya Indah Perkasa, dkk ;
7. Bukti P- VII Fotokopi Surat Kuasa Hj.Fatmawati kepada Surya Harapan dan Indah Permata Sari, tanggal 21 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil sanggahannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang

Halaman 40
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda **Bukti T-1 s/d T-6**, sebagai berikut :

1. **Bukti T- 1** Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 402/Babura Sunggal atas nama HENDRA WIBOWO, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.79/04/2019, tanggal 22-02-2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, sesuai dengan surat ukur No. 5949/1997, tanggal 12-6-1997, seluas 471 m2
2. **Bukti T- 2** Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No.79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019.
3. **Bukti T- 3** Fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang tanggal 12 . Februari 2019.
4. **Bukti T-4** Fotokopi Kuitansi No. K.24/WKN.02/KNL.0106/2019 tanggal 11 Februari 2019
5. **Bukti T- 5** Fotokopi pajak PPH Final, Cetakan Kode Billing Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak.
5. **Bukti T- 6** Fotokopi permohonan Balik Nama Lelang tanggal 12-03-2019 atas nama Hendra Wibowo.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil sanggahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti

Halaman 41

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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

yang sah serta telah diberi tanda **Bukti T.II.Int-1 s/d T.II.Int- 7** , sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Int-1 Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat di Koran Waspada tertanggal 25 januari 2019 yang dibuat oleh PT.Bank Mandiri (persero) Tbk
2. Bukti T.II.Int-2 Fotokopi Slip Setor uang jaminan senilai Rp.1.638.400.000,- peserta lelang melalui Bank Mandiri Cab.Iskandar Muda tertanggal 04 Februari 2019
3. Bukti T.II.Int-3 Fotokopi Slip Setor uang Pelunasan harga Lelang senilai Rp. 2.540.030.000,- melalui Bank Mandiri Cab.Iskandar Muda tertanggal 11 Februari 2019
4. Bukti T.II.Int-4 Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No.79/04/2019 tertanggal 22 Februari 2019,
5. Bukti T.II.Int-5 Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebesar Rp. 201.825.000 tertanggal 15 Februari 2019 atas nama Wajib Pajak Hendra Wibowo,
6. Bukti T.II.Int-6 Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.402 Desa Babura Sunggal, Kec.Medan Sunggal Kota Medan diterbitkan tanggal 24 juni 1997, Dengan Surat Ukur No.5949/1997,tanggal 12 juni 1997,seluas 471 M2 atas nama Hendra Wibowo,
7. Bukti T.II.Int-7 Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pembayaran pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 15 Februari 2019,

Halaman 42
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada Persidangan yang terbuka untuk umum

Para Pihak tidak mengajukan Saksi ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengirimkan Kesimpulannya tertanggal **17 Maret 2020**, melalui Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang diterima tanggal **17 Maret 2020** ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah menyerahkan Kesimpulannya masing-masing tertanggal **17 Maret 2020**, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan perkara ini ;

Menimbang bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dalam sengketa ini, dan selanjutnya mohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa diatas ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 20 November 2019 yang didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 20 November 2019 yang diregister dengan Perkara

Halaman 43

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 292/G/2019/PTUN-MDN, dan telah di perbaiki secara formal pada tanggal 2 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dalam gugatan Para Penggugat adalah Pencatatan Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 402 Desa Babura Sunggal Kec. Medan Sunggal Kota Medan diterbitkan tanggal 24 Juni 1997 dengan Surat Ukur No. 5949/1997 tanggal 12 Juni 1997 seluas 471 M2 atas nama Ruslan Achmad kepada Hendra Wibowo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan yang dicatatkan oleh Pertanahan Kota Medan dengan nomor DI 208 No. 6463/2019 dan nomor DI No 307 13320/2019 tanggal 15/03/2019 (Vide Bukti P-1, T-1, T II Int-6) yang selanjutnya disebut dengan Objek Sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya masing-masing tertanggal 21 Januari 2020 dan tanggal 1 Februari 2020 yang didalamnya memuat mengenai eksepsi-eksepsi dan Pokok Perkara, yang pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi didalam jawabannya menyampaikan eksepsi-eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya, Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ;

Halaman 44

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa yang menjadi eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Tentang kewenangan absolut;
2. Tentang Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa);
3. Tentang Para Penggugat tidak memiliki kapasitas dan Kualitas (Disqualificatoire Exeption);
4. Tentang Gugatan Para Penggugat Obscuur Libels (kabur/Tidak Jelas);
5. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Tentang Error Subjektif Hukum;
2. Tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);
3. Tentang Kepentingan Hukum (Legal Standing) Para Penggugat dalam Mengajukan Gugatan;
4. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi-eksepsi tersebut, terdapat eksepsi yang sama, sehingga untuk

Halaman 45
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



mempersingkat putusan ini terhadap eksepsi yang sama tersebut akan dipertimbangkan bersamaan;

Menimbang, bahwa guna mempermudah sistematika dalam menyusun pertimbangan hukum sengketa a quo, Majelis Hakim di dalam mempertimbangkan terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak akan merujuk berdasarkan urutan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, namun akan mendasarkan pada alur pertimbangan hukum menjadi satu kesatuan dalam eksepsi yang akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat terdapat eksepsi tentang kewenangan mengadili sehingga berdasarkan Pasal 77 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim mempertimbangkannya terlebih dahulu sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai Kompetensi Absolut terdapat pada Eksepsi Tergugat nomor 1 (satu) dengan dalil bahwa sengketa a quo adalah sengketa kepemilikan yang menyangkut tentang hak-hak keperdataan Para Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan tanah a quo, dan lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Halaman 46
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 10

Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 1

Angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”;

Menimbang, bahwa terhadap pengertian tersebut di atas terdapat pengecualian, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata usaha Negara sebagaimana yang disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, selain itu Pengadilan juga tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tertentu sebagaimana ketentuan Pasal 49 dan Pasal 48 jo. Pasal 51 Ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas

dihubungkan dengan objek sengketa adalah merupakan keputusan/tindakan Tergugat dalam tertib administrasi pertanahan dengan melakukan pencatatan peralihan terhadap adanya permohonan/pendaftaran peralihan yang kemudian dicatatkan dalam Buku

Halaman 47

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)



Tanah dan Sertipikat Hak Milik, menurut Majelis Hakim telah memenuhi unsur-unsur yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1 angka (9), Pasal 49 dan Pasal 48 jo. Pasal 51 Ayat (3) dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam Peradilan Tata Usaha Negara proses pengujian penerbitan objek sengketa a quo hanya menilai apakah keputusan tersebut sah (rechtmatig) atau tidak, bukan sengketa yang mempersoalkan hak kepemilikan atas sebidang tanah yang termasuk ke dalam ruang lingkup hukum perdata (privaatrechtelijk);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa objek sengketa a quo, sehingga eksepsi Tergugat nomor 1 (satu) tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut) tidak berasalan hukum dan selayaknya ditolak;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat nomor 2 (dua) tentang Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa) dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 196 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif menyatakan:

Halaman 48
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”;

Menimbang, bahwa Penggugat pada tanggal 20 November 2019 telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dan Objek Sengketa a quo telah dicatatkan oleh Tergugat pada tanggal 15 Maret 2019 (Vide Bukti P-1=T-1=T II Int-6);

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan Objek Sengketa diterima atau diketahui pada tanggal 24 Juli 2019;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan ditemukan fakta hukum bahwa sebelum mengajukan gugatan pada tanggal 20 November 2019 ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Para Penggugat telah terlebih dahulu mengajukan upaya administratif berupa keberatan/banding administratif tertulis yang diajukan oleh Hj. Fatmawati mewakili Ahli Waris kepada Tergugat melalui surat nomor 01/K/KH-CK/X/2019 tertanggal 25 Oktober 2019 (Vide bukti P-3) dan terhadap keberatan yang diajukan Para Penggugat tidak terungkap fakta hukum yang menunjukkan adanya jawaban Tergugat atas keberatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan/banding administratif tertulis kepada Tergugat melalui surat tertanggal 25 Oktober 2019, namun tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu

Halaman 49

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



pengajuan gugatan oleh karena itu selayaknya eksepsi Tergugat nomor 2 (dua) tentang gugatan lampau waktu (Daluarsa) selayaknya ditolak;

3. Eksepsi Tentang Kepentingan Hukum (Legal Standing) Para Penggugat dalam Mengajukan Gugatan)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi **nomor 3 (tiga)** Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan Hukum (Legal Standing) Para Penggugat dalam Mengajukan Gugatan dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan salah satu syarat yang sangat penting untuk diperhatikan dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa unsur adanya kepentingan yang dirugikan merupakan unsur yang paling pokok yang harus melekat pada diri Para Penggugat untuk mengajukan gugatan atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan, karena dengan unsur tersebut terjadi hubungan causal verband antara Para Penggugat sebagai subyek hukum dengan Surat

Halaman 50
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Keputusan yang digugat. Hal tersebut sejalan dengan asas point d' interest point d'action atau tiada kepentingan maka tiada gugatan ;

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa a quo yang pada pokoknya mengenai peralihan hak atas sertifikat hak milik nomor 402 Desa Babura atas nama Ruslan Achmad Suami dan Ayah dari Para Penggugat (Vide Bukti P-2) kepada Hendra Wibowo (Tergugat II Intervensi) yang dicatatkan oleh Tergugat pada tanggal 15 Maret 2019, sehingga menurut Majelis Hakim Para Penggugat mempunyai kepentingan baik dalam melindungi kepentingannya maupun berproses di pengadilan untuk menguji keabsahan dan prosedur penerbitan objek sengketa berdasarkan peraturan Perundangan yang berlaku dan sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Eksepsi nomor 3 (tiga) Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan Hukum (Legal Standing) Para Penggugat dalam Mengajukan Gugatan selayaknya ditolak;

4. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi nomor 4 (empat) Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang **Gugatan Kabur (Obscuur Libel)** dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai apa yang harus dimuat dalam gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara menurut Pasal 56 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara adalah:

(1) Gugatan harus memuat :

a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan

Penggugat dan kuasanya ;

a. Nama jabatan, tempat kedudukan Tergugat ;

Halaman 51

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



b. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh

Pengadilan;

(1) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa

Penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah ;

(2) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha

Negara yang disengketakan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan a quo telah dilakukan pemeriksaan persiapan sebagaimana diatur dalam Pasal 63 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta setelah meneliti gugatan a quo yang pada pokoknya telah memuat subjek-subjek gugatan yang jelas, telah jelas pula surat keputusan yang dimohonkan batal atau tidak sah, dan memuat posita gugatan maupun apa yang diminta oleh Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak kabur maka Eksepsi nomor 4 (empat) Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) selayaknya ditolak;

5. Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dan Eksepsi Tentang Error Subjektif Hukum

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat nomor 5 (lima) dan Eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 2 (dua) tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) serta Eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 1 (satu) yang pada pokoknya memiliki substansi yang sama dengan pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 52

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan yang pada pokoknya pencatatan Objek Sengketa a quo yang dilakukan Tergugat didasarkan pada Risalah Lelang Nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (KPKNL Medan) (Vide Bukti T-2= T II Int-4) sehingga pihak KPKNL Medan patut dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Objek Sengketa a quo yang di catatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam sengketa a quo telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara diatas, sehingga eksepsi Tergugat nomor 5 (lima) dan Eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 2 (dua) tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) serta Eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 1 (satu) tentang Error Subjektif Hukum selayaknya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketanya, sebagaimana dipertimbangkan dalam uraian berikut :

Halaman 53
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak dalam sengketa a quo, Majelis Hakim mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik dari aspek kewenangan, prosedur, dan substansi melalui pertimbangan hukum di bawah ini;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah."

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur "Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar".

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur "Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan".

Halaman 54
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 15 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur "Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya"

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum diatas dihubungkan dengan objek sengketa a quo, Pencatatan Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 402 Desa Babura Sunggal Kec. Medan Sunggal Kota Medan seluas 471 M2 atas nama Ruslan Achmad kepada Hendra Wibowo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang dicatatkan oleh Pertanahan Kota Medan dengan nomor DI 208 No. 6463/2019 dan nomor DI No 307 13320/2019 tanggal 15/03/2019 (Vide Bukti P-1, T-1, T II Int-6) sebagaimana dicatatkan dalam halaman pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya, menurut Majelis Hakim Tergugat berwenang mencatatkan peralihan hak sebagaimana objek sengketa a quo dan sudah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki baik dari segi tempat, waktu dan materi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Prsedur penerbitan dan Substansi Objek Sengketa a quo apakah telah sesuai dengan pertauran perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa beradsarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur :

Halaman 55
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*". ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa :

Halaman 56
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)



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

Halaman 57
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 108 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa :

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

Halaman 58
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1) sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertifikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya sertifikat dimaksud; 2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian;
- e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian peraturan tentang pencatatan peralihan hak secara lelang didasarkan pada Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mencatatkan dalam buku tanah dan sertifikat pada halaman daftar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya tidakan Tergugat dalam mencatatkan peralihan hak atas Objek Sengketa a quo dilakukan tidak dengan teliti dan cermat dimana Objek Sengketa a quo masih dalam proses perkara di Pengadilan sehingga bertentang dengan Pasal 21 Ayat (1) dan (2), Pasal

Halaman 59

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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

19 Ayat (2) butir a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Pasal 45 butir e PP no 24 Tahun 1997 Paragraf 6 tentang penolakan pendaftaran peralihan hak, serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat mengalihkan objek sengketa a quo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No 79/04/2019 tanggal 22-02-2019 yang dibuat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat II Intervensi membeli Objek Sengketa a quo melalui lelang sesuai ketentuan yang berlaku sehingga Tergugat II Intervensi telah memenuhi syarat yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan peralihan hak atas Objek Sengketa, dalil Para Penggugat bahwa Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas Objek Sengketa kurang teliti dan tidak cermat merupakan dalil yang mengada-ada dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah diajukan Para Pihak dalam persidangan ditemukan fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Sertifikat dan Buku Tanah Hak Milik Nomor 402/Babura Sunggal yang diterbitkan tanggal 24 Juni 1997, seluas 471 m2 atas nama Ruslan Achmad telah dilekatkan Hak Tanggungan pada tahun 2014 di PT. Bank Mandiri (Persero) Tb, kemudian di lakukan lelang berdasarkan kutipan akta lelang nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang dibuat oleh kantor Pelayanan Kekayaan

Halaman 60

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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

- Negara dan Lelang Medan dengan pembeli atas nama Hendra Wibowo yang dicatatkan pada tanggal 15 Maret 2019 oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (Vide Bukti P-1=T-1=T II Int-6);
2. Bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 79/04/2019 tertanggal 22 Februari 2019 menerangkan pada pokoknya telah dilakukan penjualan lelang pada tanggal 8 Februari 2019 atas permohonan Asistant Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro collection & Recovery Medan atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut dalam Sertipikat hak Milik Nomor 402 atas nama Ruslan Achmad yang dibeli oleh Hendra Wibowo seharga Rp. 4.096.500.000,- (empat miliar sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) (Vide Bukti T-2 = T II Int-4);
3. Bahwa Surat Keterangan Pemenang Lelang tertanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan yang pokoknya menerangkan telah dilaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam sertipikat hak milik nomor 402 atas nama Ruslan Achmad pada tanggal 8 Februari 2019 berdasarkan Risalah Lelang nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 dengan pemenang atas nama Hendra Wibowo (Vide Bukti T-3);
4. Bahwa Kwitansi Nomor K.24/WKN.02/KNL.0106/2019 tanggal 11 Februari 2019 yang pada pokoknya menerangkan sudah diterima dari Hendra Wibowo pembayaran uang hasil lelang atas pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Macro Collection & Recovery Medan berupa sebidang tanah berikut bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 402 atas nama Ruslan Achmad (Vide Bukti T-4);

Halaman 61

Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

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)



5. Bahwa Surat tanggal 12 Maret 2019 perihal permohonan BN-Lelang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan oleh Hendra Wibowo atas bidang tanah hak milik nomor 402/Babura Sunggal dengan melampirkan Asli SHM Nomor 402/Babura Sunggal, Asli Risalah Lelang, Asli Surat Keterangan Pemenang Lelang, Asli Kwitansi Pemenang Lelang, Asli SPPT PBB Tahun 2019 dan BPHTB, serta Fotokopi KTP (Vide Bukti T-6);

Menimbang, bahwa Pendaftaran tanah termasuk peralihan hak bertujuan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dan ditetapkan bahwa pendaftaran akta peralihan hak itu diharuskan karena merupakan alat yang kuat bagi sahnya peralihan hak sesuai dengan ketentuan Pasal 19 dan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok;

Menimbang, bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagai syarat mutlak dalam suatu peralihan hak dan untuk berlakunya peralihan hak bagi pihak ketiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-6 Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan balik nama atas Objek Sengketa a quo kepada Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat) dengan menyerahkan persyaratan peralihan hak yang diperoleh melalui lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 108 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 62
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak dalam objek sengketa a quo, telah dicatatkan sesuai dengan perubahan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 79/04/2019 tanggal 22 Februari 2019 (Vide Bukti T-2 = T II Int-4) yang menjadi syarat utama dalam pelarihan hak yang diperoleh melalui lelang, peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 402 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan telah didaftarkan dalam daftar isian serta telah dicatat perubahan nama yang berhak dan terakhir atas nama Hendra Wibowo (Tergugat II Intervensi) pada tanggal 15 Maret 2019;

Menimbang, bahwa pencatatan peralihan hak yang dilakukan Tergugat dalam buku tanah maupun sertipikat Hak Milik Nomor 402/Babura Sunggal yang diterbitkan tanggal 24 Juni 1997 sudah sesuai dengan data yuridis sebagaimana Majelis Hakim uraikan dalam fakta hukum diatas terutama nomor 1 (satu), 2 (dua), dan 6 (enam) ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan baik dalam sertipikat maupun dalam buku tanah didasarkan atas Risalah lelang Nomor 79/04/2019 yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan dan sampai dengan berakhirnya persidangan dalam sengketa a quo belum ada pembatalan atas akta-akta otentik terhadap kedua pencatatan peralihan hak tersebut;

Menimbang, bahwa dalil Para Penggugat tentang Tergugat melanggar Pasal 19 Ayat (2) butir a, Pasal 21 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Pasal 45 butir e PP no 24 Tahun 1997, setelah mencermati ketentuan Pasal tersebut menurut Majelis Hakim tidak terkait tentang pencatatan peralihan diperoleh melalui lelang sebagaimana objek sengketa a quo,

Halaman 63
Putusan
Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi ketentuan Pasal tersebut merupakan ketentuan proses pendaftaran tanah pertama kali dan siapa yang berhak memiliki hak milik, serta penolakan pendaftaran peralihan hak apabila tanah tersebut menjadi Objek Sengketa di Pengadilan, namun terhadap Pasal 45 butir e PP Nomor 24 Tahun 1997 dimaksud untuk peralihan hak sebelum dilakukannya lelang yang merujuk Pada Pasal Pasal 41 Aat (4) huruf c PP Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan perundang-undangan dan fakta hukum serta pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa prosedur dan substansi penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena objek sengketa a quo sudah sesuai dengan kewenangan Tergugat, Prosedur dan Subtansi sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum untuk menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap biaya perkara yang timbul dari putusan ini haruslah dibebankan kepada Para Penggugat, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, terhadap alat bukti selebihnya setelah dipertimbangkan ternyata tidak relevan haruslah dikesampingkan

Halaman 64
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari pertimbangan putusan ini, tetapi alat bukti tersebut tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ;
Mengingat, ketentuan Undang-Undang RI Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan perundang-undangan beserta ketentuan hukum lain yang berkaitan ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk Seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 457.200,- (Empat ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari **Senin**, tanggal **30 Maret 2020**, oleh kami, **BUDIAMIN RODDING, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **PENGKI NURPANJI, S.H** dan **HJ. FEBRU WARTATI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 65
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **2 April 2020**, oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **IBNU HASYIM, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan tanpa dihadiri oleh Para Penggugat atau Kuasanya, Tergugat atau Kuasanya dan Tergugat II Intervensi atau Kuasanya

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

PENGKI NURPANJI, S.H

BUDIAMIN RODDING, S.H., M.H.

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

PANITERA PENGGANTI,

IBNU HASYIM, S.H.

Biaya-biaya perkara :

1. Biaya ATK Perkara	Rp. 150.000,-
2. Surat Panggilan	Rp. 225.200,-
3. Hak-Hak Kepaniteraan	Rp. 30.000,-
4. Materai	Rp. 12.000,-
5. Redaksi	Rp. 10.000,-
6. PNBP Surat Panggilan Pertama Para Pihak	Rp. 20.000,-
7. PNBP Surat Panggilan Pihak Ketiga	Rp. 10.000,-

+
J u m l a h Rp. 457.200,-
(Empat ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus rupiah)

Halaman 66
Putusan

Perkara Nomor : 292/G/2019/PTUN-MDN.