



PUTUSAN

Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, dilaksanakan secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

AZELIA ARIANI, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, domisili elektronik: azelia.ariani@gmail.com;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Dr. Dhoni Martien, S.H., M.H.;
2. Dr. Yuliana Setiadi, S.H., M.Kn.;
3. Dimas Satriawan S.P, S.H.;
4. Dedi Sanjaya, S.H.;
5. Indah Nur Arifah, S.H.;

Semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Firm DM & Partners, beralamat di Jalan Pinang Emas VI UQ 38, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12310, domisili elektronik: Lawfirm_dhonimartien@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor: 26/SKK-DMP/II/2024, tanggal 26 Februari 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, berkedudukan di Jalan Raya Tanjung Barat No. 1, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12530;

Halaman 1 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Nama : Marcellinus Wiendarto, S.H., M.H;
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Nama : Endo Kurniadi, S.H., M.Kn;
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
3. Nama : Haryati, S.H;
Jabatan : Penata Pertanahan Muda;
4. Nama : Gusti Alam, S.H;
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
5. Nama : Radhika Bagas Prabowo, S.H;
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
6. Nama : Mursidi;
Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan;
7. Nama : Christian Alexander Pataryadi, S.H;
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
8. Nama : Onri Mikhael Marbun, S.H;
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil;
9. Nama : Istiani Noorcahya, S.Sos;
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil;
10. Nama : Satria Ramadhany, S.H;
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil;
11. Nama : M. Sulaiman, S.Kom;
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil;

Semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan di Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan, domisili elektronik: pmpp.bpnjaksel@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 61/SKu-MP.02.01/IV/2024, tanggal 22 April 2024;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Halaman 2 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



II. ANGEL SETIADIKURNIA, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Apartemen Simprug Indah, Jalan Teuku Nyak Arief No. 8, RT.003 RW.002, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Pekerjaan Karyawan Swasta; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Sandy Suresno, S.H;
2. Ichwan Kurnia, S.H.,M.H;

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "Surez81 & Partner, berkantor di Jalan Panglima Polim Raya, Rukan Grand Panglima Polim Kav. 30, Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160, domisili elektronik: sandysuresnosh@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/PEN-DIS/2024/PTUN.JKT, tanggal 2 April 2024, tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/PEN-MH/2024/PTUN.JKT, tanggal 2 April 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/PEN-PPJS/2024/PTUN.JKT, tanggal 2 April 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/PEN-PP/2024/PTUN.JKT, tanggal 2 April 2024, tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/PEN-HS/2024/PTUN.JKT, tanggal 14 Mei 2024, tentang Hari Sidang Pertama dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) secara Elektronik sebagaimana telah beberapa kali dirubah dalam Berita Acara Persidangan;

Halaman 3 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



6. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/PEN-PPJS/2024/PTUN.JKT, tanggal 28 Mei 2024, tentang Penunjukan Kembali Panitera Pengganti;
7. Putusan Sela Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT, tanggal 2 Juli 2024, tentang Ditetapkannya Angel Setiadikurnia sebagai Tergugat II Intervensi;
8. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/PEN-MH/2024/PTUN.JKT, tanggal 20 Agustus 2024, tentang Penunjukan Penggantian Majelis Hakim;
9. Berkas Perkara Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan, tanggal 28 Maret 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tanggal 1 April 2024, dengan Register Perkara Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan terakhir, tanggal 14 Mei 2024, yang berisi sebagai berikut:

I. OBJEK SENGKETA;

Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345/Gunung, tanggal penerbitan 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, tanggal penerbitan 17 Oktober 2018, luas: 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang sebelumnya terdaftar atas nama Azelia, saat ini terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO;

1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah benar dan tepat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan

Halaman 4 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 47:

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

Pasal 54 ayat (1):

"Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat".

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang secara tegas mengatur bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah:

"Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

3. Objek Sengketa Merupakan Penetapan Tertulis Yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa Keputusan Tergugat berupa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang tercatat/terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;

4. Keputusan Penerbitan Obyek Sengketa Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara;

Halaman 5 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Bahwa Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo* jelas berisi tindakan hukum Tergugat dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara karena secara tegas isi keputusan tersebut menyatakan tentang kepemilikan tanah dan bangunan, yang merupakan dasar penerbitan Objek Sengketa tersebut;

5. Keputusan Penerbitan Obyek Sengketa Bersifat Konkret, Individual dan Final;

Bahwa Obyek Sengketa sebagaimana dalam perkara *a quo* bersifat konkret karena apa yang disebutkan oleh Tergugat di dalam surat keputusan tersebut tidak bersifat abstrak akan tetapi secara jelas dan nyata menyebutkan pemberian kepemilikan tanah dan bangunan kepada Pihak lain yaitu Angel Setiadikurnia;

Bahwa Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bersifat individual karena tidak ditujukan kepada umum, tetapi secara nyata menyebutkan hanya ditujukan kepada nama Pihak lain yaitu Angel Setiadikurnia yang terdaftar/tercatat dalam Obyek Sengketa tersebut, yang mana seharusnya pemegang hak kepemilikan yang sah secara hukum terhadap Objek Sengketa adalah Penggugat;

Bahwa Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah bersifat final oleh karena dalam mengambil keputusan tersebut Tergugat tidak memerlukan lagi persetujuan dari lembaga/instansi tertentu, baik bersifat horizontal maupun vertikal;

6. Keputusan Penerbitan Objek Sengketa Oleh Tergugat Menimbulkan Akibat Hukum bagi Penggugat;

Bahwa oleh karena diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat yang terdaftar atas nama tersebut, secara hukum telah menimbulkan hak dan kewajiban kepada pihak yang terdaftar yaitu Angel Setiadikurnia, sehingga dalam hal ini menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sebagai pihak yang sebelumnya terdaftar/tercatat dalam Objek Sengketa karena kehilangan hak kepemilikan serta tidak dapat

Halaman 6 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



melakukan segala perbuatan hukum terhadap Objek Sengketa tersebut;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dan dengan mempertimbangkan lokasi yang terdapat dalam Objek Sengketa tersebut, maka patut dinyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Jakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo;

III. UPAYA ADMINISTRATIF DAN TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang mengatur sebagai berikut:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.

2. Bahwa terhadap adanya Objek Sengketa tersebut diterima/diketahui oleh Penggugat pada tanggal 21 Februari 2024 dari Tergugat berdasarkan Surat Nomor: B/HP.03.01/338-31.74.300/II/2024, tertanggal 21 Februari 2024 yang pada pokoknya Tergugat menyampaikan jawaban terkait permohonan informasi kepada Tergugat terkait dengan status kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345/Gunung, tanggal penerbitan 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, tanggal penerbitan 17 Oktober 2018, luas: 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia semula terdaftar atas nama Azelia Ariani, selanjutnya Tergugat menyampaikan bahwa sertipikat tersebut telah beralih menjadi tercatat/terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, selanjutnya guna lebih dahulu mengajukan upaya penyelesaian secara administratif kepada Tergugat, pada tanggal 15 Maret 2024 Penggugat menyampaikan Surat Nomor: 15/SK-DM&P/III/2024, tertanggal 14 Maret 2024 Perihal: Keberatan Ter-

Halaman 7 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



hadap Peralihan Kepemilikan Atas Sertipikat Hak Milik No. 00345/Gunung Terdaftar Atas Nama Angel Setiadikurnia kepada Tergugat, sebagaimana telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 15 Maret 2024. Namun sampai dengan Gugatan *a quo* diajukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara, Tergugat sama sekali tidak menindaklanjuti upaya penyelesaian secara administratif yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur sebagai berikut:

“Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud”;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang mengatur sebagai berikut:

- 1) *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.*
- 2) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*
 - a. *Keberatan; dan*
 - b. *Banding;*

6. Bahwa Upaya Administratif yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 15 Maret 2024 melalui Surat Nomor: 15/SK-DM&P/III/2024, tertanggal 14 Maret 2024 Perihal: Keberatan Terhadap Peralihan Kepemilikan Atas Sertipikat Hak Milik No. 00345/Gunung

Halaman 8 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



yang saat ini Terdaftar Atas Nama Angel Setiadikurnia telah memenuhi syarat tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang mengatur sebagai berikut:

“Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan”.

7. Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang mengatur sebagai berikut:

3) *Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.*

4) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.*

5) *Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.*

6) *Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*

8. Bahwa sehingga menurut hukum Upaya Administratif dalam bentuk Keberatan yang Penggugat ajukan kepada Tergugat melalui Surat Nomor: 15/SK-DM&P/III/2024, tertanggal 14 Maret 2024 Perihal: Keberatan Terhadap Peralihan Kepemilikan Atas Sertipikat Hak Milik No. 00345/Gunung yang semula terdaftar atas nama Azelia Ariani saat ini Terdaftar Atas Nama Angel Setiadikurnia yang telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 15 Maret 2024, dianggap dikabulkan;

9. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 Maret 2024;

Halaman 9 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



10. Bahwa dengan demikian Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan secara hukum, sehingga Gugatan *a quo* memenuhi syarat formil untuk diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

11. Bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan tata Usaha Negara, yang mengatur sebagai berikut:

"Jika suatu Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara".

Maka berdasarkan Pasal 77 ayat (3), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, sebagaimana telah diuraikan di atas, secara hukum Tergugat berkewajiban untuk memberikan Keputusan Keberatan yang Penggugat ajukan kepada Tergugat melalui Surat Nomor: 15/SK-DM&P/III/2024, tertanggal 14 Maret 2024 Perihal: Keberatan Terhadap Peralihan Kepemilikan Atas Sertipikat Hak Milik No. 345/Gunung Terdaftar Atas Nama Angel Setiadikurnia yang telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 15 Maret 2024, dan secara hukum saat ini sudah seharusnya dianggap dikabulkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

12. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menerima Gugatan *a quo* dan menyatakan batal terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345, tertanggal 04 April 1970, Surat Ukur, tertanggal 29 Oktober 1952 Nomor: 805/1952, yang terdaftar/tercatat atas nama Angel Setiadikurnia, dengan luas: 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Jl. Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seba-

Halaman 10 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gaimana Penggugat telah sampaikan kepada Tergugat melalui Surat Nomor: 15/SK-DM&P/III/2024, tertanggal 14 Maret 2024 Perihal: Keberatan Terhadap Peralihan Kepemilikan Atas Sertipikat Hak Milik No. 345/Gunung Terdaftar Atas Nama Angel Setiadikurnia yang telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 15 Maret 2024, dan secara hukum saat ini sudah seharusnya dianggap dikabulkan;

IV. KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

1. Bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah sampai dengan Gugatan *a quo* diajukan, menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Obyek Sengketa;
2. Bahwa Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* tercatat/terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia yang diterbitkan oleh Tergugat dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang mana sebelumnya tercatat/terdaftar atas nama Penggugat;
3. Bahwa dengan demikian Penggugat memiliki kepentingan hukum oleh karena telah kehilangan hak kepemilikan serta tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum terhadap Objek Sengketa tersebut sebagaimana mestinya yang disebabkan karena adanya Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345, tertanggal 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, tanggal penerbitan 17 Oktober 2018, luas: 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat), sehingga dalam hal ini Penggugat adalah selaku pihak yang dirugikan;

V. DASAR DAN ALASAN PENGAJUAN GUGATAN;

1. Bahwa berdasarkan Permohonan yang diajukan oleh Penggugat kepada Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan pada tanggal 26 April 2024, selanjutnya pihak Kelurahan Gunung menerangkan bahwa benar seseorang yang bernama

Halaman 11 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Azelia atau Azelia Ariani adalah orang yang sama, yakni Warga Negara Indonesia Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3173074703800005;

2. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan diajukannya Gugatan *a quo* adalah karena keputusan Tergugat dengan menerbitkan Objek Sengketa sebagaimana dilandasi pada Kutipan Risalah Lelang No. 130/29/2022, tertanggal 07 Maret 2023 yang dilatarbelakangi pada pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum serta kepatutan;
3. Bahwa berdasarkan Surat Nomor: B/HP.03.01/338-31.74.300/II/2024, tertanggal 21 Februari 2024 yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat, diketahui bahwa Tergugat menerbitkan Objek Sengketa sebagaimana menjadi terdaftar/tercatat atas nama Angel Setiadikurnia didasarkan pada Kutipan Risalah Lelang No. 130/29/2022, tertanggal 07 Maret 2023;
4. Bahwa Kutipan Risalah Lelang No. 130/29/2022, tertanggal 07 Maret 2023 tersebut diketahui terbit berdasarkan pelaksanaan lelang terhadap Objek Sengketa yang berkaitan dengan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat;
5. Bahwa Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat yakni berkaitan dengan adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur kepada PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur dalam suatu perjanjian utang piutang yang menjadikan Objek Sengketa milik Penggugat sebagai barang jaminan (agunan) atas perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur kepada PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht/Personal Guarantee) Nomor 7, tertanggal 01 April 2019;

Halaman 12 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



6. Bahwa mengenai hal-hal terkait dengan perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur dengan PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur, maupun mengenai hal-hal lain terkait dengan pelelangan terhadap Objek Sengketa pada awalnya sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat, oleh karena Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam peristiwa-peristiwa setelah Objek Sengketa dijadikan jaminan (agunan) untuk menjamin utang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk. Adapun mengenai hal-hal sebagaimana diuraikan di atas yang diketahui oleh Penggugat semata-mata hanya berdasarkan pada beberapa Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat terkait dengan Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha Tbk tersebut, yang kemudian pada tanggal 21 Februari 2023 PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa pada hari Selasa, tanggal 07 Maret 2023 akan dilakukan pelelangan terhadap Objek Sengketa di KPKNL Jakarta V;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, membuktikan bahwa Penggugat adalah pihak yang dirugikan karena dilakukannya Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345/Gunung, tanggal penerbitan 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, tanggal penerbitan 17 Oktober 2018, luas: 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), sebelumnya atas nama Azelia (Penggugat) menjadi terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia, yang terletak di Jl. Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 13 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Jakarta, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat);

8. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019, pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat adalah selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), fasilitas *Fixed Loan* (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan *Short Term Loan* (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
9. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019 tersebut, diserahkan sebagai agunan berupa 2 (dua) Obyek Jaminan oleh Penggugat, berupa:
 - a. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.345, Luas 277 M2, Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Objek Sengketa); dan
 - b. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
4. Bahwa atas kelalaian (wanprestasi) yang sepatutnya menjadi kewajiban PT. Belmax Bintang Semesta sebagai Debitur kepada PT. Bank Ganesha Tbk sebagai Kreditur, selanjutnya pada tanggal 15 November

Halaman 14 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 Penggugat telah beritikad baik, yaitu dengan berupaya melakukan pembayaran dengan cara transfer kepada PT. Bank Ganesha Tbk melalui rekening atas nama PT. Bank Ganesha Tbk dengan perincian sebagai berikut:

- a. Transfer melalui *mobile banking* kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- b. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- c. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- d. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- e. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- f. Transfer melalui *mobile banking* kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Total pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 15 November 2019 adalah sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Halaman 15 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



7. Bahwa selanjutnya terhadap objek berupa 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, sebagaimana dimaksud pada angka 5 (lima) huruf b di atas, telah dilakukan penjualan lelang oleh PT. Bank Ganesha Tbk pada tanggal 03 Maret 2020. Namun selanjutnya tidak ada pemberitahuan dari PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat mengenai hasil Penjualan Lelang tersebut serta sisa utang dari PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk yang sepatutnya diberitahukan atau diinformasikan mengenai hal itu, oleh karena Penjualan Lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Ganesha Tbk terhadap objek berupa 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta tersebut tentunya mengurangi jumlah/nilai utang dari PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk, sehingga mengakibatkan saat ini Penggugat tidak mengetahui berapa sisa jumlah utang dari PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk saat itu;
8. Bahwa hal tersebut menunjukkan bahwa PT. Bank Ganesha Tbk sama sekali tidak transparan kepada Penggugat selaku pemilik objek jaminan (*Borg*) yang memiliki hak atas objek-objek tersebut;
9. Bahwa pada saat sepanjang berjalannya perjanjian utang-piutang antara PT. Bank Ganesha Tbk dengan PT. Belmax Bintang Semesta tersebut maupun Perjanjian Penjaminan/Penanggungan yang mengagunkan objek perkara *a quo*, Penggugat selaku Penjamin/Penanggung (*Borg*) seringkali meminta salinan perjanjian utang-piutang antara PT. Bank Ganesha Tbk dengan PT. Belmax Bintang Semesta tersebut dan

Halaman 16 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Penjaminan/Penanggungan yang menjadikan objek perkara *a quo* milik Pelawan sebagai agunan (*Borgtocht*), serta perjanjian hak tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun perjanjian-perjanjian atau dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan perikatan tersebut kepada PT. Belmax Bintang Semesta, namun sampai dengan Gugatan *a quo* diajukan PT. Belmax Bintang Semesta juga tidak pernah memberikan perjanjian-perjanjian tersebut kepada Penggugat;

10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Februari 2023, PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya berisi bahwa akan dilakukan Pelaksanaan Lelang terhadap objek perkara *a quo* milik Penggugat, yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta V dengan jenis penawaran melalui internet (*closed bidding*) yang beralamat domain: www.lelang.go.id pada hari Selasa tanggal 07 Maret 2023 di kantor KPKNL Jakarta V;
11. Bahwa setelah diselenggarakannya Pelaksanaan Lelang terhadap objek perkara *a quo* pada tanggal 07 Maret 2023 sebagaimana di atas, selanjutnya tidak ada pemberitahuan lebih lanjut yang diterima oleh Penggugat terkait dengan hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;
12. Bahwa seharusnya dalam hal ini Penggugat sebagai Penjamin/Penanggung (*Borg*) memiliki hak istimewa agar terhadapnya didahulukan penjualan/eksekusi terhadap barang-barang atau aset milik Debitur, oleh karena Penggugat tidak pernah melepaskan hak istimewanya sebagai Penjamin/Penanggung (*Borg*). Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1832 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), yang mengatur sebagai berikut:

Penanggung tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya:

- (1). *Bila ia telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut barang-barang debitur lebih dahulu disita dan dijual.*

Halaman 17 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



13. Bahwa berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), yang mengatur sebagai berikut:

"Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur itu".

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), yang mengatur sebagai berikut:

"Penanggung tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali debitur lalai membayar utangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya".

15. Bahwa dalam perjanjian utang-piutang antara PT. Bank Ganesha Tbk dengan PT. Belmax Bintang Semesta, yang menjadi Debitur adalah PT. Belmax Bintang Semesta dan yang menjadi Kreditur adalah PT. Bank Ganesha Tbk. Oleh karena itu jika PT. Belmax Bintang Semesta melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji kepada PT. Bank Ganesha Tbk, maka sepatutnya yang didahulukan untuk dilakukan eksekusi dalam hal ini bukan aset milik Penggugat sebagai Penjamin/Penanggung (*Borg*), melainkan seharusnya aset-aset/kebendaaan milik PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur;

16. Bahwa oleh karena itu, keputusan Tergugat dengan telah menerbitkan Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Kesalahan Substansi yang tidak sesuai materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam keputusan yang dibuat, dikarenakan masih terdapat Konflik Kepentingan. Hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang mengatur sebagai berikut:

Keputusan dan/atau Tindakan dapat dibatalkan apabila:

- a. Terdapat kesalahan prosedur; atau*
- b. Terdapat kesalahan substansi.*

Halaman 18 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Serta lebih lanjut diterangkan dalam Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 71 ayat (1) huruf b, yang menerangkan Kesalahan Substansi sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan “kesalahan substansi” adalah kesalahan dalam hal tidak sesuai materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam Keputusan yang dibuat, misal terdapat konflik kepentingan, cacat yuridis, dibuat dengan paksaan fisik atau psikis, maupun dibuat dengan tipuan”.

Sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dikarenakan keputusan Tergugat tersebut dilandasi pada Kutipan Risalah Lelang No. 130/29/2022, tertanggal 07 Maret 2023 yang dilatarbelakangi pada pelaksanaan lelang sebagaimana diselenggarakan atas dasar perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk yang secara komprehensif telah Penggugat jelaskan di atas;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana Penggugat uraikan di atas, dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Cq Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah terhadap Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345/Gunung, tanggal penerbitan 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, tanggal penerbitan 17 Oktober 2018, luas: 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang sebelumnya terdaftar atas nama Azelia, saat ini terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345, tertanggal 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, tanggal penerbitan 17 Oktober 2018, luas: 277 m²

Halaman 19 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



(dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang sebelumnya terdaftar atas nama Azelia, saat ini terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar diputuskan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat mengajukan Jawaban tertulis, tanggal 3 Juni 2024, yang disampaikan pada persidangan secara elektronik, tanggal 11 Juni 2024, yang berisi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI;

- GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*);

a. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena untuk mengetahui kebenaran dan menemukan keadilan, maka sudah seharusnya pemilik dari sertifikat Hak Milik No. 00345/Gunung, menarik Pihak PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Bank Ganesha Tbk, dan KPKNL Jakarta V sebagai pihak Tergugat Intervensi, sedangkan Para Penggugat tidak menarik para pihak dalam perkara a quo. Dimana sudah menjadi kewajiban dari Majelis Hakim untuk mengungkap kebenaran yuridis dan materiil suatu gugatan dengan menarik pihak-pihak yang mempunyai kepentingan;

b. Bahwa di dalam Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

"Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa tata usaha negara, dan bertindak sebagai:

- pihak yang membela haknya; atau

- peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa".

Halaman 20 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI;
- a. Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah Peralihan Hak karena lelang Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 130/29/2022, Tanggal 07 Maret 2023 yang dibuat oleh Akhmad Abrori, S.H.,M.M selaku pejabat lelang;
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya berdasarkan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 00345/Gunung nama pemegang hak adalah Azelia;
 - Bahwa kemudian menurut Penggugat Hak Milik No. 00345/Gunung ini beralih/berganti nama dan tercatat ke atas nama Angel Setiadikurnia;
 - Bahwa Penggugat mengaku tidak pernah menjual atau mengalihkan kepada siapapun bidang tanah Hak Milik No. 00345/Gunung;
- c. Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintah yang Baik;
- d. Bahwa dengan adanya dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Penggugat mengajukan Gugatan perkara a quo karena adanya peralihan hak atas bidang tanah Hak Milik No. 00345/Gunung yang menurut Penggugat di dalam dalil gugatan Penggugat pada halaman 14 point a Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan kepada siapapun. Hal ini membuktikan bahwa

Halaman 21 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



sesungguhnya substansi perkara a quo adalah terkait dengan kepemilikan/hak keperdataan seseorang sehingga atas tanah aquo harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu: Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara, untuk menguji kepemilikan Penggugat;

- e. Bahwa jelas dengan dalil dalam Posita Penggugat yang menyatakan tidak pernah menjual atau mengalihkan atas tanah terperkara, maka merupakan kompetensi absolut dari Badan Peradilan Umum;
- f. Bahwa berdasarkan hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan:

"Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata".

- g. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan:

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan GUGATAN tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata".

- h. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

II. POKOK PERKARA:

Halaman 22 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak berdasarkan hukum, dengan alasan sebagai berikut;
 - a. Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah Sertipikat Hak Milik No.00345/Gunung, atas nama Zainimar Karim, diterbitkan tanggal 04 April 1970 oleh Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, berasal dari Tanah Negara bekas hak Eig.Perp.No.1684-seb Blok.H/I Persil No.28, Surat Ukur No.805 tanggal 29-10-1952;
 - b. Bahwa pada tanggal 09 Juni 2004, beralih haknya karena Warisan ke atas nama 1. Etti Rinawati Karim, 2. Enny Karim, 3. Erna Karim, 4. Eddy Karim, 5. Richard Karim, dan 5. Boy Juni Karim;
Berdasarkan Surat Keterangan Warisan tgl.16-10-2003 yang dicatat dalam register Lurah Gunung tanggal 22-10-2003 No.144/1.711.1 dan dicatat dalam register Camat Kebayoran Baru tanggal 22-10-2023 No.1.711.1;
 - c. Bahwa pada tanggal.09 Juni 2004, beralih haknya karena Jual Beli ke atas nama Azelia (Penggugat), berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Hari Suprpti Suwarno,SH., tanggal.07-11-2003 No.74/2003 selaku PPAT;
 - d. Bahwa pada tanggal 02-11-2018 diterbitkan Sertipikat Pengganti karena Ganti Blanko Surat Ukur tanggal 17-10-2018 No.00225/Gunung/2018, tanggal Penerbitan 17-10-2018 luas : 277 M2;
 - e. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2018 dicatatkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 6551/2018 pada PT. Bank Commonwealth, berkedudukan di Jakarta Selatan, berdasarkan

Halaman 23 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Akta PPAT Dewi Irawati Irawan,SH. Nomor 62/2018 tanggal 21-11-2018;

- f. Bahwa pada tanggal 23 April 2019 Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 6551/2018 hapus, berdasarkan surat dari PT.Bank Commonwealth Nomor 278/ROYA/CDU/IV/2019 tanggal 01 April 2019;
 - g. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2019 dicatatkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2780/2019 pada PT.Bank Ganesha Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, berdasarkan Akta PPAT Ety Purwaningsih, SH. Nomor 23/2019 tanggal 07-05-2019;
 - h. Bahwa pada tanggal 09 Mei 2023 Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2780/2019 Hapus, berdasarkan surat dari PT. Bank Ganesha Tbk-Kantor Pusat, Nomor 016/ADK-RY/III/2023 tanggal 08 Maret 2023;
 - i. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2023 , beralih haknya karena Lelang ke atas nama Angel Setiadikurnia (Tergugat II Intervensi), berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor.130/29/2022 tanggal.07-03-2023 yang dibuat oleh Akhmad Abrori, SH. selaku Pejabat Lelang di Jakarta;
 - j. Bahwa berdasarkan keterangan tersebut di atas, terdapat ketidakjelasan, di dalam gugatan Penggugat, dikarenakan tidak mempunyai dasar yang kuat, sehingga keberatan jika Objek gugatan yaitu Sertipikat Hak Milik No.00345/Gunung, beralih haknya ke atas nama Angel Setiadikurnia (Tergugat II Intervensi);
4. Bahwa berdasarkan keterangan dan data-data yang tertulis pada Buku Tanah Hak Milik No.00345/Gunung di atas, kami selaku Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memeriksa perkara dengan memutus untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
5. Bahwa Tergugat dalam melakukan proses penerbitan hak dan/atau peralihannya telah mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dan sebagaimana sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan

Halaman 24 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan prosedur dan ketentuan yang ada pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dalil-dalil Para Penggugat sungguh tidak masuk akal, dan tidak beralasan serta hanya mengada-ngada sehingga gugatan aquo harus dikesampingkan, ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

7. Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat, agar yang terhormat Majelis Hakim Memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mengajukan Tanggapan tertulis, tanggal 16 Juli 2024, yang disampaikan pada persidangan secara tatap muka dan secara elektronik, tanggal 16 Juli 2024, yang berisi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 25 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



1. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
2. Sebelum Majelis Hakim lebih jauh memeriksa bagian pokok perkara *aquo*, mohon kiranya Majelis Hakim dapat terlebih dahulu memeriksa Tanggapan Tergugat II Intervensi atas Gugatan Penggugat. Hal ini tidak lain demi terciptanya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan, serta terwujudnya sistem peradilan yang lebih efektif dan efisien, mengingat pada faktanya Gugatan Penggugat tidak berdasar dan sarat akan cacat formil (pelanggaran formil) yang menyebabkan Gugatan *aquo* selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- I. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG SECARA MUTLAK (ABSOLUT) UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS GUGATAN YANG DIAJUKAN;
3. Bahwa di dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan gugatan *aquo* diajukan dikarenakan adanya akibat hukum bagi Penggugat sebagai pihak yang sebelumnya terdaftar/tercatat dalam Objek Sengketa karena kehilangan hak kepemilikan serta tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum terhadap Objek Sengketa tersebut, hal tersebut sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 5 butir 6 dan pada halaman 10 butir 3 yang masing-masing mendalilkan sebagai berikut:

Dalil Penggugat pada halaman 5 butir 6, mendalilkan sebagai berikut:

"6. Keputusan Penerbitan Objek Sengketa Oleh Tergugat Menimbulkan Akibat Hukum bagi Penggugat;

Bahwa oleh karena diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat yang terdaftar atas nama tersebut, secara hukum telah menimbulkan hak dan kewajiban kepada pihak yang terdaftar yaitu Angel Setiadikurnia, sehingga dalam hal ini menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sebagai pihak yang sebelumnya terdaftar/tercatat dalam Objek Sengketa karena kehilangan hak kepemilikan serta

Halaman 26 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum terhadap Objek Sengketa tersebut;

Dalil Penggugat pada halaman 10 butir 3, mendalilkan sebagai berikut:

“3. Bahwa dengan demikian Penggugat memiliki kepentingan hukum oleh karena telah kehilangan hak kepemilikan serta tidak dapat melakukan segala perbuatan hukum terhadap Objek Sengketa tersebut sebagaimana mestinya yang disebabkan karena adanya Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345, tertanggal 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, tanggal penerbitan 17 Oktober 2018, luas: 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat), sehingga dalam hal ini Penggugat adalah selaku pihak yang dirugikan.”;

4. Bahwa mengacu pada dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, telah dengan jelas, dimana sengketa *aquo* secara prinsip adalah mengenai dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah, dalam hal mana seharusnya Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri dan tidak mengajukan gugatan *aquo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, sekalipun hal tersebut adalah berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara, hal mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 07 Tahun 2012-sub Kamar Tata Usaha Negara-A.1-huruf c, yang menyatakan:

“Untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan) kriterianya:

- a.*
- b.; atau*
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau*
- d.”*

Halaman 27 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



5. Bahwa selanjutnya, di dalam dalil Gugatan Penggugat, juga dimaksudkan dengan adanya perubahan nama pemilik di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 345, tertanggal 04 April 1970, Surat Ukur tertanggal 29 Oktober 1952 Nomor: 805/1952 terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia (Tergugat II Intervensi), dengan luas: 277 M² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Jl. Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disebut "SHM No. 345"), menimbulkan juga akibat hukum bagi Penggugat, dimana Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa;
6. Bahwa dalil sebagaimana tersebut di atas, merupakan jenis Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang melebur dalam perbuatan hukum perdata, dimana Penggugat bermaksud untuk mengembalikan kembali Nama Pemilik di dalam SHM No. 345 menjadi nama Penggugat, hal tersebut dikarenakan Penggugat bertujuan agar Penggugat dapat melakukan perbuatan hukum secara keperdataan atas SHM No. 345 tersebut, dengan demikian telah nyata dan jelas dimana secara factual KTUN yang disengketakan dan diminta diuji keabsahannya ternyata Jangkauan akhir dari KTUN diterbitkan (tujuannya) dimaksudkan untuk melahirkan suatu perbuatan hukum perdata, hal mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 07 Tahun 2012-sub Kamar Tata Usaha Negara-A.2-huruf a, yang menyatakan:

"Untuk memastikan suatu KTUN dianggap melebur dalam perbuatan hukum perdata adalah apabila secara factual KTUN yang disengketakan dan diminta diuji keabsahannya ternyata:

- a. *Jangkauan akhir dari KTUN diterbitkan (tujuannya) dimaksudkan untuk melahirkan suatu perbuatan hukum perdata. Termasuk didalamnya adalah KTUN-KTUN yang diterbitkan dalam rangka mempersiapkan atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum perdata."*

Halaman 28 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



7. Padahal, di dalam mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara *aquo*, yang dipermasalahkan bukanlah terkait dengan hak kepemilikan, akan tetapi yang seharusnya dipermasalahkan adalah terkait dengan keabsahan KTUN dan/atau terkait dengan kewenangan dan keabsahan Prosedur penerbitan KTUN dan/atau terkait dengan norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik), akan tetapi secara fakta, dengan mengacu pada dalil Penggugat pada halaman 5 butir 6 dan pada halaman 10 butir 2, secara fakta Penggugat telah mendasarkan gugatannya pada sengketa kepemilikan hak dan bukan terkait dengan keabsahan KTUN maupun terkait dengan keabsahan prosedur penerbitan;
8. Bahwa selain hal tersebut di atas, di dalam dalil Gugatan Penggugat pada bagian Dasar Dan Alasan Pengajuan Gugatan, pada halaman 12 butir 1 s/d halaman 17 butir 15, dimana keseluruhan dalil gugatan Penggugat hanya berbicara terkait dengan adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk, sehingga tidak ada satupun dalil Penggugat yang berbicara terkait dengan keabsahan KTUN maupun terkait dengan Keabsahan Prosedur Penerbitan KTUN, dengan demikian seharusnya Gugatan Penggugat diajukan lebih dahulu ke Pengadilan Negeri untuk ditentukan siapa pemilik sebenarnya atas SHM No. 345 tersebut, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 140 K/TUN/2003, tanggal 8 Oktober 2003, yang menyatakan:

"Dalam surat gugatan yang diajukan ke PERATUN dicantumkan "objek gugatan" nya adalah "keputusan BPN" dan "Sertifikat Hak Pengelolaan", namun dalam fundamentum petendi surat gugatan tersebut dicantumkan pula masalah kepemilikan tanah sengketa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat III intervensi (Sekretariat Negara) tentang siapa sebagai pemilik atas tanah tersebut, sehingga gugatan yang demikian ini, harus diajukan lebih dahulu ke Pengadilan Negeri untuk ditentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut."

Halaman 29 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



9. Bahwa menunjuk pada seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, serta dengan mengacu pada SEMA Nomor 07 Tahun 2012-sub Kamar Tata Usaha Negara-A.1-huruf c dan sub Kamar Tata Usaha Negara-A.2-huruf a serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 140 K/TUN/2003, tanggal 8 Oktober 2003 yang dikaitkan dengan dalil Gugatan Penggugat pada halaman 5 butir 6 dan pada halaman 10 butir 2 dan dalil Gugatan Penggugat pada bagian Dasar Dan Alasan Pengajuan Gugatan, pada halaman 12 butir 1 s/d halaman 17 butir 15, telah menunjukkan dengan jelas, dimana gugatan Penggugat *aquo* bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara melainkan Sengketa Kepemilikan Hak yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang secara mutlak (absolut) untuk memeriksa, mengadili, dan memutus Gugatan yang Diajukan Penggugat. Oleh karenanya, sudah selayaknya bila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo*;

II. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA;

10. Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada halaman 5 s/d halaman 9 bagian Upaya Administratif Dan Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan, pada pokoknya telah mendalilkan dimana Penggugat baru mengetahui adanya Objek Sengketa tersebut diterima/diketahui oleh Penggugat pada tanggal 21 Februari 2024 dari Tergugat berdasarkan Surat Nomor: B/HP.03.01/338-31.74.300/II/2024, tertanggal 21 Februari 2024, yang kemudian Penggugat mengajukan upaya administrasi kepada Tergugat pada tanggal 15 Maret 2024 Penggugat sebagaimana Surat Nomor: 15/SK-DM&P/III/2024, tertanggal 14 Maret 2024 dengan mengacu pada ketentuan Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

11. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak benar, dalam hal mana Penggugat telah mengetahui beralihnya SHM No. 345 kepada atas nama Tergugat II Intervensi adalah sejak tanggal 23 Agustus 2023,

Halaman 30 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



yakni pada saat Penggugat mendapatkan dan/atau menerima Berita Acara Tegoran/Aanmaning Pertama Nomor : 41/Eks-RL/2023/PN.Jkt.Sel, tanggal 23 Agustus 2023 yang dikirimkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi sekalipun Penggugat telah dipanggil secara sah dan patut oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi tak datang datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hal mana sesuai dengan pertimbangan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 41/Eks.RL/2023/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Oktober 2023 pada lembar kedua paragraf ketiga, yang memberikan pertimbangan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Tegoran/Aanmaning Nomor 41/Eks.RL/2023/PN Jkt. Sel, tanggal 23 Agustus 2023 dan tanggal 6 September 2023 Termohon Eksekusi (i.c. dalam perkara aquo adalah PENGUGAT) telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tak datang datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar dalam tenggang waktu 8 hari setelah ditegur agar melaksanakan kewajibannya tersebut;"

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka telah nyata dan jelas di mana Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa aquo beralih ke atas nama Penggugat adalah pada tanggal 23 Agustus 2023 sebagaimana Berita Acara Tegoran/Aaamaaing Pertama Nomor : 41/Eks-RL/2023/PN.Jkt.Sel, tanggal 23 Agustus 2023, dengan demikian pemberlakuan ketentuan Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 2021 Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 1. Lembaga Upaya Administratif telah terlewati oleh Penggugat;

13. Bahwa seharusnya, Penggugat mengajukan upaya administrasi paling lambat adalah pada tanggal 21 September 2023 dan tidak pada tanggal 15 Maret 2024, oleh karena Penggugat telah mengajukan upaya administrasi

Halaman 31 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



kepada Tergugat pada tanggal 15 Maret 2024 Penggugat sebagaimana Surat Nomor: 15/SK-DM&P/III/2024, tertanggal 14 Maret 2024;

- 14.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diajukan karena tenggang waktu pengajuan gugatan telah melebihi masa tenggang waktu 90 hari atau hanya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2006 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"

- 15.** Oleh karena pengajuan gugatan tersebut telah daluwarsa (telah melewati tenggang waktu 90 hari dan atau sudah lama terbit kurang lebih sekitar 11 bulan yang lalu), maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

III. GUGATAN PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN PADA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA-EXCEPTIE DILATORIA;

- 16.** Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 17 butir 15 pokoknya mendalilkan dalam perjanjian utang-piutang antara PT. Bank Ganesha Tbk dengan PT. Belmax Bintang Semesta, yang menjadi Debitur adalah PT. Belmax Bintang Semesta dan yang menjadi Kreditur adalah PT. Bank Ganesha Tbk. Oleh karena itu jika PT. Belmax Bintang Semesta melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji kepada PT. Bank Ganesha Tbk, maka sepatutnya yang didahulukan untuk dilakukan eksekusi dalam hal ini bukan aset milik Penggugat sebagai Penjamin/Penanggu (Borg), melainkan seharusnya aset-aset/kebendaaan milik PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur. Namun tiba-tiba pada halaman 18 butir 16 gu-

Halaman 32 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



gatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan keputusan Tergugat dengan telah menerbitkan Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Kesalahan Substansi yang tidak sesuai materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam keputusan yang dibuat, dikarenakan masih terdapat Konflik Kepentingan. Hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dikarenakan keputusan Tergugat tersebut dilandasi pada Kutipan Risalah Lelang No. 130/29/2022, tertanggal 07 Maret 2023 yang dilatarbelakangi pada pelaksanaan lelang sebagaimana diselenggarakan atas dasar perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk;

17. Bahwa hal tersebut menunjukkan gugatan penggugat belum waktunya diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal mana seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terlebih dahulu kepada PT. Belmax Bintang Semesta yang tidak dapat melakukan pelunasan hutangnya kepada PT. Bank Ganesha, Tbk pada Pengadilan Negeri, hal tersebut dikarenakan kelalaian yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam melaksanakan kewajibannya kepada PT. Bank Ganesha, Tbk dan bukan merupakan kelalaian dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan (Tergugat);

18. Bahwa perlu Penggugat pahami, dimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023, maka atas bidang tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 345 telah beralih kepada Tergugat II Intervensi, hal mana sesuai dengan Pendapat Hukum Urip Santoso dalam bukunya yang berjudul "Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah", yang diterbitkan oleh Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, tahun terbit 2011 pada halaman 398, yang menyatakan:

"... Dengan dibuatnya berita acara lelang oleh pejabat kantor lelang maka telah terjadi peralihan hak atas tanah"

Halaman 33 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



19. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatan kepada PT. Belmax Bintang Semesta terkait dengan perbuatan PT. Belmax Bintang Semesta yang tidak dapat melunasi hutangnya kepada PT. Bank Ganesha, Tbk;

IV. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS-EXCEPTIE OBSCURUM LIBELLUM;

A. DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA SALING BERTENTANGAN SATU DENGAN YANG LAINNYA;

20. Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 pada bagian objek sengketa dinyatakan objek gugatan *a quo* adalah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 345, tertanggal 04 April 1970, Surat Ukur tertanggal 29 Oktober 1952 Nomor: 805/1952 terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia (Tergugat II Intervensi), dengan luas: 277 M² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Jl. Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, akan tetapi di dalam halaman 5 butir 6 dan halaman 10 butir 2 gugatan Penggugat pada pokoknya berbicara terkait dengan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 345, terlebih lagi pada halaman 12 butir 1 dengan tegas dinyatakan di mana dasar dan alasan diajukannya Gugatan *aquo* adalah karena keputusan Tergugat dengan menerbitkan Objek Sengketa dilatarbelakangi pada pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum serta kepatutan;

21. Bahwa dengan demikian terdapat adanya pertentangan dalil di dalam gugatan Penggugat, dalam hal mana kebingungan Tergugat II Intervensi adalah sebenarnya mana yang ingin dicapai oleh Penggugat dengan diajukannya gugatan *aquo* ? apakah Penggugat bermaksud untuk melakukan pembatalan lelang atau pembatalan SHM No. 345 yang telah dilakukan baliknama kepada Tergugat II Intervensi? lalu apabila SHM No. 345 tersebut dibatalkan, sementara Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang

Halaman 34 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 tidak dibatalkan, lalu apakah mungkin SHM No. 345 dapat dilakukan pembatalan ? sedangkan sebagaimana di dalilkan Penggugat sendiri pada halaman 12 butir 1 dengan tegas dinyatakan di mana dasar dan alasan diajukannya Gugatan *aquo* adalah karena keputusan Tergugat dengan menerbitkan Objek Sengketa dilatarbelakangi pada pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum serta keputusan;

22. Dengan demikian mengacu pada dalil tersebut di atas, bahwa antara Proses Balik Nama yang dilakukan Tergugat atas SHM No. 345 dengan berdasarkan pada Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 merupakan satu kesatuan objek yang tidak dapat dipisahkan, dimana selama Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 tidak dibatalkan, maka proses peralihan hak atas bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 345 kepada Tergugat II Intervensi yang diperoleh melalui lelang adalah sah secara hukum;

23. Bahwa selanjutnya, di dalam Gugatan Penggugat Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman halaman 11 butir 6, halaman 12 butir 7, halaman 13 butir 8 dan butir 9 dan halaman 14 butir 4 bagian Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan, yang pada pokoknya menyatakan mengenai hal-hal terkait dengan perjanjian utang piutang antara PT. belmax bintang semesta selaku Debitur dengan PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur, maupun mengenai hal-hal lain terkait dengan pelelangan terhadap Objek Sengketa pada awalnya sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat, oleh karena Penggugat tidak pernah terlibat dalam peristiwa-peristiwa setelah Objek Sengketa dijadikan jaminan (agunan) untuk menjamin utang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk. Adapun mengenai hal-hal sebagaimana diuraikan di atas yang diketahui oleh Penggugat semata-mata hanya berdasarkan pada beberapa

Halaman 35 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat terkait dengan Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian;

24. Bahwa dalil Penggugat tersebut telah bertentangan dengan dalil Penggugat lainnya di dalam Gugatan Penggugat sendiri, dalil gugatan Penggugat tersebut dapat dirincikan sebagai berikut:

a. Dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan dalil Penggugat pada halaman 14 butir 4 gugatan Penggugat, yang mendalilkan sebagai berikut:

4. Bahwa atas kelalalan (wanprestasi) yang sepatutnya menjadi kewajiban PT. Belmax Bintang Semesta sebagai Debitur kepada PT. Bank Ganesha Tbk sebagai Kreditur, selanjutnya pada tanggal 15 November 2019 Penggugat telah beritikad baik, yaitu dengan berupaya melakukan pembayaran dengan cara transfer kepada PT. Bank Ganesha Tbk melalui rekening atas nama PT. Bank Ganesha Tbk dengan perincian sebagai berikut:

- a.** *Transfer melalui mobile banking kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*
- b.** *Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*
- c.** *Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*
- d.** *Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623*

Halaman 36 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

e. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

f. Transfer melalui mobile banking kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Total pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 15 November 2019 adalah sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)."

b. Dalil Penggugat tersebut bertentangan juga dengan dalil Penggugat pada halaman 11 butir 6, yang mendalilkan sebagai berikut:

"6. ... Adapun mengenal hal-hal sebagaimana diuraikan di atas yang diketahui oleh Penggugat semata-mata hanya berdasarkan pada beberapa Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat terkait dengan Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha Tbk tersebut, yang kemudian pada tanggal 21 Februari 2023 PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa pada hari Selasa, tanggal 07 Maret 2023 akan dilakukan pelelangan terhadap Objek Sengketa di KPKNL Jakarta V."

c. Dalil Penggugat tersebut bertentangan juga dengan dalil Penggugat pada halaman 16 butir 10, yang mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 37 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



"10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Februari 2023, PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya berisi bahwa akan dilakukan Pelaksanaan Lelang terhadap objek perkara a quo milik Penggugat, yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta V dengan jenis penawaran melalui internet (closed bidding) yang beralamat domain: www.lelang.go.id pada hari Selasa tanggal 07 Maret 2023 di kantor KPKNL Jakarta V."

25. Berdasarkan hal tersebut, sejatinya Penggugat mengetahui kondisi dimana adanya peristiwa Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha Tbk, hal tersebut dinyatakan oleh Penggugat mengetahuinya dengan berdasarkan pada beberapa Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat;

B. PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN SECARA JELAS DAN RINCI PERBUATAN TERGUGAT YANG MERUGIKAN PENGGUGAT;

26. Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada halaman 18 butir 16 pada pokoknya mendalilkan keputusan Tergugat dengan telah menerbitkan Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Kesalahan Substansi yang tidak sesuainya materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam keputusan yang dibuat, dikarenakan masih terdapat Konflik Kepentingan. Hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

27. Bahwa akan tetapi di dalam dalil gugatan Penggugat tidak ada satupun yang menyatakan Tergugat melanggar ketentuan-ketentuan dalam melakukan proses penerbitan balik nama atas SHM No. 345, akan tetapi seluruh dalil Penggugat hanya membicarakan terkait dengan

Halaman 38 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha, Tbk., sehingga yang menjadi pertanyaan Tergugat II Intervensi, dimana pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat dalam melakukan proses baliknama? sedangkan Tergugat melakukan proses balik nama adalah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP No. 24/97"), yang mengatur sebagai berikut:

"(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

28. Berdasarkan hal tersebut, oleh karena sampai dengan diajukannya gugatan *aquo*, atas Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 tidak pernah dibatalkan, maka perbuatan Tergugat yang telah melakukan proses baliknama SHM No. 345 dengan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*);

29. Kalaupun Penggugat tetap mendalilkan Peralihan balik nama SHM No. 345 yang dilakukan Tergugat adalah bertentangan dengan Pasal 71 ayat (1) Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Jis. Penjelasan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 71 ayat (1) huruf b sebagaimana di dalilkan Penggugat pada halaman 18 butir 16 -*Quod*

Halaman 39 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Non-, hal tersebut juga tidak berdasar secara hukum, dalam hal mana Penggugat tidak terlebih dahulu menguraikan dan/atau menjelaskan di mana pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat dalam melakukan proses balik nama SHM No. 345 ke atas nama Tergugat II Intervensi. Akan tetapi Penggugat secara tidak cermat langsung menyatakan Tergugat telah melanggar Pasal 71 ayat (1) Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, *Jis* Penjelasan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 71 ayat (1) huruf b;

30. Adapaun terkait dengan ketentuan Pasal 1832 ayat (1), Pasal 1131 serta Pasal 1831 KUHPdata tidaklah menentukan kesalahan Tergugat dalam melakukan proses balik nama SHM No. 345 ke atas nama Tergugat II Intervensi, akan tetapi hal tersebut hanya merupakan keberatan Penggugat kepada PT. Bank Ganesha, Tbk dalam melakukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang seharusnya Penggugat terlebih dahulu menyelesaikan perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri;

31. Selain hal tersebut di atas, di dalam Gugatan Penggugat pada halaman 3 butir 1 pada bagian Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Berwenang Mengadili Perkara *aquo*, dasar hukum yang digunakan hanyalah ketentuan Pasal 47 dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

32. Padahal pengujian Objek Sengketa di dalam Sengketa Tata Usaha Negara, seharusnya mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Un-

Halaman 40 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



dang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN"), yang mengatur sebagai berikut:

"(1)

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

33. Bahwa mengacu pada hal tersebut di atas, yang kemudian dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada halaman 12 butir 1 s/d halaman 17 butir 15, tidak ada satupun dalil gugatan Penggugat yang merumuskan adanya perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan/atau bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, padahal sudah menjadi keharusan bagi Penggugat menguraikan perbuatan Tergugat mana yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan/atau bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

34. Bahwa dengan tidak adanya dalil Penggugat yang merumuskan dan/atau mengindikasikan perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan/atau bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka secara nyata dan jelas, dimana Tergugat dalam melaksanakan proses baliknama SHM No. 345 telah sesuai dan/atau tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, serta telah melaksanakan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

35. Dengan demikian secara fakta telah jelas, dimana gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, dimana Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci terkait dengan perbuatan Tergugat yang mana sehingga dinilai bertentangan dalam proses penerbitan SHM No. 345 yang saat ini telah dilakukan baliknama ke atas nama Tergugat II Intervensi;

Halaman 41 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



C. OBJEK GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO TIDAK JELAS;

36. Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat pada halaman 9 butir 1 bagian Kepentingan Hukum Penggugat yang dirugikan, mendalilkan yang pada pokoknya Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah sampai dengan Gugatan *aquo* diajukan, menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Obyek Sengketa, akan tetapi pada halaman 13 butir 9 pada bagian Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan didalilkan oleh Penggugat, dimana Penggugat telah menjaminkan 2 (dua) Obyek, berupa:

a. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.345, Luas 277 M², Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Objek Sengketa); dan

b. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M², Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

37. Selanjutnya, mengacu pada Objek Sengketa Pada halaman 2 bagian Objek Sengketa, dimana Objek Sengketa dalam Perkara *aquo* hanyalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 345, tertanggal 04 April 1970, Surat Ukur tertanggal 29 Oktober 1952 Nomor: 805/1952 terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia (Tergugat II Intervensi), dengan luas: 277 M² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Jl. Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan

Halaman 42 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, sedangkan objek yang telah dilakukan lelang oleh PT. Bank Ganesha, Tbk bukan hanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 345, Akan tetapi ada Objek Hak Tanggungan lainnya berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2114, Luas 145 M², Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, juga ikut dilakukan lelang oleh PT. Bank Ganesha, Tbk.;

38. Berdasarkan hal tersebut di atas, terdapat adanya 2 (dua) objek sengketa yang dilakukan lelang dengan objek sengketa, sedangkan disatu sisi objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat pada halaman 2 bagian objek sengketa hanya 1 (satu) objek sengketa, sehingga mana yang sebenarnya menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo* ? apakah hanya terkait dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 345, tertanggal 04 April 1970, Surat Ukur tertanggal 29 Oktober 1952 Nomor: 805/1952 terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia (Tergugat II Intervensi), dengan luas: 277 M² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Jl. Hang Lekir IV No. 8, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, atau juga terkait dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2114, Luas 145 M², Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta yang telah dilakukan lelang oleh PT. Bank Ganesha, Tbk ? Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan adanya kesalahan prosedur lelang yang dilakukan oleh KPKNL Jakarta V, untuk bidang tanah dan bangunan yang mana?;
39. Mengacu pada uraian tersebut di atas, telah dengan jelas nampak adanya kekaburan yang dilakukan oleh Penggugat di dalam menyusun

Halaman 43 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



dalil-dalil gugatan *aquo*, dimana Penggugat tidak cermat dalam menentukan objek sengketa yang diajukan di dalam perkara *a quo*, sehingga berakibat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libellum*);

D. URAIAN POSITA TIDAK DAPAT DIMENGERTI DAN TIDAK SISTIMATIS, KARENA TIDAK MENGURAIKAN LATAR BELAKANG KRONOLOGIS YANG JELAS TENTANG TIMBULNYA MASALAH YANG MERUGIKAN PENGGUGAT;

40. Bahwa posita gugatan Penggugat tidak dapat dimengerti runtutan kronologisnya, sehingga siapapun yang membaca gugatan Penggugat tersebut tidak mengerti ceritanya tentang apa, apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau pembatalan Jual Beli atau terkait dengan kepemilikan hak? Karena tidak jelas maksud dari gugatan tersebut, sehingga gugatan yang seperti itu menjadi kabur dan tidak jelas. Hal tersebut sungguh menjadikan gugatan Penggugat tidak menentu arah yang mengakibatkan sangat jelas dan nyata-nyata telah adanya kekaburan dalam gugatan Penggugat, sehingga timbul pertanyaan bagi Tergugat II Intervensi sebenarnya apa yang Penggugat ingin capai dalam mengajukan gugatan tersebut;

41. Seharusnya dalam menyusun suatu posita gugatan itu harus jelas ceritanya, sederhana, sistimatis, mudah di mengerti, dalam menjelaskan posisi Penggugat terlebih dahulu, kemudian menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan Tergugat terlebih dahulu dijelaskan masing-masing secara singkat jelas, perbuatan apa yang bertentangan dengan undang-undang serta perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sehingga merugikan Penggugat;

42. Terlebih lagi dalam gugatan Penggugat tidak menguraikan latar belakang kronologis yang jelas tentang timbulnya masalah, masalah apa yang digugat oleh Penggugat juga tidak jelas, perbuatan apa yang



dilakukan oleh Tergugat juga tidak jelas. Hal yang demikian tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai surat gugatan;

43. Seharusnya suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas, sebagaimana dimaksud dalam Pendapat Hukum Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, SH., dalam bukunya : "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (1997), halaman 17 menyatakan:

"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"

44. Oleh karena adanya ketidakjelasan dari Penggugat dalam mengemukakan dasar hukum atas objek sengketa *aquo*, yang sehingga menjadikan gugatan Penggugat cacat formal, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 913 K/Pdt/1995 tanggal 15 Januari 1998 yang menyatakan:

"Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat yang tidak jelas."

45. Bahwa oleh karena telah jelas dan nyata-nyata, gugatan Penggugat telah kabur dan tidak jelas sehingga gugatan tersebut tidak menentu arah, serta kabur (*obscuur libel*), maka dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

46. Merujuk pada uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memeriksa perkara *aquo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil pembuatan Surat Gugatan, oleh karena telah diajukan secara kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*). Sehingga sudah selayaknya apabila Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 45 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



V. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK-EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM;

47. Bahwa di dalam gugatan Penggugat telah nyata dan jelas di mana Penggugat telah berulang kali menyebutkan Pihak-Pihak sebagai berikut:

- a. PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur yang memiliki Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dengan fasilitas *Fixed Loan* (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan *Short Term Loan* (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- b. PT. Bank Ganesha, Tbk, selaku Kreditur dari PT. Belmax Bintang Semesta;
- c. KPKNL Jakarta V selaku pihak penyelenggara lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk;

Akan tetapi pihak PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Bank Ganesha, Tbk, dan KPKNL Jakarta V tidak diikutsertakan dan/atau ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo*;

48. Kalaupun Penggugat mendalilkan tidak perlu menarik pihak PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Bank Ganesha, Tbk, dan KPKNL Jakarta V dikarenakan gugatan *aquo* adalah terkait dengan Sengketa Tata Usaha Negara dan/atau Penggugat mendalilkan hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan pihak yang akan dijadikan Tergugat dan Tergugat Intervensi-*Quod Non*-, hal tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar secara hukum, dalam hal mana dengan tidak ditariknya pihak PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Bank Ganesha, Tbk, dan KPKNL Jakarta V menjadikan tidak jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Objek Sengketa *aquo*:

49. Terlebih lagi Penggugat telah menguraikan di dalam gugatan Penggugat terkait dengan perbuatan PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Bank Ganesha, Tbk, dan KPKNL Jakarta V, sehingga bagaimana Penggugat

Halaman 46 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



membuktikan dalil gugatan Penggugat dengan tanpa adanya pihak-pihak tersebut ? serta bagaimana Penggugat dapat membuat konstruksi hukum dalam membuat gugatan yang sempurna apabila pihak-pihak dalam gugatan tidak lengkap?;

50. Selain hal tersebut, Penggugat telah mendalilkan terbitnya SHM No. 345 adalah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 yang diterbitkan oleh KPKNL Jakarta V, sedangkan disatu sisi KPKNL Jakarta V sendiri juga tidak diikutsertakan dalam perkara *aquo*, sehingga bagaimana mungkin Penggugat menyatakan lelang tidak sesuai dengan prosedur apabila pihak yang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 tidak diikutsertakan dalam perkara *aquo*?;

51. Bahwa oleh kerana Penggugat tidak menarik pihak PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Bank Ganesha, Tbk, dan KPKNL Jakarta V, sedangkan Penggugat telah mendalilkan masing-masing perbuatan PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Bank Ganesha, Tbk, dan KPKNL Jakarta V, dalam hal mana sudah sepatutnya ada pembelaan dari PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Bank Ganesha, Tbk, dan KPKNL Jakarta V, maka dengan demikian sudah sepatutnya dinyatakan gugatan Penggugat *aquo* Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

VI. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN YANG CUKUP DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO PADA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA;

52. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 9 bagian Kepentingan Hukum Penggugat yang dirugikan, telah di dalilkan oleh Penggugat dimana Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas objek sengketa;

Halaman 47 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



53. Bahwa selanjutnya, pada bagian Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan pada halaman halaman 13 butir 9, Penggugat juga mendalilkan yang pada pokoknya Penggugat telah menjaminkan 2 (dua) Obyek, berupa:

- a. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.345, Luas 277 M², Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Objek Sengketa); dan
- b. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M², Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Sebagaimana Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019;

54. Adapun ditandatanganinya Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019 adalah sebagai akibat adanya hutang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha, Tbk. sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dengan fasilitas *Fixed Loan* (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan *Short Term Loan* (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

55. Bahwa oleh karena PT. Belmax Bintang Semesta, tidak melunasi hutangnya kepada PT. Bank Ganesha, Tbk, maka PT. Bank Ganesha, Tbk mengajukan lelang melalui KPKNL Jakarta V, dalam hal mana, dalam proses lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk melalui KPKNL Jakarta V tersebut, telah didapati pemenang lelang yakni Tergugat II Intervensi sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023;

Halaman 48 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



56. Bahwa oleh karena, Tergugat II Intervensi adalah sebagai pembeli dalam lelang, maka objek sengketa *aquo* telah mutlak menjadi milik Tergugat II Intervensi, dari karenanya Penggugat dikategorikan bukan sebagai pemilik atas bidang tanah *aquo* lagi (i.c. sudah beralih kepemilikannya kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023), sehingga dalam mengajukan gugatan *aquo*, Penggugat tidak memiliki Kepentingan Hukum untuk mengajukan gugata *aquo*. Dengan demikian gugatan Penggugat dianggap tidak mempunyai Kepentingan Hukum dalam mengajukan gugatan *aquo*;

57. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Penggugat adalah selaku pihak yang sudah tidak mempunyai kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan *aquo*, dari dan karenanya, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 yang menyatakan:

"Sesuai asas-asas hukum acara perdata berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima"

58. Selain itu diperkuat dengan Pendapat Hukum Sudikno Mertokusumo dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Penerbit: Liberty Yogyakarta tahun 2006 halaman 53, yang menyatakan:

"Setiap pihak yang ingin mengajukan gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup";

59. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang tidak mempunyai Kepentingan Hukum sebagai pemilik bidang tanah *aquo*, maka gugatan Penggugat demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), hal mana sesuai dengan doktrin hukum Ny.

Halaman 49 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya halaman 19 “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” menentukan:

“Mengajukan gugatan secara keliru, artinya yang diajukan atau ditujukan terhadap orang yang tidak dapat mewakili suatu badan hukum atau yang tidak dapat bertindak sebagai wali, jadi bukan wali yang sah dari Penggugat atau Tergugat, akan berakibat fatal bagi Para Penggugat. Gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima”;

60. Merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 dan Pendapat Hukum Sudikno Mertokusumo serta Pendapat Hukum Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum lagi dalam mengajukan gugatan *a quo*. Sehingga sudah selayaknya apabila Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa Berdasarkan eksepsi-eksepsi:

- I. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG SECARA MUTLAK (ABSOLUT) UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT;
- II. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA;
- III. GUGATAN PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN PADA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA-EXCEPTIE DILATORIA;
- IV. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS - EXCEPTIE OBSCURUM LIBELLUM;
- V. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK - EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM;

Halaman 50 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



VI. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN YANG CUKUP
DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO PADA PENGADILAN TATA US-
AHA NEGARA JAKARTA;

Maka Eksepsi-Eksepsi Tergugat II Intervensi adalah tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat, dan selanjutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2006 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

"Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal:

- a. Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang pengadilan;*
- b. Syarat-syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh penggugat, sekalipun ia telah diberitahu dan diperingatkan;*
- c. Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;*
- d. Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;*
- e. Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya.*

Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut diatas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat, dan selanjutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka kami mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa dalil-dalil yang Tergugat II Intervensi ajukan dalam bagian Eksepsi, adalah merupakan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*);

PROSEDUR PERALIHAN HAK SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 00345/GUNUNG, TERTANGGAL 02 NOVEMBER 2018, SURAT UKUR NOMOR: 00225/GUNUNG/2018, TANGGAL PENERBITAN 17 OKTOBER 2018, LUAS: 277 M² (DUA RATUS TUJUH PULUH TUJUH METER PERSEGI, YANG DITERBITKAN OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN (TERGUGAT) ADALAH TELAH SESUAI PROSEDUR HUKUM YANG BENAR (*DUE PROCCES OF LAW*) SEHINGGA TIDAK BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN MAUPUN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB);

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 10 butir 2 dan pada halaman 11 butir 3 s/d butir 5 bagian Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan, yang pada pokoknya menyatakan dasar dan alasan diajukannya Gugatan *aquo* adalah karena keputusan Tergugat dengan menerbitkan Objek Sengketa sebagaimana dilandasi pada Kutipan Risalah Lelang No. 130/29/2022, tertanggal 07 Maret 2023 yang dilatarbelakangi pada pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum serta kepatutan;
5. Bahwa penolakan tersebut dikarenakan dalil Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar secara hukum serta merupakan dalil yang tidak sempurna dalam membuktikan kecacatan prosedur balik nama SHM No.

Halaman 52 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

345 milik Tergugat II Intervensi, hal tersebut dikarenakan, secara nyata dan jelas dimana Penggugat telah secara sukarela menjadikan objek sengketa (i.c. SHM No. 345) dijadikan sebagai objek jaminan pada PT. Bank Ganesha, Tbk, sebagai bentuk penjaminan pelunasan atas hutang PT. Belmax Bintang Semesta;

6. Bahwa secara fakta dan telah diakui oleh Penggugat sendiri di mana PT. Belmax Bintang Semesta telah memiliki hutang kepada PT. Bank Ganesha, Tbk dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), fasilitas *Fixed Loan* (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan *Short Term Loan* (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang kemudian Penggugat menjadikan dirinya sebagai penjamin dengan menandatangani Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019 (selanjutnya disebut "*Akta Borgtocht*"), yang mana di dalam Akta *Borgtocht* tersebut, Penggugat menyatakan dirinya selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta;
7. Bahwa namun demikian nyatanya Kredit yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk tersebut, tidak dapat dilunasi oleh PT. Belmax Bintang Semesta, sehingga PT. Bank Ganesha, Tbk memberikan surat peringatan kepada PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitor PT. Bank Ganesha, Tbk untuk menyelesaikan kewajibannya, namun PT. Belmax Bintang Semesta tetap tidak menyelesaikan kewajibannya kepada PT. Bank Ganesha, Tbk, sehingga dengan telah adanya Akta *Borgtocht* dimana Penggugat juga telah secara sukarela menyatakan dirinya selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta, maka PT. Bank Ganesha, Tbk melanjutkan lelang terhadap barang jaminan, yang mana penjualan melalui lelang merupakan hak dari PT. Bank Ganesha, Tbk sebagai upaya PT. Bank Ganesha, Tbk mengambil pelunasan piutangnya dari PT. Belmax Bintang Semesta, hal mana sesuai

Halaman 53 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur sebagai berikut:

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

8. Bahwa terkait dengan penyampaian surat peringatan kepada PT. Belmax Bintang Semesta juga telah disampaikan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, hal tersebut juga telah dilampirkan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk dalam mengajukan permohonan lelang, sebagaimana dijelaskan pada lembar kedua paragraph pertama di dalam Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Pihak kreditor telah memberikan surat peringatan kepada debitor untuk menyelesaikan kewajibannya, namun debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap barang tersebut diatas.”

9. Selain hal tersebut, terkait dengan proses lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk juga telah diberitahukan kepada PT. Belmax Bintang Semesta serta telah diumumkan baik melalui Selebaran dan juga melalui Surat Kabar, sebagaimana dijelaskan di dalam lembar kedua paragraph ketiga dan keempat Grosse Risalah Lelang Nomor: RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Pelelangan ini telah diberitahukan kepada debitor oleh penjual dengan Surat Nomor 020/REM/II/2023 dan Nomor 020/REM/II/2023, keduanya tertanggal 21 Februari 2023;

Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran/Pengumuman Tempel tanggal 06 Februari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Koran Jakarta tanggal 21 Februari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.”

Halaman 54 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



10. Terlebih lagi, sebagai itikad baik dari PT. Bank Ganesha, Tbk kepada Penggugat, PT. Bank Ganesha, Tbk juga memberitahukan akan adanya pelaksanaan lelang kepada Penggugat, hal tersebut juga diakui oleh Penggugat sendiri, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada halaman 11 butir 5 gugatan Penggugat, yang mendalilkan sebagai berikut:

"5. Bahwa Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023

Perihal: Pemberitahuan Lelang yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat yakni berkaitan dengan adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur kepada PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur dalam suatu perjanjian utang piutang yang menjadikan Objek Sengketa milik Penggugat sebagai barang jaminan (agunan) atas perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur kepada PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht/Personal Guarantee) Nomor 7, tertanggal 01 April 2019."

11. Akan tetapi sekalipun, Penggugat sebagai Penjamin juga telah diberitahukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, Penggugat juga tidak berusaha untuk melakukan pelunasan atas hutang PT. Belmax Bintang Semesta, dalam hal mana, apabila Penggugat sebagai penjamin juga dapat melunasi hutang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha, Tbk, kemungkinannya adalah terhadap Jaminan yang diberikan kepada Penggugat tidak akan dilakukan lelang oleh PT. Bank Ganesha, Tbk;
12. Bahwa oleh karena baik PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitor maupun Penggugat selaku penjamin yang telah mengetahui kondisi dimana terhadap jaminan akan dilaksanakan eksekusi lelang, akan tetapi baik PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitor maupun Penggugat selaku penjamin juga tidak melakukan upaya pelunasan kepada PT. Bank Ganesha, Tbk, maka sudah menjadi hak dari PT. Bank Ganesha, Tbk melakukan penjualan atas jaminan yang ada pada PT. Bank Ganesha, Tbk yakni berupa:

Halaman 55 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



- a. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.345, Luas 277 M², Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Objek Sengketa); dan
- b. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M², Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
13. Bahwa atas pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk pada tanggal 7 Maret 2023 tersebut, telah dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tertanggal 17 April 2023 dan saat ini terhadap objek lelang berupa SHM No. 345 telah dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat II Intervensi;
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena Tergugat II Intervensi adalah sebagai pembeli yang beritikad baik (*te goeder trouw*) melalui lelang yang dibuktikan dengan adanya Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tertanggal 17 April 2023, maka atas pembelian bidang tanah dan bangunan yang dilakukan Tergugat II Intervensi melalui lelang tersebut demi hukum harus dilindungi, sebagaimana beberapa ketentuan sebagai berikut:
- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 323 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969, yang menyatakan:
"Tergugat dalam kasasi sebagai pembeli dalam penjualan lelang executie bij vooraad harus dilindungi."
 - 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976, yang menyatakan:
"Pembeli yang beritikad baik melalui pelelangan harus dilindungi."
 - 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3604 K/Sip/1985 tanggal 17 Nopember 1987, yang menyatakan:

Halaman 56 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



"Pembeli melalui lelang PUPN harus dilindungi."

15. Bahwa selanjutnya, dengan telah diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tertanggal 17 April 2023 oleh KPKNL Jakarta V, maka atas SHM No. 345 adalah sah beralih kepada Tergugat II Intervensi, sebagaimana telah dinyatakan dalam Pendapat Hukum Urip Santoso dalam bukunya yang berjudul "Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah", yang diterbitkan oleh Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, tahun terbit 2011 pada halaman 398, yang menyatakan:

"... Dengan dibuatnya berita acara lelang oleh pejabat kantor lelang maka telah terjadi peralihan hak atas tanah"

16. Bahwa Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang juga telah menyelesaikan administrasi lelang sebagaimana terlihat di dalam Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (e-SSPD-BPHTB) yang telah disetorkan oleh Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang tertanggal 05 April 2023, sehingga pada tanggal 17 April 2023 Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang telah memperoleh Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tertanggal 17 April 2023, yang selanjutnya Tergugat II Intervensi melakukan permohonan balik nama SHM No. 345 ke atas nama Tergugat II Intervensi, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) PP No. 24/97, yang mengatur:

"(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang."

17. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka telah jelas terlihat Prosedur Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345/Gunung, Tertanggal 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, Tanggal Penerbitan 17 Oktober 2018, Luas: 277 M² (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi), yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat) Adalah Telah Sesuai Prosedur Hukum Yang Benar (*Due Process Of Law*) Sehingga

Halaman 57 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Tidak Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Maupun Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

18. Terlebih lagi terhadap bidang tanah dan bangunan telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Penetapan Nomor 41/Eks.RL/2023/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Oktober 2023, yang amar penetapannya adalah sebagai berikut:

M E N E T A P K A N:

*Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut diatas;
Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau jika berhalangan agar dapat menunjuk seorang Jurusita dengan disertai/dibantu oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat guna melakukan Eksekusi Pengosongan terhadap:*

- Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 345/Gunung, luas tanah 277 m2, atas nama ANGEL SETIADIKURNIA terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8 Blok H/1 Persil 28 Rt.004 Rw.006 Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Untuk ditinggalkan dan dikosongkan terhadap yang menguasai menduduki / mendiami oleh Tereksekusi serta harta bendanya dan atau terhadap siapa saja yang memperoleh hak dari Tereksekusi serta harta bendanya selanjutnya untuk di serahkan kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya, jika perlu dengan bantuan Kepolisian R.1 sampai selesai dan tuntas;

19. Bahwa adapun diajukannya Permohonan Eksekusi Pengosongan oleh Tergugat II Intervensi atas bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 345 yang saat ini sudah menjadi atas nama Tergugat II Intervensi sebagaimana:

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 41/Eks.RL/2023/PN.Jkt.Sel tanggal 11 Agustus 2023;
- b. Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 41/Eks.RL/2023/PN Jkt. Sel, tanggal 23 Agustus 2023 dan tanggal 6 September 2023;

Halaman 58 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



- c. Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Penetapan Nomor 41/Eks.RL/2023/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Oktober 2023;

dikarenakan Tergugat II Intervensi adalah selaku pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 345, dalam hal mana sudah menjadi keharusan bagi Tergugat II Intervensi untuk melakukan upaya hukum pengosongan atas barang milik Tergugat II Intervensi, hal mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut "SEMA No. 4/2014"), yang dalam Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata salah satunya menyatakan:

"Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan."

PROSEDUR LELANG YANG DILAKUKAN OLEH PT. BANK GANESHA, TBK TELAH SESUAI PROSEDUR HUKUM YANG BENAR (*DUE PROCCES OF LAW*) SEBAGAIMANA DITENTUKAN DI DALAM PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 122 TAHUN 2023 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG;

20. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman halaman 11 butir 6, halaman 12 butir 7, halaman 13 butir 8 dan butir 9 dan halaman 14 butir 4 serta halaman 15 butir 7 bagian Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan mengenai hal-hal terkait dengan perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur dengan PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur, maupun mengenai hal-hal lain terkait dengan pelelangan terhadap Objek Sengketa pada awalnya sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat, oleh karena Penggugat tidak pernah terlibat dalam

Halaman 59 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



peristiwa-peristiwa setelah Objek Sengketa dijadikan jaminan (agunan) untuk menjamin utang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk. Adapun mengenai hal-hal sebagaimana diuraikan di atas yang diketahui oleh Penggugat semata-mata hanya berdasarkan pada beberapa Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat terkait dengan Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian;

21. Bahwa penolakan tersebut dikarenakan dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas merupakan dalil yang tidak jelas dan tidak menentu arah, padahal secara fakta Penggugat terlibat langsung dan mengetahui secara pasti pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan antara PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur dengan PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur, hal tersebut dikarenakan Penggugat juga telah ikut melakukan pembayaran atas hutang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk, hal mana sesuai dengan dalil Penggugat pada halaman 14 butir 4 gugatan Penggugat, yang mendasarkan sebagai berikut:

4. Bahwa atas kelalalan (wanprestasi) yang sepatutnya menjadi kewajiban PT. Belmax Bintang Semesta sebagai Debitur kepada PT. Bank Ganesha Tbk sebagai Kreditur, selanjutnya pada tanggal 15 November 2019 Penggugat telah beritikad baik, yaitu dengan berupaya melakukan pembayaran dengan cara transfer kepada PT. Bank Ganesha Tbk melalui rekening atas nama PT. Bank Ganesha Tbk dengan rincian sebagai berikut:

- a. Transfer melalui mobile banking kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*
- b. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*

Halaman 60 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



- c. *Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*
- d. *Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);*
- e. *Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);*
- f. *Transfer melalui mobile banking kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*

Total pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 15 November 2019 adalah sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)."

22. Selain hal tersebut, Penggugat juga mengetahui terkait dengan pelaksanaan kredit yang dilakukan antara PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur dengan PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur, hal tersebut dikarenakan Penggugat juga seringkali mendapatkan beberapa Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat terkait dengan Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian, hal mana juga telah di dalilkan oleh Penggugat di dalam dalil gugatannya pada halaman 11 butir 6, yang mendalilkan sebagai berikut:

"6. Bahwa mengenai hal-hal terkait dengan perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur dengan PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur, maupun mengenai hal-hal lain terkait dengan pelelangan terhadap Objek Sengketa pada awalnya



sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat, oleh karena Penggugat tidak pernah diterlibatkan dalam peristiwa-peristiwa setelah Objek Sengketa dijadikan jaminan (agunan) untuk menjamin utang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk. Adapun mengenal hal-hal sebagaimana diuraikan di atas yang diketahui oleh Penggugat semata-mata hanya berdasarkan pada beberapa Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat terkait dengan Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha Tbk tersebut, yang kemudian pada tanggal 21 Februari 2023 PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/III/2023, tertanggal 21 Februari 2023;

Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa pada hari Selasa, tanggal 07 Maret 2023 akan dilakukan pelelangan terhadap Objek Sengketa di KPKNL Jakarta V."

23. Selain hal tersebut, keterlibatan Penggugat dalam perjanjian Kredit yang dilaksanakan antara antara PT. Belmax Bintang Semesta selaku Debitur dengan PT. Bank Ganesha Tbk selaku Kreditur, juga terlihat dengan jelas, dimana Penggugat juga telah secara sukarela melakukan penandatanganan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht/Personal Guarantee) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019, pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat adalah selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), fasilitas Fixed Loan (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan Short Term Loan (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), terlebih lagi Penggugat telah menjaminkan asset pribadi miliknya,

Halaman 62 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



hal tersebut sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat pada halaman 13 butir 8 dan butir 9, yang mendalilkan sebagai berikut:

"8. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht/Personal Guarantee) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019, pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat adalah selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), fasilitas Fixed Loan (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan Short Term Loan (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

9. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht/Personal Guarantee) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019 tersebut, diserahkan sebagai agunan berupa 2 (dua) Obyek Jaminan oleh Penggugat, berupa:

a. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.345, Luas 277 M2, Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Objek Sengketa); dan

b. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Nell Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;"

24. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka secara fakta dalil Penggugat yang mendalilkan *"Penggugat tidak pernah diterlibatkan dalam peristiwa-*

Halaman 63 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



peristiwa setelah Objek Sengketa dijadikan jaminan (agunan) untuk menjamin utang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk”, merupakan dalil yang tidak berdasar secara hukum, hal tersebut dikarenakan Penggugat telah mengetahui proses pelaksanaan perjanjian kredit antara PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha Tbk, terlebih lagi hal tersebut telah didalilkan sendiri oleh Penggugat di dalam gugatannya;

25. Bahwa oleh karena Penggugat selaku penjamin dalam perjanjian Kredit yang dilaksanakan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha Tbk, maka PT. Bank Ganesha Tbk juga telah memberitahukan kepada Penggugat terkait dengan adanya peristiwa cidera janji yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta, akan tetapi sampai dengan pada saat dilakukannya lelang, Penggugat sebagai penjamin tetap tidak melunasi hutang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha Tbk;
26. Bahwa oleh karena baik PT. Belmax Bintang Semesta maupun Penggugat selaku penjamin tidak melunasi hutang kepada PT. Bank Ganesha Tbk, PT. Bank Ganesha, Tbk melanjutkan lelang terhadap barang jaminan, yang mana penjualan melalui lelang merupakan hak dari PT. Bank Ganesha, Tbk sebagai upaya PT. Bank Ganesha, Tbk mengambil pelunasan piutangnya dari PT. Belmax Bintang Semesta, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur sebagai berikut:
- “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*
27. Bahwa selanjutnya, di dalam Proses Lelang yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta melalui KPKNL Jakarta V, juga telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan di dalam Peraturan Menteri

Halaman 64 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK No. 122/2023"), dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bahwa PT. Bank Ganesha, Tbk, telah mengajukan Permohonan Lelang sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 345 adalah melalui KPKNL Jakarta V, dalam hal mana proses lelang tersebut juga telah dilakukan dihadapan pejabat KPKNL Jakarta V selaku pejabat lelang yang berwenang untuk melakukan lelang, hal tersebut sebagaimana dijelaskan di dalam Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 pada lembar pertama, yang menjelaskan sebagai berikut:

"Pada hari ini Selasa tanggal tujuh bulan Maret tahun dua ribu dua puluh tiga (07-03-2023), dimulai pukul sepuluh lebih lima menit (10:05) Waktu Server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat oleh saya:

Akhmad Abrori, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, NIP 19750102 199503 1 001 Pejabat Lelang Kelas I yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 07/KM.09/UP.11/1998 tanggal 11 Juni 1998, berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-167/KNL.0705/2023 tanggal 06 Februari 2023, dengan dihadiri para saksi yang akan disebut pada bagian kaki Risalah Lelang ini dilaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bertempat di KPKNL Jakarta V, Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat."

Dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, yang pelaksanaan lelangnya dilakukan dihadapan Pejabat Lelang (i.c. Akhmad Abrori, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, NIP 19750102 199503 1 001 Pejabat Lelang Kelas I yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 07/KM.09/UP.11/1998 tanggal 11 Juni 1998), adalah telah sesuai

Halaman 65 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



dengan ketentuan Pasal 26 dan Pasal 29 ayat (1) PMK No. 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 26 PMK No. 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

"Setiap pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah."

Pasal 29 ayat (1) PMK No. 122/2023, yang mengatur:

(1) Tempat pelaksanaan Lelang harus dalam wilayah jabatan Pejabat Lelang tempat Barang berada.

- b.** Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, PT. Bank Ganesha, Tbk juga telah menyampaikan Surat Permohonan Lelang Nomor 011/REM/I/2023 tanggal 26 Januari 2022 kepada KPKNL Jakarta V, yang selanjutnya, KPKNL Jakarta V pada tanggal 01 Februari 2023 telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, hal tersebut sebagaimana dijelaskan di dalam Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 pada lembar pertama, yang menjelaskan sebagai berikut:

"Pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Barka Ramdhon, Kabag Legal & Remedial dan Grace Margareth, Remedial pada PT. Bank Ganesha Tbk, berkedudukan di Jakarta, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor 011/REM/I/2023 tanggal 26 Januari 2022, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-367/KNL.0705/2023 tanggal 01 Februari 2023, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 01, 02, dan 03 tanggal 01 April 2019, Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 2780/2019 tanggal 22 Mei 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2019 tanggal 07 Mei 2019."

Halaman 66 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, yang pelaksanaan lelangnya dengan didahului dengan adanya Surat Permohonan Lelang yang disampaikan kepada kepada KPKNL Jakarta V dan telah menentukan jenis Lelangnya disertai dokumen persyaratan Lelang, adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PMK No. 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

“(1) Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis Lelang disertai dokumen persyaratan Lelang.”

Bahwa oleh karena, dokumen lelang yang diajukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk telah sesuai, maka KPKNL Jakarta V menyampiak kepada PT. Bank Ganesha, Tbk terkait dengan penetapan jadwal lelang, hal mana sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PMK No. 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

“(1) Waktu pelaksanaan Lelang ditetapkan oleh:

- a. Kepala KPKNL; atau*
- b. Pejabat Lelang Kelas II.”*

- c. Bahwa dalam mengajukan Permohonan Lelang, KPKNL Jakarta V juga telah mengajukan Surat Keterangan Tanah atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan, yang mana Kantor Pertanahan telah menerbitkan SKT/SKPT Nomor 7796/2023 tanggal 04 Februari 2023, hal tersebut sebagaimana dijelaskan di dalam Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 pada lembar pertama, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa:

1 (satu) bidang tanah SHM No. 345/Gunung, luas 277 M2, atas nama Azelia, berikut bangunan rumah tinggal dan segala sesuatu di atasnya, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8 Blok H/I Persil No. 28, RT 004 RW 006, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.



yang berdasarkan SKT/SKPT Nomor 7796/2023 tanggal 04 Februari 2023 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat sebagai berikut:

- Dibebani Hak Tanggungan 02780/2019 Peringkat I di PT. Bank Ganesha, Tbk.
- Bidang tanah ini tidak terdapat blokir.
- Sertipikat ini tidak terdapat sita.
- Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus."

Dengan demikian hal tersebut adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) dan ayat (3) PMK No. 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

"(1) Setiap pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.

(2)

(3) Permintaan penerbitan surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk keperluan Lelang diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II."

- d. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang, PT. Bank Ganesha, Tbk juga telah menentukan nilai limit lelang yakni sebesar Rp. 9.450.000.000,00 (sembilan miliar empat ratus lima puluh juta rupiah), hal tersebut sebagaimana dijelaskan di dalam Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 pada lembar kedua, yang menjelaskan sebagai berikut:

"Nilai Limit: Rp. 9.450.000.000,00 (sembilan miliar empat ratus lima puluh juta rupiah)"

Penetapan limit sebagaimana tersebut di atas adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

Halaman 68 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



“(1) Setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.

(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.”

- e. Selain hal tersebut, PT. Bank Ganesha, Tbk, juga telah melakukan pengumuman lelang, hal tersebut sebagaimana dijelaskan di dalam Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 pada lembar kedua, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran/Pengumuman Tempel tanggal 06 Februari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Koran Jakarta tanggal 21 Februari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.”

Selain hal tersebut di atas, Penggugat juga telah diberitahukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat di dalam dalil gugatannya pada halaman 16 butir 10, yang mendalilkan sebagai berikut:

“10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Februari 2023, PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya berisi bahwa akan dilakukan Pelaksanaan Lelang terhadap objek perkara aquo milik Penggugat, yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta V dengan jenis penawaran melalui internet (closed bidding) yang beralamat domain: www.lelang.go.id pada hari Selasa tanggal 07 Maret 2023 di kantor KPKNL Jakarta V.”

Dengan demikian, PT. Bank Ganesha, Tbk juga telah melaksanakan ketentuan Pasal 61 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

“(1) Setiap Lelang yang akan dilaksanakan, wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.



(2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual, kecuali untuk Lelang Terjadwal Khusus pengumuman dilakukan oleh Penyelenggara Lelang.”

- f. Bahwa pada saat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, Tergugat II Intervensi adalah selaku pihak yang telah melakukan penawaran lelang dengan harga tawar lelang sebesar Rp. 9.453.000.000,00 (sembilan miliar empat ratus lima puluh tiga juta rupiah) [i.c. penawaran yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi adalah di atas harga limit lelang], hal tersebut sebagaimana dijelaskan pula di dalam Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 pada lembar keenam, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah satu penawaran, dan tercapai penawaran tertinggi. Oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini.

Uraian barang, harga penawaran, dan nama serta alamat penawar tertinggi yang ditunjuk sebagai pembeli diuraikan berikut ini:

Barang yang laku/terjual:

1 (satu) bidang tanah SHM No. 345/Gunung, luas 277 M2, atas nama Azelia, berikut bangunan rumah tinggal dan segala sesuatu di atasnya, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8 Blok H/I Persil No. 28, RT 004 RW 006, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

Harga Lelang : Rp9.453.000.000,00 (sembilan miliar empat ratus lima puluh tiga juta rupiah);

Pembeli : Angel Setiadikurnia, NIK 3171015606860001, Karyawan Swasta, beralamat di Apartemen Simprug Indah, Jl. Teuku Nyak Arief No. 8, RT 003 RW 002, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan”



Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi adalah selaku pihak yang telah melakukan penawaran lelang dengan harga tawar lelang sebesar Rp. 9.453.000.000,00 (sembilan miliar empat ratus lima puluh tiga juta rupiah) [i.e. penawaran yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi adalah di atas harga limit lelang], maka penawaran dalam lelang yang dilakukan Tergugat II Intervensi adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) PMK No. 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

“(1) Penawaran dalam pelaksanaan Lelang yang Nilai Limitnya diumumkan, diajukan oleh Peserta Lelang paling sedikit sama dengan Nilai Limit.”

- g. Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi selaku penawar tertinggi di dalam lelang tersebut. Oleh karena tawaran lelang yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi disetujui PT. Bank Ganesha, Tbk, sehingga Tergugat II Intervensi ditetapkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta V;
- h. Bahwa dengan telah ditetapkannya Tergugat II Intervensi sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta V atas bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 345, maka Tergugat II Intervensi melakukan pembayaran harga lelang serta melakukan pembayaran BPHTB lelang sebagaimana terlihat di dalam Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (e-SSPD - BPHTB) yang telah disetorkan oleh Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang tertanggal 05 April 2023;
- i. Selanjutnya, setelah Tergugat II Intervensi melakukan penyelesaian administrasi lelang, maka Tergugat II Intervensi telah menyerahkan objek yang dibeli dalam lelang tersebut yang *incassu* adalah SHM No. 345;

28. Berdasarkan mekanisme lelang sebagaimana tersebut di atas, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk melalui KPKNL Jakarta V, sampai dengan dimenangkannya Lelang oleh Tergugat II Intervensi, telah melalui tahapan prosedur lelang yang benar, sehingga



lelang yang dilaksanakan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk melalui KPKNL Jakarta V tidak dapat dibatalkan, hal mana sesuai dengan Pasal 31 PMK 122/2023, yang mengatur sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya."

29. Oleh karena proses pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka Proses Balik Nama yang dilakukan Tergugat II Intervensi melalui Tergugat juga menjadi sah secara hukum, yakni dengan didasarkan pada Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023;
30. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman halaman 16 butir 8 s/d butir 11 bagian Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa PT. Bank Ganesha Tbk sama sekali tidak transparan kepada Penggugat selaku pemilik objek jaminan (Borg) yang memiliki hak atas objek-objek tersebut. Dalam hal mana sepanjang berjalannya perjanjian utang-plutang antara PT. Bank Ganesha Tbk dengan PT. Belmax Bintang Semesta, PT. Belmax Bintang Semesta tidak pernah memberikan perjanjian-perjanjian tersebut kepada Penggugat. Akan tetapi pada tanggal 21 Februari 2023, PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya berisi bahwa akan dilakukan Pelaksanaan Lelang terhadap objek perkara *aquo* milik Penggugat, yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta V dengan jenis penawaran melalui internet (*closed bidding*) yang beralamat domain: www.lelang.go.id pada hari Selasa tanggal 07 Maret 2023 di kantor KPKNL Jakarta V. selain itu setelah diselenggarakannya Pelaksanaan Lelang terhadap objek perkara *aquo* pada tanggal 07 Maret 2023 tidak ada pemberitahuan lebih lanjut yang diterima oleh Penggugat terkait dengan hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;

Halaman 72 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



31. Bahwa penolakan tersebut dikarenakan, dalil Penggugat tersebut di atas merupakan dalil yang tidak jelas dan dalil yang mengada-ada serta tidak berdasar secara hukum, hal tersebut dikarenakan Penggugat sebenarnya telah mengakui dimana PT. Bank Ganesha Tbk telah beberapa kali menyampaikan Surat kepada Penggugat terkait dengan proses melaksanakan Perjanjian Kredit antara PT. Bank Ganesha Tbk dengan PT. Belmax Bintang Semesta, hal tersebut sebagaimana dalil Penggugat yang akan Tergugat II Intervensi rincikan sebagai berikut:

a. Dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 11 butir 6, yang mendalilkan sebagai berikut:

"6. ... Adapun mengenal hal-hal sebagaimana diuraikan di atas yang diketahui oleh Penggugat semata-mata hanya berdasarkan pada beberapa Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat terkait dengan Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha Tbk tersebut, yang kemudian pada tanggal 21 Februari 2023 PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa pada hari Selasa, tanggal 07 Maret 2023 akan dilakukan pelelangan terhadap Objek Sengketa di KPKNL Jakarta V.";

b. Dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 16 butir 10, yang mendalilkan sebagai berikut:

"10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Februari 2023, PT. Bank Ganesha Tbk memberikan Surat Nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya berisi bahwa akan dilakukan Pelaksanaan Lelang terhadap objek perkara aquo milik Penggugat, yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta V dengan jenis penawaran melalui internet (closed bidding) yang

Halaman 73 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



*beralamat domain: www.lelang.go.id pada hari Selasa tanggal 07
Maret 2023 di kantor KPKNL Jakarta V."*

32. Berdasarkan hal tersebut, sejatinya Penggugat mengetahui kondisi dimana adanya peristiwa Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. Belmax Bintang Semesta dalam perjanjian utang piutang antara PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha Tbk, hal tersebut dinyatakan oleh Penggugat mengetahuinya dengan berdasarkan pada beberapa Peringatan (Somasi) yang diberikan oleh PT. Bank Ganesha Tbk kepada Penggugat;

33. Selain hal tersebut, Penggugat juga pernah membantu PT. Belmax Bintang Semesta untuk membayarkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan cara transfer kepada PT. Bank Ganesha Tbk melalui rekening atas nama PT. Bank Ganesha Tbk, hal tersebut juga didalilkan oleh Penggugat pada halaman 14 butir 4 gugatan Penggugat, yang mendalilkan sebagai berikut:

4. Bahwa atas kelalalan (wanprestasi) yang sepatutnya menjadi kewajiban PT. Belmax Bintang Semesta sebagai Debitur kepada PT. Bank Ganesha Tbk sebagai Kreditur, selanjutnya pada tanggal 15 November 2019 Penggugat telah beritikad baik, yaitu dengan berupaya melakukan pembayaran dengan cara transfer kepada PT. Bank Ganesha Tbk melalui rekening atas nama PT. Bank Ganesha Tbk dengan perincian sebagai berikut:

- a. Transfer melalui mobile banking kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*
- b. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*
- c. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama*

Halaman 74 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

- d. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);*
- e. Transfer melalui ATM BCA kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);*
- f. Transfer melalui mobile banking kepada PT. Bank Ganesha Tbk, dengan menggunakan Rekening Nomor: 00012019623 atas nama PT. Belmax Bintang Semesta sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*

Total pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 15 November 2019 adalah sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)."

- 34.** Berdasarkan hal tersebut di atas, lalu dimana ketidak-transparansi-an PT. Bank Ganesha, Tbk kepada Penggugat ? sedangkan Penggugat sendiri yang sudah mengetahui dimana PT. Belmax Bintang Semesta telah wanprestasi kepada PT. Bank Ganesha, Tbk, akan tetapi Penggugat juga tidak berupaya melunasi hutang PT. Belmax Bintang Semesta kepada PT. Bank Ganesha, Tbk, yang lebih mengherankan lagi, saat ini Penggugat berupaya mengajukan pembatalan SHM No. 345 yang telah dilakukan belik nama oleh Tergugat II Intervensi melalui Tergugat. Padahal proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik *incassu* dengan didasarkan pada Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022 tanggal 17 April 2023 Jo. Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-130/29/2023 Tanggal 7 Maret 2023 yang sesuai dengan prosedur hukum;

Halaman 75 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT SECARA FAKTA TELAH MELEPASKAN HAK ISTIMEWANYA SERTA TELAH PULA MENGIKATKAN DIRI BERSAMA-SAMA DENGAN PT. BELMAX BINTANG SEMESTA SECARA TANGGUNG MENANGGUNG DENGAN TELAH BERSEDIA MENJAMINKAN OBJEK SENGKETA KEPADA PT. BANK GANESHA, TBK YANG DIBUKTIKAN DENGAN ADANYA AKTA PEMBERIAN JAMINAN PRIBADI (*BORGTICHT/PERSONAL GUARANTEE*) NOMOR: 07, TERTANGGAL 01 APRIL 2019;

35. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 17 butir 12 s/d butir 15 bagian Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan Penggugat tidak pernah melepaskan hak istimewa, sehingga seharusnya barang milik PT. Belmax Bintang Semesta yang dijual terlebih dahulu;

36. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan dalil yang tidak jelas dan tidak berdasar secara hukum serta dalil yang mengada-ada, dalam hal mana konsep dasar Penanggung adalah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya, sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 1820 KUHPerdara, yang menyatakan:

"Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya."

37. Bahwa selanjutnya mengacu pada Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*) Nomor: 07 tertanggal 01 April 2019 (akta *borgtocht*) [i.c. sebagaimana didalilkan oleh Penggugat sendiri di dalam gugatannya], berupa:

- a. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.345, Luas 277 M2, Surat Ukur No. 805 Tanggal 29 Oktober 1952, terdaftar atas nama Azelia, terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8, RT 004, RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Objek Sengketa); dan

Halaman 76 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



- b. 1 (satu) bidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2114, Luas 145 M2, Surat Ukur No. 00121/2005 Tanggal 14 November 2005, terdaftar atas nama Azelia Ariani (Penggugat), terletak di Jalan Anggrek Nell Murni Raya Blok C No. 111, RT. 010, RW.01, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Maka hal tersebut telah cukup membuktikan Penggugat telah melepaskan hak istimewa, terlebih lagi sebagaimana diakui juga oleh Penggugat, di dalam Akta *Borgtocht* tersebut, Penggugat menyatakan dirinya selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta, hal tersebut sebagaimana terlihat pada halaman 11 butir 8 gugatan Penggugat, yang mendalilkan sebagai berikut:

"8. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht/Personal Guarantee) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019, pada pokoknya menerangkan bahwa PENGUGAT adalah selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. BELMAX BINTANG SEMESTA berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), fasilitas Fixed Loan (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan Short Term Loan (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)."

38. Bahwa terkait dengan penggunaan ketentuan serta logika dan konstruksi hukum yang dibangun oleh Penggugat merupakan logika dan konstruksi hukum yang salah dan tidak benar, dalam hal mana penggunaan ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara di dalam Perkara *aquo* adalah tidak tepat, hal tersebut dikarenakan secara fakta Penggugat telah secara sukarela menyerahkan Objek Sengketa *aquo* untuk dibebankan hak tanggungan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, akan tetapi Penggugat tidak bersedia apabila objek sengketa yang telah dibebankan hak tanggungan



tersebut untuk dilakukan eksekusi, seharusnya apabila Penggugat menggunakan ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara yang Penggugat ajukan sebagai dalil gugatan *aquo*, kondisi fakta hukumnya adalah Penggugat tidak menyerahkan Objek Sengketa *aquo* untuk dibebankan hak tanggungan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, akan tetapi menjadi keanehan Penggugat menggunakan ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara sedangkan Penggugat secara sukarela menyerahkan Objek Sengketa untuk dibebankan hak tanggungan;

39. Selanjutnya, pengutipan yang dilakukan oleh Penggugat terkait dengan Ketentuan Pasal 1832 KUHPerdara, Penggugat hanya berfokus kepada butir 1 saja yakni terkait dengan frasa “melepaskan hak istimewa”, padahal di dalam ketentuan Pasal 1832 tidak hanya 1 butir, akan tetapi terdapat 5 butir ketentuan terkait dengan Pasal 1832 KUHPerdara, sedangkan secara Fakta Penggugat masuk di dalam kategori butir 2 di dalam Pasal 1832 KUHPerdara, berikut Tergugat II Intervensi kutipkan kembali ketentuan Pasal 1832 KUHPerdara, sebagai berikut:

Pasal 1832 KUHPerdara, mengatur sebagai berikut:

“Penanggung tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya:

- 1. bila ia telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut barang-barang debitur lebih dahulu disita dan dijual;*
 - 2. bila ia telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan debitur terutama secara tanggung menanggung, dalam hal itu, akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk utang-utang tanggung-menanggung;*
 - 3. jika debitur dapat mengajukan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi;*
 - 4. jika debitur berada keadaan pailit;*
 - 5. dalam hal penanggungan yang diperintahkan oleh Hakim.”*
40. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, silahkan Penggugat cermati dan amati dalil Penggugat sendiri pada halaman 11 butir 8 gugatan Penggugat, yang mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 78 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



"8. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht/Personal Guarantee) Nomor: 07, tertanggal 01 April 2019, pada pokoknya menerangkan bahwa PENGUGAT adalah selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. BELMAX BINTANG SEMESTA berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), fasilitas Fixed Loan (FL) dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan Short Term Loan (STL) dengan plafond sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)."

41. Bahwa perhatikan oleh Penggugat frasa *"Penggugat adalah selaku Pemberi Jaminan Pribadi sekaligus sebagai Pemilik Jaminan dan Pemberi Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. Belmax Bintang Semesta"* hal tersebut menunjukkan, dimana Penggugat telah secara sadar mengikatkan diri bersama-sama dengan PT. Belmax Bintang Semesta di dalam Perjanjian Kredit yang dilakukan antara PT. Belmax Bintang Semesta dengan PT. Bank Ganesha, Tbk, sehingga dengan demikian, terhadap Objek Sengketa yang telah dijaminkan oleh Penggugat dapat dilakukan eksekusi terlebih dahulu;

42. Terlebih lagi sudah menjadi hak dari pemegang hak tanggungan (i.e. PT. Bank Ganesha, Tbk) untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, hal tersebut sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang mengatur sebagai berikut:

"(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk*



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

43. Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka telah terang dan jelas, dengan mengacu pada Akta *Borgtoch*, Penggugat secara fakta telah melepaskan hak istimewanya, hal tersebut dikarenakan Penggugat telah mengikatkan diri bersama-sama dengan PT. Belmax Bintang Semesta secara tanggung menanggung dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan PT. Bank Ganesha, Tbk, hal tersebut juga dibuktikan dimana Penggugat telah secara sukarela menyerahkan Objek Sengketa *a quo* untuk dibebankan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk, sehingga sudah sepatutnya dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 20 UUHT, PT. Bank Ganesha, Tbk, dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan tersebut dengan melalui pelelangan umum;
44. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman halaman 18 butir 16 bagian Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan keputusan Tergugat dengan telah menerbitkan Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Kesalahan Substansi yang tidak sesuainya materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam keputusan yang dibuat, dikarenakan masih terdapat Konflik Kepentingan;
45. Bahwa Penolakan tersebut dikarenakan dalil Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar secara hukum dan mengada-ada, sebagaimana telah Tergugat II Intervensi sampaikan, dimana pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk pada tanggal 7 Maret 2023 tersebut, telah dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tertanggal 17 April 2023 dan saat ini terhadap objek lelang berupa SHM No. 345 telah telah dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat II Intervensi;
46. Terlebih lagi terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Ganesha, Tbk melalui KPKNL Jakarta V telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ditetapkan di dalam PMK No. 122/2023, dengan

Halaman 80 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



demikian, oleh karena Tergugat II Intervensi adalah sebagai pembeli yang beritikad baik (*te goeder trouw*) melalui lelang yang dibuktikan dengan adanya Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tertanggal 17 April 2023, maka atas pembelian bidang tanah dan bangunan yang dilakukan Tergugat II Intervensi melalui lelang tersebut demi hukum harus dilindungi, sebagaimana beberapa ketentuan sebagai berikut:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 323 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969, yang menyatakan:

"Tergugat dalam kasasi sebagai pembeli dalam penjualan lelang executie bij vooraad harus dilindungi."

- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976, yang menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik melalui pelelangan harus dilindungi."

- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3604 K/Sip/1985 tanggal 17 Nopember 1987, yang menyatakan:

"Pembeli melalui lelang PUPN harus dilindungi."

47. Bahwa selanjutnya, dengan telah diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tertanggal 17 April 2023 oleh KPKNL Jakarta V, maka atas SHM No. 345 adalah sah beralih kepada Tergugat II Intervensi, sebagaimana telah dinyatakan dalam Pendapat Hukum Urip Santoso dalam bukunya yang berjudul "Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah", yang diterbitkan oleh Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, tahun terbit 2011 pada halaman 398, yang menyatakan:

"... Dengan dibuatnya berita acara lelang oleh pejabat kantor lelang maka telah terjadi peralihan hak atas tanah"

48. Bahwa Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang juga telah menyelesaikan administrasi lelang sebagaimana terlihat di dalam Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (e-SSPD-BPHTB) yang telah disetorkan oleh Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang tertanggal 05 April 2023, sehingga pada tanggal 17 April 2023 Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang

Halaman 81 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



telah memperoleh Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tertanggal 17 April 2023, yang selanjutnya Tergugat II Intervensi melakukan permohonan balik nama SHM No. 345 ke atas nama Tergugat II Intervensi, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) PP No. 24/97, yang mengatur:

“(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”

49. Selanjutnya, terkait dengan dalil Penggugat yang mendalilkan adanya *“Kesalahan Substansi yang tidak sesuai materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam keputusan yang dibuat, dikarenakan masih terdapat Konflik Kepentingan”* juga merupakan dalil yang tidak tepat, dalam hal mana proses balik nama yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dilakukan sebelum Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, sehingga telah terlihat jelas secara fakta tidak adanya kesalahan substansial yang dilakukan oleh Tergugat di dalam melakukan proses balik nama SHM No. 345 ke atas nama Tergugat II Intervensi;

50. Terlebih lagi terhadap bidang tanah dan bangunan telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Penetapan Nomor 41/Eks.RL/2023/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Oktober 2023, yang amar penetapannya adalah sebagai berikut:

M E N E T A P K A N:

*Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut diatas;
Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau jika berhalangan agar dapat menunjuk seorang Jurusita dengan disertai/dibantu oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat guna melakukan Eksekusi Pengosongan terhadap:*

- *Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 345/Gunung, luas tanah 277 m², atas nama Angel Setiadikurnia terletak di Jalan Hang Lekir IV No. 8 Blok H/1 Persil*

Halaman 82 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 Rt.004 Rw.006 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru,
Jakarta Selatan;

Untuk ditinggalkan dan dikosongkan terhadap yang menguasai
menduduki/mendiami oleh Tereksekusi serta harta bendanya dan
atau terhadap siapa saja yang memperoleh hak dari Tereksekusi
serta harta bendanya selanjutnya untuk di serahkan kepada
Pemohon Eksekusi atau kuasanya, jika perlu dengan bantuan
Kepolisian R.1 sampai selesai dan tuntas;

51. Bahwa adapun diajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan oleh
Tergugat II Intervensi atas bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM
No. 345 yang saat ini sudah menjadi atas nama Tergugat II Intervensi
sebagaimana:

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor
41/Eks.RL/2023/PN.Jkt.Sel tanggal 11 Agustus 2023;
- b. Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 41/Eks.RL/2023/PN Jkt.
Sel, tanggal 23 Agustus 2023 dan tanggal 6 September 2023;
- c. Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Se-
latan sebagaimana Penetapan Nomor 41/Eks.RL/2023/PN.Jkt.Sel tang-
gal 20 Oktober 2023.

dikarenakan Tergugat II Intervensi adalah selaku pemilik yang sah atas
bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 345, dalam hal mana
sudah menjadi keharusan bagi Tergugat II Intervensi untuk melakukan
upaya hukum pengosongan atas barang milik Tergugat II Intervensi, hal
mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun
2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar
Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas
Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut "SEMA No. 4/2014"), yang dalam
Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata salah satunya
menyatakan:

*"Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui
kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang,*

Halaman 83 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan."

52. Berdasarkan uraian di atas, maka telah jelas terlihat Prosedur Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345/Gunung, Tertanggal 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, Tanggal Penerbitan 17 Oktober 2018, Luas: 277 M² (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi), yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT) Adalah Telah Sesuai Prosedur Hukum Yang Benar (*Due Process Of Law*) Sehingga Tidak Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Maupun Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) serta tidak ada kesalahan substansial di dalam proses balik nama;

Berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan pada Bagian Eksepsi dan Bagian Pokok Perkara tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara Tata Usaha Negara *aquo* berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

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

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut di atas, Penggugat mengajukan Replik tertulis pada persidangan secara elektronik, tanggal 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2024, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tertulis pada persidangan secara elektronik, tanggal 25 Juni 2024, yang mana Replik Penggugat maupun Duplik Tergugat tersebut selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai P-8, sebagai berikut:

- Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3173074703800005 atas nama Azelia Ariani (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-2A : Bukti Permohonan Izin Surat Keterangan Penunjukan Orang Yang Sama atas nama Pemohon Azelia Ariani (fotokopi sesuai dengan asli *print out*);
- Bukti P-2B : Tangkapan Layar (*Screenshot*) Tentang Pembatalan Izin Surat Keterangan Penunjukan Orang Yang Sama atas nama Pemohon Azelia Ariani (*print out*);
- Bukti P-3 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 345/Gunung, terbit tanggal 4 April 1970, Surat Ukur tanggal 29 Oktober 1952, Nomor 805, Luas: 277 m2 atas nama Azelia (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P-4 : Surat Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: B/HP.03.01/338-31.74.300/II/2024, tanggal 21 Februari 2024, ditujukan kepada Dr. Dhoni Martien, S.H., M.H., Cs Selaku Kuasa dari Azelia Ariani, Perihal: Permohonan Informasi Hak Milik No.345/Gunung (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-5 : Surat Dr. Dhoni Martien, S.H.,M.H., Cs Kuasa Hukum Azelia Nomor: 15/SK-DM&P/III/2024, tanggal 14 Maret 2024, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Perihal: Keberatan Terhadap Peralihan Kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik No. 345/Gunung terdaftar atas nama Angel Setiadikurnia (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-6 : Surat PT Bank Ganesha Tbk Nomor: 021/REM/II/2023,

Halaman 85 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



tanggal 21 Februari 2023, ditujukan kepada Azelia Ariani,
Perihal: Pemberitahuan Lelang (fotokopi sesuai dengan
fotokopi);

Bukti P-7A : Surat PT Bank Ganesha Tbk Nomor: 128/REM/IX/19,
tanggal 12 September 2019, ditujukan kepada Azelia
Ariani, Perihal: Somasi II (Kedua) (fotokopi sesuai dengan
asli);

Bukti P-7B : Surat PT Bank Ganesha Tbk Nomor: 140/REM/IX/19,
tanggal 25 September 2019, ditujukan kepada Azelia
Ariani, Perihal: Somasi III (Ketiga) (fotokopi sesuai dengan
asli);

Bukti P-8 : Surat PT Bank Ganesha Tbk Nomor: 145/REM/X/19,
tanggal 07 Oktober 2019, ditujukan kepada Azelia Ariani,
Perihal: Cidera Janji (Wanprestasi) (fotokopi sesuai
dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat mengajukan
bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai T-17, sebagai berikut:

Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 345/Gunung (blanko lama) terbit
tanggal 4 April 1970, Surat Ukur tanggal 29 Oktober 1952
Nomor 805 dan pada tanggal 09 Juni 2004 beralih ke atas
nama Azelia Berdasarkan Jual Beli Akta Pejabat Nyonya Hari
Suprpti Suwarno, S.H., tanggal 7 November 2003, Nomor
74/2003, Luas: 277 m2 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bukti T-2 : Buku Tanah Hak Milik No. 00345/Gunung (blanko baru) terbit
tanggal 2 November 2018, Surat Ukur tanggal 17 Oktober
2018, Nomor 00225/Gunung/2018, Luas 277 m2 (dua ratus
tujuh puluh tujuh meter persegi) dan pada tanggal 22 Mei
2023 beralih ke atas nama Angel Setiadikurnia berdasarkan
Kutipan Risalah Lelang Nomor 130/29/2022, tanggal 07
Maret 2023 yang dibuat oleh Akhmad Abrori, S.H., M.M.,
Selaku Pejabat Lelang (fotokopi sesuai dengan asli);

Bukti T-3 : Pengecekan Sertipikat, tanggal 11 Mei 2023 atas Sertipikat
Hak Milik No. 00345, Kelurahan Gunung, Nama Pemilik

Halaman 86 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



- Bukti T-4 : Azelia (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, tanggal 4 Februari 2023, atas permohonan Adriana Viveryanti, S.H., untuk dan atas nama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-5 : Surat Lia Amalia, S.H., M.Kn, tanggal 10 Mei 2023, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Hal: Surat Pengantar Balik Nama (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-6 : Formulir Permohonan dari Lia Amalia, S.H., M.Kn., Kuasa dari Angel Setiadikurnia, tanggal 10 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-7 : Tanda Terima, Nomor Bukti Penyerahan: 11924, tanggal 24 Mei 2023, Penerima Dokumen HM 00345-Gunung: Lia Amalia, S.H., M.Kn (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-8 : Surat Kuasa dari Angel Setiadikurnia kepada Lia Amalia, S.H., M.Kn, tanggal 7 Maret 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-9 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3171015606860001 atas nama Angel Setiadikurnia (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-10 : Kartu Keluarga Nomor: 3174051412200044, tanggal 28 Februari 2023 atas nama Kepala Keluarga Anton Muklis (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-11 : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tanggal 17 April 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-12 : Kuitansi Nomor: KW-056/130/29/III/2023, Risalah Lelang Nomor: 130/29/2023, tanggal 7 Maret 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2023 (SPPT-PBB), NOP: 317105000700100280, atas nama Karim, dan Bukti Pembayaran-JakOne Mobile No.Ref: 230404867955, tanggal 4 April 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-14 : Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (e-SSPD-BPHTB), tanggal 5 April 2023, atas nama Wajib Pajak: Angel Setiadikurnia (fotokopi

Halaman 87 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-15 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-240/PHTB/KPP.300103/2023, tanggal 16 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-16 : Surat Pernyataan, atas nama Angel Setiadikurnia, tanggal 7 Maret 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-17 : Surat Pernyataan, atas nama Angel Setiadikurnia, tanggal 7 Maret 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.Intv-1 sampai T.Intv-5, sebagai berikut:
- Bukti T.Intv-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345/Gunung, tanggal 2 November 2018, Surat Ukur tanggal 17 Oktober 2018, Nomor 00225/Gunung/2018, Luas: 277 m2 atas nama Angel Setiadikurnia (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T.Intv-2 : Grosse Risalah Lelang Nomor: RL-130/29/2023, tanggal 7 Maret 2023, Pejabat Lelang: Akhmad Abrori, S.H.,M.H., Penjual: PT Bank Ganesha Tbk, Deb. PT Belmax Bintang Semesta, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.Intv-3 : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 130/29/2022, tanggal 17 April 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.Intv-4 : Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik–Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (e-SSPD-BPHTB), tanggal 5 April 2023 atas nama Wajib Pajak: Angel Setiadikurnia, NOP PBB: 317105000700100280, Letak Tanah dan atau Bangunan: Jalan Hang Lekir IV RT.004 RW.06 No.8 Gunung, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T.Intv-5 : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 41/Eks.RL/2023/PN.Jkt.Sel, tanggal 20 Oktober 2023

Halaman 88 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



(fotokopi sesuai dengan legalisir);

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi/ahli dalam pemeriksaan sengketa ini, walaupun telah diberi kesempatan yang patut untuk itu;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan yang disampaikan pada persidangan secara elektronik, tanggal 6 Agustus 2024, yang mana selengkapnya Kesimpulan Penggugat terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Kesimpulan dalam pemeriksaan sengketa ini, walaupun telah diberi kesempatan yang patut untuk itu;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam pemeriksaan perkara ini tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi, dan selanjutnya mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk sengketa tersebut diatas yang pada pokoknya memohon agar objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan kepada Tergugat agar diwajibkan untuk mencabut objek sengketa;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah "Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00345/Gunung, tanggal penerbitan 02 November 2018, Surat Ukur Nomor: 00225/Gunung/2018, tanggal penerbitan 17 Oktober 2018, luas: 277 M2 (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang sebelumnya terdaftar atas nama AZELIA, saat ini terdaftar atas nama ANGEL SETIADIKURNIA" (vide bukti T.2 = bukti T.Intv-1);

Halaman 89 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban melalui persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 11 Juni 2024 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan tanggapan tertanggal 16 Juli 2024 dimana termuat adanya Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara, kemudian Penggugat telah mengajukan Replik melalui persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 19 Juni 2024 dan selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik melalui persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 25 Juni 2024;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan segala hal berkaitan dengan sengketa *in casu*, baik mengenai formalitas Gugatan, Eksepsi maupun Pokok Sengketa, Pengadilan harus mempedomani berbagai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) antara lain sebagai berikut :

Pasal 107 : *Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim;*

Penjelasan : *Berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri: a. apa yang harus dibuktikan; b. siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri c. alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian; d. kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan.*

Halaman 90 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Pasal 77 Ayat (1) : *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.*

Menimbang, bahwa berdasarkan norma hukum di atas, pertama dan yang paling utama Pengadilan terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in casu*, oleh karena kewenangan absolut suatu Lingkungan Peradilan merupakan *entry point* bagi legalitas Pengadilan mengadili suatu sengketa, sebelum Pengadilan mempertimbangkan Eksepsi dan Jawaban serta Pokok Sengketanya pada tahap acara persidangan manapun saat Pengadilan mengetahui mengenai kewenangan absolut Pengadilan;

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan absolut Pengadilan, tidak selalu harus didasarkan ada atau tidaknya Eksepsi, sebab Hakim karena jabatannya (*ambtshalve/ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan apabila mengetahui hal itu;

Menimbang, bahwa Pengadilan baru mempertimbangkan kewenangan Absolut hingga Para Pihak telah mengajukan alat-alat bukti dengan *rasio legis*, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Ayat (1) *a quo*, kewenangan absolut bisa diajukan dan bisa diputus kapan saja sedangkan *rasio logis* nya karena Pengadilan perlu berhati-hati dan cermat dengan memeriksa dan mempertimbangkan sengketa berdasar alat-alat bukti yang diajukan pada acara pembuktian para pihak, sehingga meskipun suatu sengketa telah dilakukan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan telah dilakukan Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis Hakim, tidak serta merta bisa dipastikan dengan presisi apa yang sebenarnya disengketakan para pihak sebelum memeriksa dan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak;

Halaman 91 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara berdasar Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya akan disebut dengan UU Peratun), adalah mengadili sengketa tata usaha negara yaitu 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. Menurut Pasal 1 angka 9 UU Peratun, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah 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, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Kemudian dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut "Undang-Undang Administrasi Pemerintahan"), sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat (1) dan Penjelasan Umum alinea ke-5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, maka kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan hanya mengadili Sengketa Tata Usaha Negara atau Sengketa Keputusan Administrasi Pemerintahan, namun juga mengadili Sengketa Tindakan Administrasi Pemerintahan. Yang dimaksud dengan Tindakan Administrasi Pemerintahan menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Halaman 92 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.2 = bukti T.Intv-1 diperoleh fakta bahwa obyek sengketa benar diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 22 Mei 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah Keputusan Tergugat yang digugat merupakan keputusan tata usaha negara yang menurut Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dapat menjadi objek gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara sehingga pokok gugatan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun dikaitkan dengan objek sengketa, dapat diketahui bahwa:

- Objek sengketa a quo merupakan penetapan tertulis;
- Dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku Pejabat Tata Usaha Negara;
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Bersifat konkret karena telah jelas menetapkan tentang peralihan hak;
- Bersifat individual karena objek sengketa ditujukan kepada ANGEL SETIADIKURNIA dan tidak ditujukan untuk umum;
- Bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari Instansi, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara lainnya;
- Serta telah menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemegang hak yang baru.



Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa objek sengketa a quo telah memenuhi unsur-unsur Keputusan tata usaha negara sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 UU Peratun;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah sengketa dalam perkara a quo merupakan sengketa tata usaha negara sebagaimana diamanatkan Pasal 1 angka 10 UU Peratun, Pengadilan akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa mengenai hal-hal terkait dengan perjanjian utang piutang antara PT. BELMAX BINTANG SEMESTA selaku debitur dengan PT. BANK GANESHA Tbk. selaku kreditur, maupun mengenai hal-hal lain terkait dengan pelelangan terhadap objek sengketa pada awalnya sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat, oleh karena Penggugat tidak pernah diterlibatkan dalam peristiwa-peristiwa setelah objek sengketa dijadikan jaminan (agunan) untuk menjamin utang PT. BELMAX BINTANG SEMESTA kepada PT. BANK GANESHA Tbk. adapun mengenai hal-hal sebagaimana diuraikan diatas yang diketahui oleh Penggugat semata-mata hanya berdasarkan pada beberapa Peringatan (somasi) yang diberikan oleh PT. BANK GANESHA Tbk. kepada Penggugat terkait dengan Cidera Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh PT. BELMAX BINTANG SEMESTA dalam perjanjian utang piutang antara PT. BELMAX BINTANG SEMESTA dengan PT. BANK GANESHA Tbk. tersebut, yang kemudian pada tanggal 21 Februari 2023 PT. BANK GANESHA Tbk. memberikan surat nomor: 021/REM/II/2023, tertanggal 21 Februari 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa pada hari selasa, tanggal 07 Maret 2023 akan dilakukan pelelangan terhadap objek sengketa di KPKNL Jakarta V;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Pengadilan berpendapat bahwa pokok sengketa yang mendasari gugatan Penggugat adalah terkait pemberian jaminan pribadi antara Penggugat selaku pemberi jaminan pribadi sekaligus sebagai pemilik jaminan dan pemberi hak tanggungan untuk fasilitas kredit atas nama PT. BELMAX

Halaman 94 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



BINTANG SEMESTA yang yang dinilai oleh Penggugat merupakan kelalaian (wanprestasi) yang sepatutnya menjadi kewajiban PT. BELMAX BINTANG SEMESTA sebagai debitur kepada PT. BANK GANESHA Tbk. yang persoalan tersebut menurut pendapat Pengadilan merupakan permasalahan hukum yang berada di bawah ranah hukum perdata;

Menimbang, bahwa meskipun objek sengketa *a quo* merupakan keputusan tata usaha negara, akan tetapi masih terdapat sengketa keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu oleh Penggugat dengan PT. BELMAX BINTANG SEMESTA, yang tidak dapat diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara tetapi harus diselesaikan melalui Peradilan Umum, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta harus menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan terhadap eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut pengadilan sudah selayaknya untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut pengadilan dinyatakan diterima, maka terhadap Eksepsi-eksepsi lainnya dan Pokok Sengketa *in casu* tidak perlu untuk dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lebih lanjut sehingga cukup berdasar serta beralasan hukum untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini, Pengadilan telah mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Pengadilan hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini,

Halaman 95 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 392.000,- (tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Halaman 96 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT

Disclaimer

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



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa tanggal 13 Agustus 2024 oleh kami **GANDA KURNIAWAN, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**, dan **IRVAN MAWARDI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam persidangan elektronik pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2024, oleh **GANDA KURNIAWAN, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**, dan **RIDWAN AKHIR, S.H., M.H.**, dengan dibantu **MULYATI, S.H., M.H.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim Anggota, **Hakim Ketua Majelis,**

YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H. **GANDA KURNIAWAN, S.H.**

RIDWAN AKHIR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

MULYATI, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

-.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
-.	Alat Tulis Kantor	Rp.	145.000,00
-.	Panggilan-Panggilan	Rp.	86.000,00
-.	Pendaftaran Surat Kuasa Khusus dan fotokopi	Rp.	91.000,00
-.	Meterai Putusan Sela	Rp.	10.000,00

Halaman 97 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT



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

-.	Redaksi Putusan Sela	Rp.	10.000,00
-.	Meterai Putusan	Rp.	10.000,00
-.	Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00 +
Jumlah		Rp.	392.000,00

(tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Halaman 98 dari 98 halaman. Putusan Nomor 124/G/2024/PTUN.JKT