



P U T U S A N

NOMOR : 24/G/2012/PTUN-SMD

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

----- Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan tingkat pertama dengan Acara Biasa telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara : -----

PT. SINAR INDAH UTAMA, sesuai dengan Akta Pendirian Perusahaan No. 05 tanggal 2 Mei 2002 dan Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : C-17352 HT.01.01.TH.2002 tanggal 10 September 2002, beralamat di Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, dan Akta Rapat Umum Luar Biasa PT. Sinar Indah Utama No. 25 tanggal 8 Januari 2003 diwakili oleh : Hudiono, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Sinar Indah Utama, Alamat Jalan S.A. Maulana RT. 11 Tanjung Redeb;---

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. Aloysius Tukan, S.H., M.Hum. ;

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)



2. Justina Lucky, S.H. ;

3. Joseph Pieter Padaama Tukan, S.H. ;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Advokat, Alamat Kantor di Kantor

Pengacara dan Konsultan Hukum, "Aloysius Tukan,

S.H., M.Hum, Jalan Pemuda I No. 14 Samarinda ; -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2012;

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

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BERAU, Tempat

kedudukan di Jalan Dr. Murjani I, Kelurahan Gayam,

Tanjung Redeb ; -----

Dalam hal memberikan kuasa kepada : -----

1. Muhamad Fadhil, S.H., M.Hum, Jabatan

Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan

Sengketa dan Konflik Pertanahan pada



Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Propinsi Kalimantan Timur ; -

2. Dafriansyah, S.H., M.M, Jabatan Kepala
Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara
Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan
Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan
Timur ; -----

Keduanya memilih alamat Pada Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan
Timur, Jalan M. Yamin No. 14 Samarinda; -----

3. Suyitno, S.H., M.H., Jabatan Kepala Seksi
Sengketa, Konflik dan Perkara pada kantor
Pertanahan Kabupaten Berau, alamat di Jalan
Dr. Murjani I, Kelurahan Gayam, Kecamatan
Tanjung Redeb, Kabupaten Berau,
Kalimantan Timur ; -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
261/1-64.03/X/2012, tanggal 03 Oktober 2012 ;

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

----- Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, Nomor : 24/PEN-DIS/2012/PTUN.SMD, tanggal 03 September 2012, tentang Penetapan Lolos Dismissal : -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, Nomor : 24/PEN/2012/PTUN.SMD, tanggal 03 September 2012, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, Nomor : 24/PEN-PP/2012/PTUN.SMD, tanggal 13 September 2012 tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan ; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, Nomor : 24/PEN-HS/2012/PTUN.SMD, tanggal 18 Oktober 2012, tentang hari dan tanggal Persidangan ; -----
- Telah membaca dan memeriksa Berkas Perkara dan Surat-surat Bukti yang diajukan di Persidangan ; -----
- Telah membaca dan memeriksa Berita Acara Perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

----- Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Gugatan tertanggal 24 Agustus 2012, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tanggal 27 Agustus 2012, dengan Register Perkara Nomor : 24/G/2012/PTUN-SMD, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 18 Oktober 2012, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil gugatannya sebagai berikut : -----

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)



----- Adapun Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat, mengenai objek sengketa pembatalan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Leny Fong atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau dahulu atas nama Hudiono sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2012, saat sidang persiapan perkara Nomor : 08/G/2012/PTUN.SMD, yang dilaksanakan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dalam perkara antara PT. Sinar Indah Utama melawan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tarakan dan Kepala Kantor Cabang PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kuasa Hukum Kepala Kantor Cabang PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Tanjung Redeb memberitahukan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, telah dibalik nama oleh Tergugat menjadi atas nama Leny Fong (Pemenang Lelang), Risalah Lelang No. 039/2012 tanggal 17 Pebruari 2012. -----

Oleh karena Penggugat baru mengetahui adanya balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau menjadi atas Leny Fong dari pemberitahuan Kuasa Hukum PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Tanjung Redeb pada tanggal 17 Juli 2012 saat sidang persiapan perkara Nomor : 08/G/2012/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTUN.SMD, maka pengajuan gugatan pembatalan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, terhadap Tergugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal 17 Juli 2012, sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 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.” -----

2. Bahwa oleh karena Tergugat telah melaksanakan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, menjadi atas nama Leny Fong maka tindakan Tergugat tersebut merupakan keputusan akhir Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat final, individual dan konkrit serta menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat. -----

Tindakan Tergugat tersebut diatas, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan sebagai berikut : -----

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi

Disclaimer

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



tindakan Hukum 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. Bahwa akibat perbuatan Tergugat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau yang menjadi atas nama Leny Fong jelas merugikan bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menggunakan atau menyewakan Ruko miliknya sendiri. -----

Perbuatan Tergugat tersebut berkesesuaian dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : -----

"Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi". -----

4. Bahwa Penggugat telah mengirim surat kepada Tergugat mohon agar tidak dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau tersebut, karena Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan telah dilakukan atas perbuatan melawan hukum.

Dimana Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb melakukan tahapan sita eksekusi dan seterusnya tanpa melalui/permohonan ijin dari Pengadilan Negeri setempat (Pengadilan Negeri Tanjung Redeb), sehingga Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb melanggar ketentuan Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH, menyatakan : -----

"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan." -----

Padahal hingga saat ini belum/tidak ada peraturan pemerintah yang mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 sehingga untuk proses pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan tersebut masih menggunakan peraturan mengenai eksekusi hypotheek, namun Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut mengabaikan (tidak menggunakan) peraturan eksekusi hypotheek yang berlaku.



Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" disebutkan "Memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada **pemegang Hak Tanggungan pertama** untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum **apabila debitur ingkar janji**". -----

Namun proses eksekusi hak tanggungan tidak terlepas dari peraturan eksekusi hypotheek yakni untuk **melakukan penyitaan eksekusi dan penjualan lelang eksekusi tidak terlepas dari prosedur peraturan penjualan lelang yang berlaku, dimana harus dilengkapi dengan penetapan Pengadilan Negeri setempat**. -----

Selengkapnya bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" yang menyatakan sebagai berikut : -----

"Apabila debitur 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." -----

Dengan demikian tindakan Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb melakukan sita eksekusi dengan menutup paksa Ruko Penggugat pada tanggal 19 Desember 2011 yang kemudian dilanjutkan dengan melakukan penjualan lelang merupakan perbuatan main Hakim sendiri. -----

Dengan tidak dilaksanakan penundaan balik nama oleh Tergugat, berarti Tergugat juga melanggar ketentuan Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 Tahun



1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH. -----

Tindakan Tergugat yang melaksanakan juga balik nama atas Sertifikat Hak Milik
No. 3241/Tanjung Redeb tersebut padahal dengan surat Penggugat tersebut,
Tergugat tahu penjualan lelang yang dilakukan Bank Negara Indonesia Cabang
Tanjung Redeb telah tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Nomor
4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang
Berkaitan dengan Tanah.

Sehingga Tergugat juga telah melanggar dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2)
huruf a Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Nomor 5
Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : -----

**"(2) Alasan-alasan yang digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud
pada ayat (1) adalah : a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu
bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."**

- 5. Bahwa tindakan Tergugat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No.
3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan
SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten
Berau, menjadi atas nama Leny Fong merupakan tindakan Tergugat yang melanggar
Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu asas keterbukaan dan asas
profesionalitas, oleh karena Tergugat sebagai Pejabat TUN sama sekali tidak



menghiraikan adanya surat Penggugat tanggal 21 Pebruari 2012, No. 21.1/
ALT/2012 perihal : "Mohon tidak dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik
No. 3241/Tanjung Redeb seluas 325 M² an. Hudiono."

Padahal Penggugat telah mengirim surat tanggal 21 Pebruari 2012, No. 21.1/
ALT/2012 tersebut kepada Tergugat agar Tergugat tidak melakukan balik nama
Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah
seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb,
Kabupaten Berau. Akan tetapi Tergugat tetap melakukan balik nama Sertipikat
Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325
M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan
Tanjung Redeb, Kabupaten Berau tersebut menjadi atas nama Leny Fong. -----

Tindakan Tergugat tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2)
huruf b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-
undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang
berbunyi : -----

**"(2) Alasan-alasan yang digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud
pada ayat (1) adalah : b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu
bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik "**

6. Bahwa oleh karena Tergugat sebagai Pejabat TUN telah melanggar asas-asas
umum pemerintahan yang baik (AAUPB) yakni melanggar asas kepastian hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan asas tertib penyelenggaraan Negara yang mencakup asas kesewenang-wenangan juga terhadap asas kecermatan, dimana Tergugat tidak cermat dalam melaksanakan pemerintahan karena tidak memperhatikan surat Penggugat tanggal 21 Pebruari 2012 No. 21.1/ALT/2012 kepada Tergugat, yang mana Penggugat mohon agar Tergugat tidak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, akan tetapi Tergugat tetap melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, menjadi atas Leny Fong (Pemenang Lelang) sesuai dengan Risalah Lelang No. 039/2012 tanggal 17 Pebruari 2012. -----

Tergugat telah melanggar "Asas kesewenang-wenangan (Willekeur)" pada hakikatnya merupakan suatu tindakan yang tidak berdasarkan pada aturan hukum atau AAUPB. Tindakan tersebut bersifat irrasional, oleh karenanya untuk mengukur ada tidaknya tindakan kesewenang-wenangan parameternya adalah asas irrasionalitas. -----

7. Bahwa oleh karena Tergugat telah melaksanakan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, menjadi atas nama Leny Fong tersebut telah melanggar perundang-undangan dan AAUPB, maka balik nama yang dilakukan oleh Tergugat atas Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan

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

Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, menjadi atas nama Leny Fong tersebut harus dinyatakan batal atau tidak sah. -----

Selanjutnya memerintahkan Tergugat mencoret catatan dalam daftar buku tanah balik nama untuk Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, yang menjadi atas nama Leny Fong tersebut. -----

----- Berdasarkan uraian gugatan Penggugat diatas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berkenan untuk memutuskan sebagai hukum : -----

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. -----
- II. Menyatakan batal atau tidak sah balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Leny Fong atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau. -----
- III. Mewajibkan Tergugat mencabut/mencoret pencatatan balik nama dalam daftar buku tanah balik nama untuk Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Leny Fong atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau. ----
- IV. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul. -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 20 Nopember 2012, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Penggugat dalam surat gugatannya angka 1 halaman 2 mendalilkan baru mengetahui adanya balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, menjadi atas Leny Fong dari pemberitahuan kuasa hukum PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tanjung Redeb pada tanggal, **17 Juli 2012** saat sidang persiapan perkara Nomor : 08/G/2012/PTUN.SMD Tergugat keberatan akan dalil Penggugat tersebut dengan alasan : -----

- Sdr. **Hudiono** (pemegang Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb) telah mengajukan surat permohonan kepada Tergugat untuk tidak melakukan balik nama pada tanggal **21 Pebruari 2012 No. 21.1/ALT/2012** perihal Mohon tidak dilakukan balik nama atas sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb seluas 325 M² an. Hudiono. **Sehingga sejak tanggal 21 Pebruari 2012** tersebut **Sdr. Hudiono telah mengetahui adanya balik**

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)



nama atas Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb, yang apabila
dihitung berarti telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari ; -----

- Dengan demikian dalil Penggugat tersebut hanyalah merupakan cara bagi
Penggugat untuk memaksakan kehendak agar dapat menggugat Tergugat
melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dengan jalan
menyembunyikan fakta-fakta yuridis ; -----

2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang
memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo :

a. Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang
Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata
Usaha Negara "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 konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi
seseorang atau badan hukum perdata." ;

b. Berdasarkan Pasal 2 angka (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang
Perubahan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
Negara bahwa tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara
adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata ;



c. Bahwa berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat kemukakan terlihat jelas bahwa sengketa a quo tidak mengandung sengketa Tata Usaha Negara, dengan alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa pendaftaran peralihan hak karena lelang berdasarkan Risalah Lelang tanggal 17 Februari 2012 No. 039/2012 Pada kantor Pertanahan Kabupaten Berau an. Leny Fong merupakan amanat Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

2. Bahwa peralihan kepemilikan/pemindahtanganan barang milik dalam bentuk lelang merupakan perbuatan hukum perdata yang merujuk pada ketentuan hukum perdata (Burgerlijke wetboek) ; -----

3. Merujuk pada kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijke wetboek) pada buku ketiga tentang perikatan, maka peralihan kepemilikan/pemindahtanganan barang milik merupakan suatu bentuk perbuatan hukum perdata yang didalamnya terdapat unsur perikatan antara para pihak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lain berkewajiban memenuhi prestasi tersebut ; -----

4. Bahwa menurut hemat Tergugat, objek sengketa yang diterbitkan Tergugat bukanlah keputusan yang dapat digolongkan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 angka (9) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha



Negara karena materi dan substansi objek sengketa merupakan tindakan hukum dalam ruang lingkup hukum perdata ; -----

3. Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai penggugat :

a. Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “Seseorang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.” ; -----

b. Bahwa Penggugat PT. Sinar Indah Utama adalah Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Akta perusahaan No. 05 tanggal 2 Mei 2002 dan Pengesahan Akta pendirian perseroan terbatas Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : C-17352 HT.01.01.TH.2002 tanggal 10 September 2002 adalah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan pemegang Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb semula atas nama Hudiono secara pribadi sehingga PT. Sinar Indah Utama tidak adanya hubungan hukum dengan Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau ; -----

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak

Halaman 17 dari 40, Putusan Perkara No. 24/G/2012/PTUN.SMD.



dapat diterima dan menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini. Namun apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, berikut kami sampaikan Eksepsi dan Jawaban terhadap gugatan Penggugat mengenai pokok perkara sebagai berikut. -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan pula dalam Pokok Perkara ini ;

2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ; -----

3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Berau (Tergugat) dalam setiap melaksanakan pendaftaran peralihan hak telah memenuhi ketentuan dan persyaratan serta mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertanahan Kabupaten Berau (Tergugat) dalam setiap melaksanakan pendaftaran peralihan hak tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada, bahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Berau (Tergugat), dalam hal ini selalu berpegang pada Azas-azas Pemerintahan Yang Baik (principle of good administration), azas kepastian hukum (principle of legal security), azas keseimbangan (principle of proportionality), azas bertindak cermat (principle of carefulness) dan azas tidak boleh mencampur adukkan kewenangan (principle of non



misuse of competence) ;

4. Bahwa Tergugat tidak dapat dengan serta merta melakukan pencabutan dan atau membatalkan pendaftaran **balik nama** setipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb, atas nama Hudiono yang telah dibalik nama kepada Leny Fong, tanpa memenuhi ketentuan dan persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. -----

DALAM PERMOHONAN :

----- Dari hal-hal apa yang telah diuraikan oleh Tergugat diatas, kiranya Majelis Hakim Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi keputusan sebagai berikut : -----

1. Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima ; -----
2. Menyatakan sah pendaftaran balik nama Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau menjadi atas nama Leny Fong ; -----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. --



----- Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasanya mengajukan Replik tertanggal 27 Nopember 2012, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya mengajukan Duplik tertanggal 04 Desember 2012, Replik dan Duplik mana untuk singkatnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-2, bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli/atau foto copynya dimuka dipersidangan, masing-masing sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Foto copy sesuai dengan Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 3241/ Tanjung Redeb, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, tertanggal 08 Juni 2000, surat ukur No. 74/SU/2000, tanggal 07 Juni 2000, seluas 325 M² atas nama Hudiono ; -----
2. Bukti P – 2 : Foto copy sesuai dengan Aslinya, Surat dari Aloysius Tukan, S.H., M.Hum., tanggal 21 Pebruari 2012, yang ditujukan kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Berau, Perihal Mohon Tidak Dilakukan Balik Nama atas Sertipikat Hak Milik No. 3241/ Tanjung Redeb seluas 325 M², atas nama Hudiono ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy surat yang telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-13, bermaterai cukup, dan telah dicocokkan



dengan asli/atau foto copynya dimuka dipersidangan, masing-masing sebagai
berikut :

1. Bukti T – 1 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya Buku Tanah No. 3241/ Tanjung Redeb, Kelurahan
Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, tertanggal
08 Juni 2000, surat ukur No. 74/SU/2000, tanggal 07 Juni 2000, seluas
325 M² atas nama Leny Fong ; -----
2. Bukti T – 2 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya, Risalah Lelang Nomor : 039/2012, tanggal 17
Februari 2012 ; -----
3. Bukti T – 3 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya Buku Tanah No. 3241/ Tanjung Redeb, Kelurahan
Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, tertanggal
08 Juni 2000, surat ukur No. 74/SU/2000, tanggal 07 Juni 2000, seluas
325 M² atas nama Leny Fong ; -----
4. Bukti T – 4 : Foto copy
sesuai dengan Foto copy, Surat dari Bank Negara Indonesia (Persero)
Tbk., Kantor Cabang Tanjung Redeb, Nomor : TRB/5/050/R, tanggal 21
Februari 2012, Perihal Pengantar Balik Nama Sertipikat Hasil Lelang,
yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau;

5. Bukti T – 5 : Foto copy
sesuai dengan Foto copy, Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara dan Lelang Tarakan, Nomor : SP-046/WKN.13/KNL.04/2012,
tanggal 20 Februari 2012, Perihal Surat Pengantar yang ditujukan kepada
Kepala Kantor Wilayah XIII Samarinda ;



6. Bukti T – 6 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya, Surat Kuasa tanggal 01 Mei 2012, dari Leny
Fong memberikan Kuasa kepada Muhammad Fahmi Aziz, S.H, M.Kn ;

7. Bukti T – 7 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya, Surat dari Muhammad Fahmi Aziz, S.H, M.Kn.,
Nomor : 220/PPAT-Berau/MFA/V/2012, tanggal 02 Mei 2012, Perihal
Surat Pengantar Balik Nama Berdasarkan Risalah Lelang ; -----

8. Bukti T – 8 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya, Surat Pembayaran Peralihan Hak Lelang HM
03241 – Tanjung Redeb, dari Leny Fong, tanggal 03 Mei
2012;-----

9. Bukti T – 9 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya, Kutipan Risalah Lelang Nomor : 039/2012,
tanggal 17 Februari 2012; -----

10. Bukti T – 10 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya, Kuitansi Nomor : 44/RL-039/2012, tanggal 17
Februari 2012;-----

11. Bukti T – 11 : Foto copy
sesuai dengan Foto copy, yang dilegalisir Surat Setoran Pajak (SSP),
tanggal 20 Februari 2012; -----

12. Bukti T – 12 : Foto copy
sesuai dengan Aslinya, Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak
Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB), atas nama Leny Fong;

13. Bukti T – 13 : Foto copy
sesuai dengan Foto copy yang dilegalisir Kartu Tanda Penduduk, atas
nama Leny Fong ; -----

----- Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini baik pihak Penggugat,
maupun pihak Tergugat, tidak mengajukan saksi maupun ahli ; -----



----- Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan persidangan perkara ini, Para Pihak melalui kuasanya tidak hadir mengajukan Kesimpulannya tetapi pada tanggal 5 Pebruari 2012, pihak Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulannya melalui Kepaniteraan, sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan Kesimpulannya ; -----

----- Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

----- Menimbang, bahwa dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara diatas ; -----

----- Menimbang, bahwa obyek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini yang selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa adalah : -----

Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Leny Fong atas tanah seluas 352 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb,



Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, dahulu atas nama Hudiono

(sesuai bukti T.1 – T.3) ; -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat telah menyampaikan eksepsinya pada tanggal 20 November 2012, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat terlebih dahulu ; -----

DALAM EKSEPSI

----- Menimbang, bahwa Tergugat telah menyampaikan eksepsinya yang pada pokoknya adalah ; -----

1. Bahwa gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu karena pada tanggal 21 Pebruari 2012, pemegang sertifikat obyek sengketa (Hudiono) telah mengajukan surat permohonan kepada Tergugat untuk melakukan balik nama dengan surat No. 21.1/ALT/2012 ;

2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus karena Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata karena berdasarkan risalah lelang tanggal 17 Februari 2012 No. 039/2012 ; -----
3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat karena Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb semula atas nama Hudiono



secara pribadi sehingga Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan obyek sengketa ; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, dalam repliknya pada pokoknya Penggugat menyatakan sebagai berikut :

1. Penggugat menolak dengan tegas eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kadaluwarsa karena Penggugat mengetahui dilakukan balik nama obyek sengketa pada tanggal 17 Juli 2012 saat siding persiapan perkara Nomor : 08/G/2012/PTUN.SMD ;

2. Penggugat menolak eksepsi Tergugat yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus karena perbuatan Tergugat melakukan balik nama Sertifikat obyek sengketa merupakan keputusan Tergugat sebagai Pejabat TUN ;

3. Penggugat menolak eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat karena obyek sengketa dilakukan pelelangan PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb diperoleh dari Penggugat;

----- Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat melewati tenggang waktu ; --

----- Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa “Gugatan dapat diajukan hanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” ; -----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat No. 21.1/ALT/12, perihal : Mohon tidak dilakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 3241/ Tanjung Redeb seluas 325 M² an. Hudiono, ternyata surat tersebut berisi permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau di Tanjung Redeb untuk tidak melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 3241/ Tanjung Redeb seluas 325 M² an. Hudiono menjadi atas nama pemegang lelang yang dilaksanakan oleh Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb di Tanjung Redeb sehubungan dengan adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb di Tanjung Redeb (sesuai bukti P-2) ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan isi surat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat tersebut berupa tindakan pencegahan agar Tergugat tidak sampai mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (balik nama) sebagai tindak lanjut sekaitan dengan adanya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb di Tanjung Redeb. Oleh karena itu, tidak serta merta dapat dikatakan bahwa Penggugat telah mengetahui telah terjadi balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb seluas 325 M² an. Hudiono menjadi an. Leny Fong ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Pengetahuan Majelis Hakim, Penggugat baru mengetahui telah terjadi balik nama pada tanggal 17 Juli 2012 di Pemeriksaan Persiapan perkara Nomor : 08/G/2012/PTUN.SMD. antara PT. Sinar Indah Utama melawan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tarakan

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

dan Kepala Kantor Cabang PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kuasa Hukum Kepala Kantor Cabang PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Tanjung Redeb memberitahukan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Hudiono atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, telah dibalik nama oleh Tergugat menjadi atas nama Leny Fong (Pemenang Lelang), Risalah Lelang No. 039/2012 tanggal 17 Pebruari 2012.; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Tata usaha Negara Samarinda pada tanggal 27 Agustus 2012, oleh karena itu berdasarkan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka gugatan dapat diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari.” ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus karena Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata karena berdasarkan risalah lelang tanggal 17 Februari 2012 No. 039/2012 ;

----- Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Leny Fong atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, dahulu atas nama Hudiono (sesuai bukti T-1=T-3) ; -----

Halaman 27 dari 40, Putusan Perkara No. 24/G/2012/PTUN.SMD.

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 apabila ketentuan Pasal dimaksud dikaitkan dengan obyek sengketa dapatlah diuraikan sebagai berikut :

Bahwa obyek sengketa berbentuk tulisan sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Leny Fong atas tanah seluas 325 M² teretak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, dahulu atas nama Hudiono (bukti T-1=T-3) ; -----

Bahwa Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang melakukan kegiatan bersifat eksekutif ;



3. Bersifat tindakan hukum Tata Usaha Negara ;

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa merupakan tindakan hukum Tata Usaha Negara karena didasarkan pada hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain ;

4. Bersifat Konkrit ;

Bahwa obyek sengketa berifat konkrit karena obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan yaitu Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb atas nama Leny Fong atas tanah seluas 325 M² terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, dahulu atas nama Hudiono (bukti T-1 dan T-3) ;

5. Bersifat Individual ;

Bahwa obyek sengketa tidak ditujukan kepada umum tetapi Keputusan Tata Usaha Negara a quo ditujukan kepada Leny Fong ;

6. Bersifat final ;



Bahwa obyek sengketa sudah bersifat definitif, dan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain ; -

7. Menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata ;

Bahwa keputusan Tata Usaha Negara a quo telah menimbulkan akibat hukum bagi Leny Fong ;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat menurut hukum bahwa obyek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga obyek sengketa tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan dengan demikian menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketanya ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat karena Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb semula atas nama Hudiono secara pribadi sehingga Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan obyek sengketa ; -----

----- Menimbang, bahwa obyek sengketa, sebelum dibalik nama, sebelumnya dijadikan jaminan di Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta (terikat oleh Hak Tanggungan peringkat ke 1 (kesatu) dan Hak Tanggungan peringkat ke II (kedua) oleh Penggugat (bukti T-1, T-2, T-3, dan T-9) dan Hudiono (pemegang semula obyek sengketa) merupakan Direktur PT. Sinar Indah Utama ; ----



----- Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa “Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.” ; ----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat dikatakan Penggugat mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tidak beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut dinyatakan ditolak dan selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum tentang pokok perkara. -----

DALAM POKOK PERKARA :

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa kepentingan Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat tidak dapat menggunakan atau menyewakan ruko miliknya sendiri ; -----

----- Menimbang, bahwa di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa “Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.” ; -----

----- Menimbang, bahwa sebelum obyek sengketa dibalik nama menjadi atas nama Leny Fong, obyek sengketa dahulu pemegang haknya atas nama Hudiono dan dijadikan jaminan hak Tanggungan untuk kepentingan Penggugat in casu PT. Sinar Indah Utama, berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 212/2003 tanggal 12 September 2003, Nomor : 241/2006 tanggal 22 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 365/HT/Tj.R/VII/2003 tanggal 31 Juli 2003, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 133/2006 tanggal 5 Mei 2006. Hubungan hukum yang terjadi antara pemegang hak obyek sengketa an. Hudiono dan Penggugat adalah karena obyek sengketa dahulu dijadikan aset milik Penggugat oleh Hudiono yang merupakan Direktur dari Penggugat ; -----

----- Menimbang, bahwa atas pemberian hak tanggungan tersebut selanjutnya dikeluarkan oleh Tergugat balik nama Sertipikat Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb

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

semula atas nama Hudiono selanjutnya menjadi an. Leny Fong berdasarkan atas
Risalah Lelang No. 039/2012 tanggal 17 Pebruari 2012 ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat keberatan dengan proses sita
eksekusi yang dilakukan oleh Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Tanjung Redeb
dan kemudian mengirim surat pemberitahuan kepada Tergugat berupa permohonan
agar tidak dilakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik yang dimaksud, maka
Penggugat merasa kepentingannya telah dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha
Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim
menilai Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan sengketa
Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang
Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986
tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji kewenangan
Tergugat dan prosedur dalam melakukan peralihan hak obyek sengketa ; -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat melakukan peralihan hak obyek sengketa
berdasarkan risalah lelang tanggal 17 Februari 2012, Nomor : 039/2012 (sesuai bukti
T-1=T-3) ; -----

----- Menimbang, bahwa Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut : -----
Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau, berupa : -----



1. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan ;

2. 1) Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar ; atau

- 2) Dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertipikat tersebut ; atau -----

- 3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf b pasal ini ; -----

3. Bukti identitas pembeli lelang ; -----

4. Bukti pelunasan harga pembelian. -----

----- Menimbang, bahwa dalam penjelasan bahwa Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut “Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan haknya.” ; -----

----- Menimbang, bahwa Leny Fong mengajukan pendaftaran peralihan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau dengan dokumen sebagai berikut : -----

1. Buku Tanah Hak Milik No. 3241/Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Propinsi Kalimantan Timur, atas nama Hudiono ; -----
2. Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Redeb Berau kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau Nomor :



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

TRB/5/050/RT tanggal 21 Februari 2012 ;

3. Surat Pengantar dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan

Nomor : SP-046/WKN.13/KNL.04/2012 tanggal 20 Februari 2012 ;

4. Surat Kuasa dari Leny Fong kepada Muhammad Fahmi Azis, S.H., M.Kn.

(Notaris) tanggal 1 Mei 2012 ;

5. Surat Pengantar balik nama berdasarkan risalah lelang Nomor : 220/PPAT-

Berau/MFA/V/2012 tanggal 2 Mei 2012 dari Muhammad Fahmi Azis, S.H.,

M.Kn., kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau ;

6. Surat pembayaran peralihan hak lelang Kantor Pertanahan Kabupaten Berau

tanggal 3 Mei 2012 ;

7. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 039/2012, tanggal 17 Februari 2012 ;

8. Kuitansi Nomor : 44/RL-039/2012 tanggal 17 Februari 2012, Rp.

2.334.110.000,- dengan keterangan pelunasan sebidang tanah dan bangunan

yang berdiri diatasnya terebut dalam SHM No. 3241/Tanjung Redeb, seluas

325 M² atas nama Hudiono, terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan

Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau ;

Halaman 35 dari 40, Putusan Perkara No. 24/G/2012/PTUN.SMD.



9. Surat setoran pajak tanggal 20 Februari 2012 ;

10. Surat setoran pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
(SSPD-BPHTB) atas nama Leny Fong ;

11. Kartu Tanda Penduduk atas nama Leny Fong ;

----- Menimbang, bahwa dasar pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui
lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau apabila
dikaitkan dengan kelengkapan syarat obyek sengketa sebagai berikut : -----

a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan yaitu Kutipan Risalah Lelang
Nomor: 039/2012, tanggal 17 Februari 2012 (sesuai bukti T-9) ;

b. Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang
dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar yaitu Buku
Tanah Hak Milik No. 3241/Tanjung Redeb, Kelurahan Tanjung Redeb,
Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Propinsi Kalimantan Timur,
atas nama Hudiono (sesuai bukti T-1=T-3) ;

c. Bukti identitas pembeli lelang yaitu Kartu tanda Penduduk atas nama leny
Fong (sesuai bukti T-13) ;



d. Bukti pelunasan harga pembelian yaitu Kuitansi Nomor : 44/RL-039/2012 tanggal 17 Februari 2012, Rp. 2.334.110.000,- dengan keterangan Pelunasan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam SHM No. 3241/Tanjung Redeb, seluas 325M² atas nama Hudiono, terletak di Jalan SA. Maulana, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten

Berau (sesuai bukti T-10) ;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka Tergugat mempunyai kewenangan dan tidak melanggar Pasal 41 Ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mempunyai kewenangan dan tidak melanggar Pasal 41 ayat (5) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka sesuai ketentuan pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ; -----

----- Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu

Halaman 37 dari 40, Putusan Perkara No. 24/G/2012/PTUN.SMD.



terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya ; -----

----- Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam 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 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, serta peraturan lain yang berkaitan dengan sengketa ini. -----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak ;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.
236.000,- (Dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;



----- Demikianlah diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada hari **SENIN**, tanggal **11 Februari 2013**, oleh kami **ANDI MUH. ALI RAHMAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **M. FERRY IRAWAN, S.H.**, dan **ARUM PRATIWI MAYANGSARI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA**, tanggal **12 Februari 2013**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **JIHIM, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan dengan tanpa dihadiri oleh Penggugat maupun kuasanya ; -----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **M. FERRY IRAWAN, S.H.** **ANDI MUH. ALI RAHMAN, S.H.,**
M.H.

2. **ARUM PRATIWI MAYANGSARI, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 39 dari 40, Putusan Perkara No. 24/G/2012/PTUN.SMD.



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

J I H I M, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
- Panggilan-panggilan	Rp. 195.000,-
- Materai Putusan	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-

Jumlah Rp. 236.000,-

Terbilang (Dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah).