



P U T U S A N
NOMOR : 02/G/2010/PTUN-BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa telah memberikan Putusan sebagai berikut di bawah ini dalam sengketa antara :-----

1. **SUMASNI SOENARTO** ; Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Taman Gandaria Kav. 2, RT. 008/003, Kelurahan Gandaria, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;-----
2. **Dra. NINIEK INDRASWATI** ; Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal di Tebet Timur Dalam VIII P, No. 6, RT. 003/009, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;-----
3. **A. YENNY DWI PUTRANTI, BSc** ; Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat tinggal di Jalan Kesadaran No. 97, RT. 003/002, Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang ;-----
4. **Dra. ARI MULAT UTAMI** ; Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawati, Tempat tinggal di Jalan Salemba Bluntas C.201, RT. 007/004, Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat ;-----
5. **JOKO SULISTIYO** ; Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan, Tempat tinggal di Jalan Taman Gandaria Kav. 2, RT. 008/003, Kelurahan Gandaria, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;-----
6. **JATI PAMUNGKAS** ; Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawati, Tempat tinggal di Jalan Taman Gandaria Kav. 2, RT. 008/003, Kelurahan Gandaria, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : -----

1. **E. SUHERMAN KARTADINATA, SH. MBA.** ;-----
2. **M. DAIMAN NUGRAHA, SH.** ;-----

Ha. 1 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor **E. SUHERMAN KARTADINATA & ASSOCIATES LAW FIRM**, beralamat di Plaza 3 Pondok Indah Blok A No. 1 Jalan TB. Simatupang, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Januari 2010 ;-----
Selanjutnya disebut **PARA PENGGUGAT**;-----

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, berkedudukan di Jalan

H. Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya :-----

1. R A H M A, SH. ;-----

2. H. SAPTONO, SH. ;-----

3. J O H A N, SH. ;-----

Ketiganya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, beralamat Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang 15720, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 110/SK-36-03/II/2010, tanggal 16 Pebruari 2010 ;-----
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung; -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : **02/Pen.MH/2009/PTUN-BDG**, tanggal **25 Januari 2010**, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini ;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : **02/Pen.PP/2010/PTUN-BDG**, tanggal **26 Januari 2010**, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : **32/Pen.HS/2010/PTUN-BDG**, tanggal **4 Maret 2010**, tentang Hari dan Tanggal Persidangan ;-----
- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut ;-----
- Telah mendengar keterangan Para Pihak dan Para Saksi di persidangan ;-----

Ha. 2 dari 47 halaman Putusan No. 02/G/2010/PT UN-BDG



TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa, surat gugatan Para Penggugat tanggal **8 Januari 2010**, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal **8 Januari 2010**, dengan Register Perkara Nomor : **02/G/2010/PTUN-BDG**, yang telah diperbaiki tanggal **4 Maret 2010**, telah mengajukan gugatan yang isi pokoknya sebagai berikut :-----

OBJEK SENGKETA :-----

Surat Keputusan Tergugat tentang Pendaftaran Peralihan Hak dari SOENARTO ke atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi Nomor : 1000/1981, seluas 1.404 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat) Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) ;-----

DASAR DAN ALASAN GUGATAN :-----

1. Bahwa, Para Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum SOENARTO (Bukti P-1) yang meninggal dunia pada tanggal 17 Januari 2005 (Bukti P-2) sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi Nomor : 1000/1981, seluas 1.404 M2, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat) Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), tercatat atas nama SOENARTO sejak tanggal 18 April 1988 (Bukti P-3) ; -----
2. Bahwa, Sertipikat a quo dijadikan agunan fasilitas kredit dari Bank ANGKASA (kreditor) kepada PT. MAKARA ADIYASA (debitor) sebesar Rp. 260.000.000.00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 8022/1996, tanggal 18 Oktober 1996, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Bukti P-4) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1371/31/PAMULANG/1996, tanggal 5 Oktober 1996, dibuat dihadapan Notaris NY. UMI SUSKANDI SUTAMTO, SH. (Bukti P-5) ;-----
3. Bahwa, karena PT. BANK ANGKASA dilikuidasi, penyelesaian kredit tertunda ;-----

Ha. 3 dari 47 halaman Putusan No. 02/G/2010/PT UN-BDG



4. Bahwa, kemudian berdasarkan surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, Tangerang tanggal 11 Januari 2010, Nomor : S-65/WKN.06/KL.03/2010, Perihal : Klarifikasi Status Sertipikat Hak Milik Nomor : 557, atas nama SOENARTO, tanah agunan tersebut telah terjual lelang tanggal 4 Juni 2009, atas permohonan pemohon lelang Elfri Jhonly dan Asweti selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor : 22, tanggal 16 Nopember 2006 (Bukti P-6);-----

5. Bahwa, Para Penggugat baru mengetahui Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 557/Pondok Benda a quo (Bukti P-3), telah beralih dari atas nama SOENARTO ke nama lain setelah Para Penggugat menerima surat tertulis di bawah tangan tanggal 5 Januari 2010 ditandatangani Ny. ASNIZAL adalah pemilik tanah dan bangunan tersebut dan dan meminta agar penghuni segera mengosongkan rumah dan tanah dimaksud (Bukti P-7). Surat tersebut dilampiri :-----

- Photocopy Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, Tangerang ditujukan kepada Efri Jhonly dan Asweti perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang (Bukti P-8) dan ;-----

- Photocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Bukti P-9);-----

Bahwa, berdasarkan hasil klarifikasi Kantor Advokat E. SUHERMAN KARTADINATA & ASSOCIATES LAW FIRM yakni, Kuasa Hukum Para Penggugat diperoleh Keterangan :-----

1. Dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong mendapat keterangan lisan dari pegawai KPKNL Tangerang bernama Agustin tanggal 8 Januari 2010 (Berita Acara Bukti P-10). Kemudian disusul keterangan tertulis tanggal 11 Januari 2010 (P-11) sehingga, Para Penggugat pada saat itu baru mengetahui adanya pelelangan atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat ;----

2. Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mendapat keterangan lisan tentang terjadinya mutasi peralihan hak atas tanah tersebut tanggal 18 Januari 2010 dan keterangan tertulis tanggal 9 Pebruari 2010 (Bukti P-12) ;-----

Dengan demikian, gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----



Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 2 Tahun 1991 angka romawi V butir 3 :

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut” ;-----

Oleh karenanya adalah beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat diterima ;--

6. Bahwa, dari surat jawaban Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kepada kepada Kuasa Hukum Para Penggugat (Bukti P-12), Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No. 1000/1981 seluas 1.404 M2, terbit tanggal 24 Maret 1981, terakhir tercatat atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14 Juli 2009, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang dan saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan dihadapan ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang ;-----
7. Bahwa, dengan demikian Objek Sengketa peralihan hak dalam Sertipikat a quo yang diterbitkan Tergugat telah memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan sebagai berikut :-----
 - 1) Bahwa, Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud pada pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
 - 2) Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi Nomor : 1000/1981, seluas 1.405 M2, terletak di Desa Pondok Benda Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat) Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) atas nama SOENARTO (Bukti P-3) telah beralih ke atas nama H. ZULFAN dan kemudian dari H. ZULFAN ke atas nama Ny. ASNIZAL, serta saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) pada Bank Rakyat Indonesia

Ha. 5 dari 47 halaman Putusan No. 02/G/2010/PT UN-BDG



Pasar Minggu, Jakarta yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :-----

- **Konkret**, karena Surat Keputusan a quo yang dikeluarkan Tergugat in litis Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud yakni tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan yaitu, penerbitan Sertipikat atas tanah milik Para Penggugat kepada orang yang tidak berhak ;-----
- **Individual**, karena Surat Keputusan a quo tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum ;---
- **Final**, karena Surat Keputusan a quo telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum dimana ditentukan kepemilikan tanah tersebut bukan lagi menjadi milik Para Penggugat ; -----

8. Bahwa, tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Surat Keputusan tentang peralihan hak dari SOENARTO ke atas nama SOENARTO, hingga terakhir menjadi atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, milik Para Penggugat tersebut (Bukti P-3) adalah sangat merugikan kepentingan Para Penggugat ;-----

Sesuai ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas 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(dan seterusnya)," sudah sepatutnyalah Keputusan tentang peralihan hak atas tanah tersebut di atas dinyatakan batal atau tidak sah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Adagium hukum menyatakan: "point d'interet – point d'action" (bila ada kepentingan maka di situ baru boleh berproses) ; -----

9. Bahwa, berdasarkan catatan peralihan hak pada Buku Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, atas nama SOENARTO, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Bukti P-15), tercatat sebagai berikut :-----
- Tanggal 18 Oktober 1996 dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp. 260.000.000.00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) pada Bank Angkasa, Jakarta berdasarkan Akta

Ha. 6 dari 47 halaman Putusan No. 02/G/2010/PT UN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 5 Oktober 1996 Nomor : 1371/31/Pamulang/1996, Ny. UMI SUKANDI SUTAMTO, SH. PPAT Wilayah Kotamadya dan Kabupaten Tangerang ;-----

- Tanggal 24 Januari 2008 Hak Tanggungan beralih ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Perjanjian Jual-Beli dan Penyerahan Piutang (dibawah-tangan) tanggal 30 Juni 2000 Nomor : SP-174/BPPN/0600, dilegalisasi oleh HASANAL YANI ALI AMIR, SH. Notaris di Jakarta. Catatan : Tidak sah karena dibuat dibawah-tangan dan didaftar telah melampaui waktu sebagaimana ditentukan Undang-Undang, sehingga bertentangan dengan pasal 15 ayat (1) dan pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah ;-----
- Pada tanggal yang sama (24-01-2008) Hak Tanggungan beralih lagi ke PT. Bank Bukopin berdasarkan Perjanjian Jual-Beli Piutang (dibawah-tangan) tanggal 14 Mei 2003, Nomor : 313/2003, yang dilegalisasi oleh NANNY SRI WARDANI, SH. Notaris di Tangerang. Tidak sah atas alasan yang sama berdasarkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ;-----
- Pada tanggal yang sama (24-01-2008) Hak Tanggungan beralih lagi ke EFRI JHONLY dan Nyonya Asweti berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang tanggal 16 Nopember 2006, Nomor : 22, Ny. Sjarmeini Sofjan Chandra, SH. Notaris di Jakarta. Tidak sah, mengandung cacat hukum kerana peralihan Hak Tanggungan sebelumnya ;-----
- Tanggal 25 Juni 2009, di roya berdasarkan permohonan dari EFRI JHONLY dan Asweti tanggal 16 Juni 2009 ;-----
- Tanggal 7 Juli 2009, beralih ke atas nama H. ZULFAN, "Lelang, Risalah Lelang Nomor : 470/2009 tanggal 04/06/2009, ELLY SUSILA, SE. Pejabat Lelang Kelas I pada (KPKNL) di Serpong, Kabupaten Tangerang ;-----
- Tanggal 21 Agustus 2009 beralih ke atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL "Jual Beli" Akta Jual-Beli Nomor : 112/2009 tanggal 14/07/2009. ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang ;-----
- Tanggal 28 Agustus 2009, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Jakarta Cabang Pasar Minggu, "Hak Tanggungan Nomor : 9061/2009, Peringkat I (Pertama) APHT. Nomor : 118/2009

Ha. 7 dari 47 halaman Putusan No. 02/G/2010/PT UN-BDG

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

tanggal 27/07/2009, ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. PPAT Wilayah
Kabupaten Tangerang ;-----

10. Bahwa, rentetan catatan peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda a quo, dari atas nama SOENARTO, pasca peletakan Hak Tanggungan Bank Angkasa tanggal 18 Oktober 1996, tidak diketahui dan tidak melibatkan pemilik agunan atas nama SOENARTO dan atau Ahli Warisnya yakni, Para Penggugat sehingga peralihan-peralihan hak dari atas nama SOENARTO pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda a quo adalah batal atau tidak sah ;-----
11. Bahwa, tentang batalnya atau ketidak absahan pelaksanaan lelang dan risalah lelang yang dilakukan KPKNL akan diuraikan kemudian secara khusus dalam gugatan ini ;----
12. Bahwa, dengan demikian Keputusan Tergugat tentang Peralihan Hak dari H. ZULFAN yang dinyatakan KPKNL selaku Pembeli Lelang kepada Nyonya (Janda) ASNIZAL dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, yang merupakan kelanjutan daripadanya adalah tidak sah atau batal karenanya ;-----
13. Bahwa, demikian juga peletakan Hak Tanggungan BRI (Persero) Tbk. Jakarta Cabang Pasar Minggu pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda a quo, adalah batal atau tidak sah karena merupakan produk hukum sebagai akibat dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat atas peralihan hak sebelumnya, secara melawan hukum ;-----
14. Bahwa, tindakan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melakukan Pendaftaran Peralihan Hak dari SOENARTO hingga menjadi ke atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL dan seterusnya pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, yang menjadi Objek Sengketa, hal ini telah memenuhi alasan yang dapat digunakan untuk dinyatakan batal atau tidak sah berdasarkan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
15. Bahwa, tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa a quo merupakan perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai ketentuan tatacara Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 mengatur ayat (5) mengatur : "...Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan : -----

Ha. 8 dari 47 halaman Putusan No. 02/G/2010/PT UN-BDG

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)



- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan ;-----
- b. 1). Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar ;-----
- 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 dalam ayat (4) huruf b pasal ini ; -----
- c. Bukti identitas pembeli lelang ;-----
- d. Bukti pelunasan harga pembelian.....” ;-----
- Bahwa, dalam hal ini Kutipan Risalah Lelang mengandung cacat hukum sehingga batal atau tidak sah dan identitas pembeli lelang tidak jelas, hal mana melanggar Ketentuan pasal 41 ayat (5) huruf a yaitu, “Kutipan risalah lelang yang bersangkutan” dan huruf c yaitu, “bukti Identitas Pembeli Lelang” ;-----
16. Bahwa, tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Surat Keputusan tentang Peralihan Hak atas tanah dari semula atas nama SOENARTO dan terakhir menjadi atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, merupakan perbuatan yang sewenang-wenang karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum yang terjadi dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama Asas Kepastian Hukum, Ketidacermatan (proporsionalitas dan profesionalitas) serta tidak melaksanakan prosedural formal dan material penerbitan Sertipikat sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;-----
17. TENTANG BATALNYA ATAU KETIDAKABSAHAN LELANG DAN RISALAH LELANG ;-----
- Sumber utama pelaksanaan penjualan lelang adalah Peraturan Lelang No.189/1908, disamping diatur dalam pasal 200 HIR atau pasal 215 RBG, pasal 200 ayat (1) HIR atau pasal 215 ayat (1) RBG, melekatkan satu syarat, yakni, syarat telah “lebih dulu” disita. Pasal itu mengatur yang berhak menyita adalah Ketua Pengadilan Negeri setempat melalui sebuah Penetapan. Lelang terhadap Obyek Sengketa ini tidak terlebih dahulu disita ;-----



- Bahwa, pemberian Kuasa dalam bentuk Grose Akta Hipotik dari debitur kepada kreditur adalah hak yang bersifat Executorial Kracht sebagaimana ditegaskan pasal 224 HIR, yakni :-----
- Sama nilai kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;-----
- Pada saat debitur lalai memenuhi pembayaran yang ditentukan, maka ikatan Grose Akta dengan sendirinya menurut hukum (van rechtswege) telah mengandung kekuatan hukum Eksekusi dengan jalan mengajukan permintaan Eksekusi penjualan lelang kepada Pengadilan tanpa melalui gugatan dan Putusan biasa ;-----
(M.Yahya Harahap, SH. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit PT . Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, cetakan Kelima : juni 1995, hal 204) ;-----
Lelang terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, ini tidak terlebih dahulu diminta penetapan dari Pengadilan Negeri Tangerang sehingga melawan hukum terhadap pasal 224 HIR ;-----
- Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1371/31/Pamulang/1996 tanggal 5 Oktober 1996, PPAT Ny. UMI SUSKANDI SUTAMTO, SH., dari Debitur kepada Kreditur Bank Angkasa Jakarta, Ketentuan pasal 2 (halaman 7 alinea ketiga) menyebutkan : “Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama oleh Akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu Kuasa, untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan” (Bukti P-16). KPKNL Serpong tidak mendasarkan kepada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang sehingga melawan hukum terhadap pasal 2 Perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan a quo ;-----
- Menurut pasal 200 ayat (1) HIR atau pasal 215 ayat (1) RBG, penjualan barang yang disita dimuka umum dilakukan dengan “perantara” atau “bantuan” Kantor Lelang. Faktanya, penetapan hari dan tanggal lelang ditetapkan oleh KPKNL (Bukti P-8). Sedangkan, Pengumuman Lelang dilakukan oleh Efri Jhonly dan Asweti selaku Pemohon Lelang dan Efri Jhonly mengumumkan Lelang melalui jasa pra lelang PT. Balai Mandiri Prasarana (Baleman) / Bukti P-9. Jadi tidak jelas, tidak profesional ;-----

Ha. 10 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



- Bahwa, Surat dari KPKNL kepada Efri Jhonly dan Asweti (Bukti P-8) angka 3 mensyaratkan : “3. Memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan lelang kepada Penghuni / Debitur”. Akan tetapi Para Penggugat selaku Penghuni tidak diberitahukan baik oleh Efri Jhonly dan Asweti maupun oleh KPKNL ;-----
- Bahwa, dengan tidak dilakukannya pemberitahuan terhadap Para Penggugat (debitur/penghuni) tentang adanya upaya untuk menjual harta kekayaan milik Para Penggugat di depan umum oleh KPKNL Serpong selaku Pejabat Lelang, maka harus disimpulkan bahwa perbuatan Kepala KPKNL Serpong telah melakukan perbuatan sewenang-wenang dan bertentangan dengan hukum ;-----
- Bahwa, KPKNL selaku Pejabat Lelang seharusnya melindungi kepentingan Para Penggugat selaku Pemilik atau Penghuni dan yang menguasai objek yang akan dilelang dengan memberikan informasi dan pemberitahuan yang jelas dan benar melalui surat pemberitahuan tertulis akan adanya lelang yang suratnya ditujukan langsung kepada Para Penggugat sebagaimana disyaratkan Undang-Undang karena penjamin/avalis adalah pihak ketiga yang secara normative berhak mempertahankan haknya di depan hukum ;-----
- Bahwa, ternyata pelaksanaan Lelang dilakukan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana terbukti dalam Pengumuman lelang “akan melakukan lelang terhadap *sebidang tanah seluas 1.405 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, tercatat atas nama SOENARTO.” Padahal, dalam Gambar Situasi Nomor : 1000/1981, Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, yang menjadi objek lelang disebutkan : “Keadaan tanah: Sebidang tanah darat kosong.” (Bukti P-3) Sebagaimana lebih diperkuat dengan Bukti P-13a dan P-13b berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama SOENARTO ;-----
- Dengan demikian, lelang yang dilakukan KPKNL Serpong melanggar pasal 37 Peraturan Lelang karena dilaksanakan tidak menurut bunyi kata-kata bukti dalam Sertipikat pemilikanya yakni, dalam Sertipikat disebutkan “sebidang tanah darat kosong” sedangkan pelelangan dilakukan terhadap “sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya” ;-----
Bunyi salah satu urutan rincian isi dalam Kepala Berita Acara pada pasal 37 Peraturan Lelang adalah :-----

Ha. 11 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



- o Keterangan secara umum sifat barang yang hendak dilelang dan bila barang yang hendak dijual lelang barang yang tidak bergerak, penyebutan lokasi, batas-batas dan status hak pemilikannya harus menurut bunyi kata-kata bukti (Sertipikat) pemilikannya ;-----

Rincian isi pasal 37 lainnya menyebutkan : -----

- o Nama atau kedudukan pihak penjual, dan atas dasar apa serta atas nama siapa penjualan lelang dilakukan, serta uraian tentang keyakinan juru lelang bahwa pihak penjual memang berhak untuk menjual ;-----

Bahwa, bangunan rumah *a quo* bukanlah milik penjual, tapi milik pihak ketiga berdasarkan alas hak yang jelas, yakni, Surat Keputusan Bupati Tangerang Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (Bukti P-14), sehingga Pelaksanaan Lelang dan Surat Keputusan Hasil Lelang atau Risalah Lelang atas pelelangan tanah dan bangunan *a quo* adalah batal atau tidak sah ; -----

18. Bahwa, dengan demikian Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dalam melaksanakan lelang dan menerbitkan Risalah Lelang telah bertindak secara sewenang-wenang sehingga bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, terutama Asas Kepastian Hukum, Keterbukaan, Kecermatan (Proporsionalitas, Profesionalitas) dan Akuntabilitas ; -----
19. Bahwa, uraian tersebut di atas maka gugatan Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan Putusan yang Amarnya sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pendaftaran Peralihan Hak dari SOENARTO menjadi ke atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL, tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009 pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi Nomor : 1000/1981, seluas

Ha. 12 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



1.404 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat) Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) ;-----

3. Memerintahkan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mencoret Pendaftaran Peralihan Hak dari SOENARTO menjadi ke atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi Nomor : 1000/1981, seluas 1.404 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat) Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) ;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;--

Bahwa, atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsinya dan Jawabannya tertanggal **6 April 2010**, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ; -----

A. DALAM EKSEPSI : -----

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT LEWAT WAKTU (DALUARSA) ;-----

- a. Bahwa, Tergugat membantah dan menolak dengan tegas hal-hal yang disampaikan Para Penggugat dalam gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;-----
- b. Bahwa, gugatan Para Penggugat adalah lewat waktu (daluarasa), sebab diajukan dalam tenggang waktu yang sudah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
- c. Bahwa, Para Penggugat dalam gugatannya halaman 3 point 5 yang intinya menyatakan Para Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 5 Januari 2010 yaitu setelah Para Penggugat menerima surat tertulis dibawah tangan yang ditandatangani Ny. ASNIZAL yang isinya memberitahukan bahwa, Ny. ASNIZAL adalah adalah pemilik tanah dan bangunan di objek

Ha. 13 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



sengketa (Bukti P-7) dan meminta agar penghuni segera mengosongkan rumah dan tanah dimaksud, yang dilampiri fotocopy Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong (Bukti P-8) dan fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Bukti P-9) serta Keterangan Lisan dari Pegawai KPKNL Tangerang bernama AGUSTIN tanggal 8 Januari 2010 (Berita Acara P-10) dan Surat Keterangan Tertulis tanggal 11 Januari 2010 (Bukti P-11) dan Keterangan Lisan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 18 Januari 2010 dan Keterangan Tertulis tanggal 9 Pebruari 2010 (Bukti P-12), sehingga gugatan Para Penggugat adalah masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 angka romawi V butir 3 : "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut", adalah alasan yang dibuat-buat dan tidak beralasan hukum. Sebab, terbukti bahwa Posita gugatan Para Penggugat bahwa Objek Sengketa telah terjual melalui lelang tanggal 4 Juni 2009 atas permohonan Pemohon Lelang EFRI JHONLY dan ASWETI selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor : 22 tanggal 16 Nopember 2006 (Bukti P-6), sehingga secara hukum public telah terpenuhi Asas Publisitas berdasarkan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal dan termasuk Para Penggugat harus sudah mengetahuinya sejak diumumkannya lelang tersebut pada tanggal 2009 ;-----

Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo.

Ha. 14 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

2. KOMPETENSI ABSOLUT ;-----

Bahwa, dalam Posita gugatan Para Penggugat halaman 2 point 1 sampai dengan 17 Para Penggugat mendalilkan bahwa, Para Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari almarhum SOENARTO (Bukti P-1) yang meninggal dunia pada tanggal 17 Januari 2005 (Bukti P-2) sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No. 1000/1981 terletak di Desa Pondok Benda Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat) Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), tercatat atas nama SOENARTO sejak tanggal 18 April 1988 (Bukti P-3), yang beralih haknya kepada Ny. ASNIZAL berdasarkan Akta Jual-Beli tanggal 14 Juli 2009 Nomor : 112/2009 dan sampai saat ini telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang ;-----

- Dengan demikian jelas, diperoleh fakta bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah lebih menitik beratkan mengenai sengketa kepemilikan mengenai keabsahan dari suatu peristiwa hukum dengan telah terjadinya lelang, sehingga dengan Risalah Lelang tersebut Tergugat melaksanakan Pendaftaran Peralihan Haknya kepada Pemenang Lelang dan kemudian peralihan hak berdasarkan Pemindahan Hak yaitu, berdasarkan Akta Jual Beli dari M. ZULFAN (Pemenang Lelang) kepada Nyonya (Janda) ASNIZAL dan terakhir Pendaftaran Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk.) berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu sebagai Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang ;-----
- Berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Para Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Peradilan Umum untuk menentukan status kepemilikan atas bidang tanah objek sengketa tersebut. Sebab, apabila Para Penggugat

Ha. 15 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PT UN-BDG



mempermasalahkan prosedur dalam proses Pendaftaran Peralihan Hak yang terjadi karena lelang dan Pendaftaran Peralihan Hak yang terjadi karena Pemindahan Hak maupun Pendaftaran Hak Tanggungannya adalah tidak beralasan hukum karena proses ketiga pendaftaran tersebut telah sesuai dengan prosedur menurut tata cara sebagaimana ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu, pasal 37 ayat (1), pasal 41 ayat (5), pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 108, pasal 103 ayat (2), pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Oleh karena itu, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara yang berkaitan dengan perkara mengenai sengketa kepemilikan, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL) ;-----

- Bahwa, Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi Nomor : 1000/1981, seluas 1.404 M2, terletak di Desa Pondok Benda Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat) Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), tercatat atas nama SOENARTO, sejak tanggal 18 April 1988. Sebab, antara Posita dengan Petitum adanya pertentangan. Sebagaimana terbukti bahwa dalam penjelasan Posita gugatan Para Penggugat mempermasalahkan rangkaian peristiwa yang masuk dalam wilayah hukum Peradilan Umum yang mempermasalahkan tidak sahnya Lelang dan tidak sahnya Akta Jual Beli yang mendasari terjadinya proses Pendaftaran Peralihan Hak yang terjadi karena Pemindahan Hak serta Pendaftaran Hak Tanggungannya, bahwa secara yuridis formal hal tersebut oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu, pasal 37 ayat (1), pasal 41 ayat (5), pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. pasal 108, pasal 103 ayat (2), pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Ha. 16 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga, untuk menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat tersebut tidak sah dan merugikan Para Penggugat haruslah melalui proses pada Pengadilan Negeri / Peradilan Umum yang menyatakan bahwa, Sertipikat tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Apabila itu tidak dapat dibuktikan bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan gugatan cacat formil karena tidak jelas atau kabur ;--

Dengan demikian, gugatan Para Penggugat menjadi kabur (obscur libel), karena Para Penggugat menjelaskan objek sengketa yang pendaftarannya tidak sah secara hukum sebab antara Posita dan Petitum sangat bertentangan, dimana didalam Posita lebih menitikberatkan pada permasalahan lelang atau tidak keabsahan lelang dan Risalah Lelang, sedangkan dalam Petitumnya Para Penggugat menyatakan batal dan tidak sah Pendaftaran Peralihan Hak dari SOENARTO menjadi atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk. Berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu ;-----

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini mohon kiranya Majelis Hakim yang memutus dan memeriksa perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat dengan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) ;-----

B. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar yang telah diuraikan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini ;-----
2. Bahwa, Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali hal-hal yang telah diakui secara tegas kebenarannya ;----
Bahwa, dalam Posita gugatan Para Penggugat halaman 3 point 1 sampai dengan 17, Para Penggugat mendalilkan permasalahan tentang peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat baik berdasarkan Risalah Lelang maupun berdasarkan Akta Jual Beli kepada Nyonya (Janda) ASNIZAL serta Pendaftaran Hak

Ha. 17 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu) ;-----
Bahwa, Tergugat tegaskan untuk membuktikan kebenaran terhadap kepemilikan tanah tidak cukup dengan hanya melakukan "premature claim" semata dan menggunakan segala dalil dan alasan pembenaran tertentu, namun lebih dari itu yaitu bukti kesalahan atau batalnya suatu lelang yang dimaksudkan haruslah dapat dibuktikan terlebih dahulu akan kebenarannya berdasarkan hukum yang berlaku ;-----

3. Bahwa, dalam Posita gugatan Para Penggugat halaman 6 point 8, Para Penggugat mendalilkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, tanggal 21 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 1000 tanggal 24 Maret 1981, seluas 1.405 M2 atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL, sangat merugikan kepentingan Para Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, tanggal 21 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 1000 tanggal 24 Maret 1981, seluas 1.405 M2 atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL, telah sesuai dengan prosedur sebagaimana tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu, pasal 37 ayat (1), pasal 41 ayat (5), pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. pasal 108, 103 ayat (2), pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----
4. Bahwa, dalam posita gugatan Para Penggugat halaman 6 point 16, Para Penggugat mendalilkan bahwa, tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Tentang Peralihan Hak dari atas nama SOENARTO dan terakhir menjadi atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL, merupakan perbuatan yang sewenang-wenang karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum yang terjadi dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama Asas Kepastian Hukum, Ketidacermatan (Proporsionalitas dan Profesionalitas) serta tidak melaksanakan prosedur formal dan material penerbitan Sertipikat sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku adalah sangat Premature karena belum dapat dibuktikan apakah Sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat cacat yuridis ataupun dinyatakan tidak sah oleh

Ha. 18 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Pengadilan yang berhak atas hal tersebut yaitu, Pengadilan Negeri atau Peradilan Umum ;-----

5. Bahwa, Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat yang menjadi Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang riwayat penerbitannya dan sesuai dengan data yang ada di Buku Tanah, dapat diuraikan sebagai berikut : ----

- Bahwa, sesuai fakta-fakta hukum dan data yang ada pada Tergugat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, terbit tanggal 7 Juli 2009, Gambar Situasi Nomor : 1000 tanggal 24 Maret 1981, seluas 1.405 M2, atas nama M. ZULFAN melalui proses peralihan hak karena adanya Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh ELLY SUSILA, SE. selaku Pejabat Lelang Kelas I A pada KPKNL di Serpong, Kabupaten Tangerang tertanggal 4 Juni 2009 Nomor : 470/2009 ;-----
- Bahwa, sesuai fakta-fakta hukum dan data yang ada pada Tergugat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, tanggal 21 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 1000 tanggal 24 Maret 1981, seluas 1.405 M2, atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL, melalui proses peralihan hak karena adanya pemindahan hak berdasarkan Akta Jual-Beli tanggal 14 Juli 2009 Nomor : 112/2009, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang ;-----
- Dan, terakhir tercatat atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu) sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terbit pada tanggal 28 Agustus 2009, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2009 Nomor : 118/2009, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang ;-----
- Bahwa, proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, terbit tanggal 7 Juli 2009, Gambar Situasi Nomor : 1000 tanggal 24 Maret 1981, seluas 1.405 M2 atas nama M. ZULFAN telah sesuai dengan pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan melampirkan bukti-bukti sebagai berikut :-----

Ha. 19 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



1. Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang ditanda tangani oleh Pembeli Lelang atau Kuasanya ;-----
2. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan ;-----
3. Bukti Identitas Pembeli Lelang ;-----
4. Bukti Pelunasan harga pembelian ;-----
5. Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 ;-----
6. Bukti Pelunasan Pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 ;-----
- Bahwa, proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, tanggal 21 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 1000 tanggal 24 Maret 1981, seluas 1.405 M2, atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL, melalui proses peralihan hak karena adanya pemindahan hak berdasarkan Akta Jual-Beli tanggal 14 Juli 2009, Nomor : 112/2009, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang, telah sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan melampirkan Bukti-Bukti sebagai berikut :-----
 1. Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang ditanda tangani oleh Penerima Hak atau Kuasanya ;-----
 2. Surat Kuasa Tertulis dari Penerima Hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak ;-----
 3. Akta Jual-Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;-----
 4. Bukti Identitas yang mengalihkan hak ;-----
 5. Bukti Identitas Penerima hak ;-----
 6. Sertipikat Hak atas tanah yang dialihkan ;-----
 7. Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 ;-----
 8. Bukti Pelunasan Pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 ;-----

Ha. 20 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



9. STTS dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) ;-----

- Bahwa, proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu) sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terbit pada tanggal 28 Agustus 2009, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2009 Nomor : 118/2009, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZABETH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang, telah sesuai dengan pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan melampirkan Bukti-Bukti sebagai berikut :-----
 1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan membuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;-----
 2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari Penerima Hak Tanggungan ;-----
 3. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan ;-----
 4. Sertipikat Asli Hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan ;-----
 5. Lembar ke – 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan ;-----
 6. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan ;-----
 7. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui Kuasa ;-----
- Bahwa, semua persyaratan tersebut di atas sudah dipenuhi oleh Pemohon, sehingga penerbitan Sertipikat baik atas nama M. ZULFAN, berdasarkan Lelang maupun peralihan hak atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu), seluruhnya telah sesuai prosedur sebagaimana tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu, pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. pasal 108, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

Ha. 21 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Bahwa, berdasarkan yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan sah dan sesuai prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, tanggal 21 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 1000 tanggal 24 Maret 1981, seluas 1.405 M2, atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL ;-----
- Menyatakan sah dan sesuai prosedur Sertipikat Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu) sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terbit pada tanggal 28 Agustus 2009;-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;-----

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;-----

Bahwa, Majelis Hakim telah memanggil Pihak Ketiga yaitu, Ny. (Janda) ASNIZAL dan Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pasar Minggu Jakarta dan telah

Ha. 22 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



memberikan kesempatan untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa ini, akan tetapi sampai waktu yang ditentukan Pihak Ny. ASNIZAL tidak menghadiri Panggilan Sidang dan tidak masuk sebagai Pihak, sedangkan Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pasar Minggu Jakarta telah didengar keterangannya sebagai Saksi di Persidangan, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;-----

Bahwa, terhadap Jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal **21 April 2010** di persidangan, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;-----

Bahwa, terhadap Replik Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal **12 Mei 2010** di persidangan yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ; -----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat Bukti Surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali yang tidak ada aslinya di persidangan dengan diberi tanda Bukti **P - 1**, sampai dengan Bukti **P- 22**, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

Bukti P-1 : Surat Keterangan / Pernyataan Ahli Waris (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----

Bukti P-2 : Kutipan Akta Kematian Nomor : 32/Disp/IS/2005, tanggal 28 Juni 2005 (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----

Bukti P-3 : Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, atas nama SOENARTO (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----

Bukti P-4 : Hak Tanggungan Nomor : 8022/1996, tanggal 19 Oktober 1996, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----

Bukti P-5 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1371/31/PAMULANG/1996, tanggal 5 Oktober 1996 (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----

Bukti P-6 : Perjanjian Pengalihan Piutang tanggal 16 Nopember 2006, Nomor : 22, Ny. SJARMEINI SOFJAN CHANDRA, SH. Notaris di Jakarta (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----

Ha. 23 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-7 : Surat di bawah tangan tanggal 5 Januari 2010, ditandatangani ASNIZAL ditujukan untuk Penghuni (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
- Bukti P-8 : Surat KPKNL Serpong tanggal 28 April 2009, Nomor: S-447/WKN.6/KP.03/2009, Hal : Penetapan Hari dan Tanggal Lelang ditujukan kepada EFRI JHONLY dan ASWETI (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
- Bukti P-9 : Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dibuat oleh EFRI JHONLY dan ASWETI tanggal 20 Mei 2009 (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
- Bukti P-10 : Berita Acara Tentang Klarifikasi Kuasa Penggugat ke KPKNL Serpong Tangerang (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
- Bukti P-11 : Surat KPKNL Serpong tanggal 11 Januari 2010, Nomor: S-65/WKN.06/KNL.03/2010, Hal : Klarifikasi Status Sertipikat Hak Milik Nomor : 557, atas nama SOENARTO (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-12 : Surat Jawaban Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 9 Pebruari 2010, Perihal : Permohonan Penjelasan dan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, ditujukan kepada Kuasa Hukum Para Ahli Waris (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-13a : SPPT dan STTS atas letak objek pajak di Jalan Kesadaran, Pondok Benda, Kabupaten Tangerang Tahun 2001 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-13b : SPPT dan STTS atas letak objek pajak di Jalan Kesadaran, Pondok Benda, Kabupaten Tangerang Tahun 2000 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-14 : Keputusan Bupati Tangerang Tanggal 8 Mei 2009, Nomor : 648/045-Kec.Pamulang/2009, Tentang Ijin Mendirikan Bangunan atas nama Pemohon A. YENNY DWI PUTRANTI, BSc. (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-15 : Buku Tanah Nomor : 557/Pondok Benda, atas nama Nyonya (Janda) ASNIZAL (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
- Bukti P-16 : Kwitansi dari EFRI JHONLY & CO, Pelunasan sebagian Kredit Ex Bank Angkasa sebesar Rp. 100.000.000,- Jakarta, 14 Oktober 2008 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-17 : Kwitansi dari EFRI JHONLY & CO, Pembayaran sebagian Pelunasan Utang Ex Bank Bukopin (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Ha. 24 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG

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

- Bukti P-18 : Kwitansi Pelunasan Kredit PT. Makara Adiyasa kepada Ex Bank Angkasa
atas APHT Nomor : 1371/31/Pamulang/1996, tanggal 5 Oktober 1996
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-19 : Kwitansi Pelunasan Kredit PT. Makara Adiyasa kepada Ex Bank Angkasa
atas APHT Nomor : 1371/31/Pamulang/1996, tanggal 5 Oktober 1996
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-20 : Kartu Nama ABDUL RASYID & TEAM Balai Lelang Mandiri (BALEMAN)
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-21 : Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor : 22/1.755.3.-, tanggal 7
Juni 2005, Kelurahan Gandaria Selatan, Jakarta Selatan (fotocopy sesuai
dengan aslinya) ;-----
- Bukti P-22 : Surat Keterangan Nomor : 300/28/II/05, tanggal 4-2-2005, Desa Mireng,
Trucuk, Klaten (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat Bukti Surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali yang tidak ada aslinya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti **T-1** sampai dengan Bukti **T-27**, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

- Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, terbit pada tanggal 21
Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 1000, tanggal 24 Maret 1981, seluas
1.405 M2, tercatat atas nama Ny. (Janda) ASNIZAL (fotocopy sesuai
dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-2 : Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang ditandatangani oleh
UKON SUPARGAN selaku Kuasa dari H. ZULFAN (fotocopy sesuai dengan
aslinya) ;-----
- Bukti T-3 : Surat Kuasa tanggal 1 Juli 2009, yang ditandatangani oleh H. ZULFAN selaku
Pemberi Kuasa dan UKON SUPARGAN selaku Penerima Kuasa (fotocopy
sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-4 : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 470 2009, tanggal 4 Juni 2009 (fotocopy
sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-5 : Surat Keterangan Kepala Kantor Lelang tanggal 29 Juni 2009, Nomor : Ket-
423/WKN.06/KNL.03/2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-6 : Kartu Tanda Penduduk H. ZULFAN dan Kartu Tanda Penduduk UKON
SUPARGAN (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Ha. 25 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PT UN-BDG

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

- Bukti T-7 : Kwitansi tanggal 9 Juni 2009, sebagai bukti pembayaran pembelian dari H. ZULFAN atas Lelang Eksekusi (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-8 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (SSB) atas nama H. ZULFAN (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-9 : Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama SOENARTO (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2009 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-11 : Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang ditandatangani oleh EKY AGUSTIN tanggal 14 Juli 2009, selaku Kuasa dari ASNIZAL (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-12 : Surat Kuasa tanggal 14 Juli 2009, yang ditandatangani oleh Ny. ASNIZAL selaku Pemberi Kuasa dan ENUR NURJAMAN / EKY AGUSTIN selaku Penerima Kuasa (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-13 : Akta Jual Beli tanggal 14 Juli 2009 Nomor : 112/2009, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZABERTH ARLITA SURYOKO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-14 : Kartu Tanda Penduduk EFRI JHONLY, Kartu Tanda Penduduk RAHMI dan Kartu Tanda Penduduk H. ZUIFAN (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-15 : Surat Pengantar dari ELIZABERTH ARLITA SURYOKO, SH. tanggal 27 Juli 2009, rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-16 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (SSB) atas nama ASNIZAL (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-17 : Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama H. ZULFAN (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2009 dan Lampiran Pembayaran SPPT PBB Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Ha. 26 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG

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)



- Bukti T-19 : Surat Pengantar dari ELIZABERTH ARLITA SURYOKO, SH. tanggal 20 Agustus 2009, rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-20 : Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh EKY AGUSTIN selaku Penerima Kuasa dari YAN KAUNANG (JANTJE KAUNANG), selaku Pemohon Hak Tanggungan (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-21 : Kartu Tanda Penduduk YAN KAUNANG (JANTJE KAUNANG), Kartu Tanda Penduduk EKY AGUSTIN, dan Kartu Tanda Penduduk ASNIZAL (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-22 : Surat Kuasa tanggal 14 Juli 2009, yang ditandatangani oleh YAN KAUNANG (JANTJE KAUNANG) selaku Pemberi Kuasa dan ERNI NURDIN / ENUR NURJAMAN / EKY AGUSTIN selaku Penerima Kuasa (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-23 : Akta Kuasa Menjual tanggal 7 Juli 2009, Nomor : 6 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-24 : Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2009, Nomor : 118/2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-25 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 14 Juli 2009, Nomor : 29 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-26 : Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 9061/2009, terbit tanggal 28 Agustus 2009, tercatat atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, berkedudukan di Jakarta (Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu) (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T-27 : Gambar Situasi Nomor : 1000/1981, tanggal 24 Maret 1981, seluas 1.405 M2 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, selain Bukti Surat, Para Penggugat juga telah mengajukan **2 (dua) orang Saksi** dalam perkara ini, masing-masing bernama **1. SUDARTO dan 2. S. ANWAR**, Saksi-Saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

SAKSI I : SUDARTO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;-----

- Bahwa, Saksi kenal dengan SOENARTO sudah lama dan tinggal di Jalan Kesadaran Pondok Benda ;-----

Ha. 27 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi menerangkan yang membangun rumah di atas objek sengketa adalah anaknya SOENARTO yaitu, YENY ;-----
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui surat-surat objek sengketa dan juga tidak mengetahui SOENARTO pinjam uang di Bank serta tidak tahu mengenai kepemilikan tanah tersebut ;-----
- Bahwa, Saksi menerangkan bahwa diatas tanah tersebut sudah ada bangunan ;-----
- Bahwa, Saksi menerangkan pada saat pengosongan rumah datang dari aparat Polsek sekitar 2 jam setelah pengosongan ;-----

SAKSI II : S. ANWAR, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;-----

- Bahwa, Saksi pada saat pengosongan di lokasi objek sengketa ada di tempat kejadian ;
- Bahwa, Saksi menerangkan bahwa pada saat pengosongan dilakukan dengan mendobrak pintu gerbang yang dilakukan oleh kurang lebih 10 (sepuluh) orang ;-----
- Bahwa, Saksi ingat kejadian tersebut terjadi pada tanggal 12 Januari 2010 ;-----
- Bahwa, Saksi tahu masalah tersebut adalah masalah utang piutang ;-----
- Bahwa, Saksi mengetahui barang-barang yang dikeluarkan dari rumah di lokasi objek sengketa dilakukan dengan paksa ;-----
- Bahwa, Saksi mengetahui dasar pengosongan rumah tersebut adalah dengan memperlihatkan surat-surat dari Ny. ASNIZAL ;-----

Isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ;-----

Bahwa, dalam pemeriksaan sengketa a quo, Majelis Hakim telah memanggil PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) Kantor Cabang Pasar Minggu Jakarta, sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terbit tanggal 28 Agustus 2009, berdasarkan Surat Perintah Nomor : B.1959/KC-XIV/LYI/03/2010, tanggal 29 Maret 2010, telah menugaskan 2 (dua) orang Pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) Kantor Cabang Pasar Minggu Jakarta masing-masing bernama : **1. LUKMAN HAKIM** dan **2. ANDRI WICAKSONO**, yang dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut ;-----

SAKSI I : LUKMAN HAKIM, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;-----

- Bahwa, proses menjadi Hak Tanggungan awalnya adalah Asnizal mengajukan kredit KPR pada tanggal 14 Juli 2009 dengan dasar Akta Jual Beli ;-----
- Bahwa, pengajuan kredit besarnya 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) selama 10 (sepuluh) tahun ;-----
- Bahwa, Berita Acaranya ada ;-----

Ha. 28 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG

Disclaimer

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



- Bahwa, Saksi menerangkan ada bagian lain yang mensurvei ke lokasi ;-----
- Bahwa, Saksi tidak tahu ada keberatan dari pihak lain ;-----
- Bahwa, Saksi menerangkan bahwa tidak ada kewajiban untuk memberitahukan kepada pihak lain apabila ada jaminan ;-----
- Bahwa, Saksi menerangkan bahwa pada waktu pengajuan kredit hanya fotocopy ;-----
- Bahwa, Saksi menerangkan tidak ada kewajiban terhadap pemegang Sertipikat awal ; -

SAKSI II : ANDRI WICAKSONO , yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;----

- Bahwa, Saksi tidak ikut ke lokasi karena ada bagian lain yang mensurveinya ;-----
- Bahwa, Saksi menerangkan aturan yang digunakan adalah perjanjian kredit ;-----
- Bahwa, Saksi menerangkan waktu untuk mengajukan Hak Tanggungan adalah 14 (empatbelas) hari ;-----

Isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ;-----

Bahwa, Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 15 Juni 2010, yang isi lengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ; -----

Bahwa, Tergugat tidak mengajukan Kesimpulannya walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim dalam Persidangan yang terbuka untuk umum ;-----

Bahwa, selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi, yang pada akhirnya mohon Putusan ; -----

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Sidang untuk mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis tanggal 6 April 2010, pada persidangan yang terbuka untuk umum dan pihak Para Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 21 April 2010,

Ha. 29 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



sedangkan atas Replik Para Penggugat, Tergugat mengajukan Dupliknya tanggal 12 Mei 2010, yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Persidangan; -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perihal pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal Eksepsi Tergugat sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat yang termuat dalam Jawabannya adalah sebagai berikut : -----

1. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT LEWAT WAKTU (DALUARSA) ; -----

- Bahwa, yang dijadikan obyek sengketa oleh Para Penggugat dalam perkara ini adalah, Surat Keputusan Tergugat tentang Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) ; -----
- Bahwa, didalam posita gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa, Para Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa a quo pada tanggal 5 Januari 2010, dengan diterimanya surat dari Ny. Asnizal yang pada prinsipnya surat tersebut menyatakan bahwa, Ny. Asnizal adalah pemilik tanah dan bangunan yang diatasnya terbit objek sengketa a quo dan meminta penghuni rumah agar segera mengosongkan rumah dan tanah dimaksud, dengan dilampiri fotocopy surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Serpong dan fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, serta Surat Keterangan tertulis tanggal 9 Pebruari 2010, tentang telah terjadi mutasi peralihan hak atas tanah pada objek sengketa tanggal 18 Januari 2010, sehingga masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, adalah alasan yang dibuat-buat dan tidak beralasan hukum, sebab terbukti pada posita gugatan Para Penggugat bahwa, objek sengketa telah terjual

Ha. 30 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PT UN-BDG



melalui lelang tanggal 4 Juni 2009, atas Permohonan Lelang Efri Jhonly dan Asweti selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang No. 22, tanggal 16 Nopember 2006, sehingga telah terpenuhi asas publisitas berdasarkan pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan termasuk Para Penggugat harus sudah mengetahuinya sejak diumumkannya Lelang tersebut pada tanggal 2009 ; -----

- Bahwa, Tergugat dalam Eksepsi menyatakan kalau gugatan Para Penggugat sudah melewati 90 (sembilan puluh) hari, karena Para Penggugat sudah mengetahui objek sengketa pada tanggal 2009, sedangkan gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Bandung pada tanggal 8 Januari 2010, sehingga gugatan Para Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya gugatan tidak diterima ; --

2. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT ; -----

- Bahwa, dalam posita gugatan Para Penggugat halaman 3 point 1 sampai dengan 17, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Soenarto, yang meninggal dunia pada tanggal 17 Januari 2005, dan Soenarto sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 557/Desa Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), tercatat atas nama Soenarto, sejak tanggal 18 April 1988, yang telah beralih haknya kepada Ny. Asnizal berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14 Juli 2009, No. 112/2009, dan sampai saat ini telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Elizabeth Arlita Suryoko, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang ; -----
- Dengan demikian jelas diperoleh fakta bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah lebih menitik beratkan mengenai sengketa kepemilikan mengenai keabsahan dari suatu peristiwa hukum dengan telah terjadinya lelang, sehingga dengan risalah lelang tersebut Tergugat melaksanakan pendaftaran peralihan haknya kepada pemenang lelang dan kemudian peralihan hak berdasarkan Pemindahan hak yaitu berdasarkan Akta Jual-Beli dari M. Zulfan (pemenang lelang)

Ha. 31 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



kepada Nyonya (janda) Asnizal dan terakhir Pendaftaran Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero Tbk) berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Elizabeth Arlita Suryoko, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang ; -----

- Bahwa, seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan perdata ke Peradilan Umum untuk menentukan status kepemilikan atas bidang tanah objek sengketa tersebut, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara yang berkaitan dengan perkara mengenai sengketa kepemilikan, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

3. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL) ; -----

- Bahwa, dalam posita dan petitum gugatan Para Penggugat adanya pertentangan, dimana dalam penjelasan posita gugatan Para Penggugat mempermasalahkan peristiwa yang masuk dalam wilayah hukum Peradilan Umum, yang mempermasalahkan tidak sahnya lelang dan tidak sahnya Akta Jual-Beli yang mendasari terjadinya proses pendaftaran Peralihan Hak baik yang terjadi karena lelang maupun pendaftaran Peralihan Hak yang terjadi karena Pemindahan Hak serta Pendaftaran Hak Tanggungannya ; -----
- Bahwa secara yuridis formal hal tersebut seluruhnya diterbitkan sesuai prosedur sebagaimana tata cara yang diatur oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 37 ayat (1), Pasal 41 ayat (5), Pasal 44 ayat (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 108, Pasal 103 ayat (2), Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah ; -----
- Bahwa, dengan demikian gugatan Para Penggugat menjadi kabur (obscur libel), karena Para Penggugat menjelaskan objek sengketa yang pendaftarannya tidak sah secara hukum, sebab antara posita dan petitum sangat bertentangan, oleh karenanya Tergugat mohon agar terhadap gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Ha. 32 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan sangkalan didalam Repliknya tertanggal 21 April 2010 yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 12 Mei 2010, yang pada prinsipnya menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil Jawabannya ; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi dari Tergugat, merupakan Eksepsi Absolut dan Eksepsi lain-lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan pokok sengketa ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat dengan pertimbangan, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

Ad.1. GUGATAN PENGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA) ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah, Surat Keputusan Tergugat tentang Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) (Vide Bukti P.3 = T-1) ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui telah terbit adanya obyek sengketa a quo dan merasa kepentingannya dirugikan sejak tanggal 5 Januari 2010, yaitu pada saat rumah yang diatasnya terbit objek sengketa didatangi oleh Rasyid dan kawan-kawan meminta agar dilakukan pengosongan rumah, sedangkan gugatan diajukan oleh Para Penggugat pada tanggal 8 Januari 2010, sehingga menurut Para Penggugat gugatannya tidak melewati tenggang waktu sebagaimana yang disyaratkan dalam Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Ha. 33 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PT UN-BDG



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan tentang tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Para Penggugat sebagaimana diisyaratkan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Surat Keputusan obyek sengketa a quo, maka menurut hemat Majelis Hakim penghitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Para Penggugat tidak dihitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara, melainkan sejak saat diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objekum litis dan merasa kepentingannya dirugikan (Vide Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat point 5, halaman 3 menyatakan bahwa, Para Penggugat baru mengetahui adanya Keputusan Tergugat a quo pada tanggal 5 Januari 2010. Pada saat itu Para Penggugat menerima surat tertulis yang ditanda-tangani oleh Ny. Asnizal, yang isinya memberitahukan bahwa, Ny. Asnizal selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut meminta agar penghuni rumah dan tanah yang diatasnya terbit objek sengketa a quo agar dikosongkan, dengan melampirkan surat-surat sebagai berikut : -----

- Fotocopy Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, Tangerang, No. S-447/WKN.6/KP.03/2009, tanggal 28 April 2009, Perihal Penetapan Hari dan Tanggal lelang ditujukan kepada Efri Jhonly dan Asweti (Vide Bukti P-8); -----
- Fotocopy Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Vide Bukti P-9); -----

Menimbang, bahwa atas tindakan pengosongan rumah tersebut kemudian Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menanyakan kebenaran hal tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong,

Ha. 34 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Tangerang, dan terhadap permohonan klarifikasi dari Kuasa Hukum Para Penggugat. Kemudian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, Tangerang, menerbitkan Surat Keterangan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), No : S-65/WKN.06/KNL.03/2010, Hal : Klarifikasi status Sertipikat Hak Milik No. 557/Desa Pondok Benda, An. Soenarto, tanggal 11 Januari 2010 (Vide Bukti P-11) ; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut Kuasa Hukum Para Penggugat juga menanyakan kepada Tergugat mengenai peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 557/Desa Pondok Benda, dan atas permohonan klarifikasi tersebut Tergugat menerbitkan Surat Jawaban, tanggal 9 Pebruari 2010, Tentang : Pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 557/Pondok Benda, ditujukan kepada Kuasa Hukum Para ahli waris Soenarto (Vide bukti P-12) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa, Para Penggugat baru mengetahui adanya obyek sengketa a quo dan merasa kepentingannya dirugikan sedikit-tidaknya sejak tanggal 5 Januari 2010, pada saat itu Para Penggugat menerima surat tertulis yang ditanda tangani oleh Ny. Asnizal, yang isinya memberitahukan bahwa, Ny. Asnizal selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut meminta agar penghuni rumah dan tanah yang diatasnya terbit objek sengketa a quo agar dikosongkan, dan terhadap tindakan pengosongan dari Ny. Asnizal tersebut kemudian Kuasa Hukum Para Penggugat membuat surat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, Tangerang dan pada Tergugat (In Cassu Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang), yang akhirnya atas surat tersebut Kuasa Hukum Para Penggugat mendapat jawaban dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, Tangerang dan dari Tergugat, yang pada prinsipnya surat dari kedua instansi Pemerintah tersebut menerangkan bahwa benar telah terjadi peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 557/Desa Pondok Benda, berdasarkan tindakan hukum lelang atas Sertipikat tersebut dari atas nama Soenarto beralih menjadi atas nama Ny. Asnizal ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat yang baru didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada tanggal 8 Januari 2010, tidak melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari

Ha. 35 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PT UN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya terhadap Eksepsi Tergugat mengenai hal ini haruslah ditolak ; -----

Ad.2. KOMPETENSI ABSOLUT ; -----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Tergugat tentang Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009, dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, diterbitkan oleh Tergugat (Vide Bukti P.3 = T-1) ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan a quo adalah dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan 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 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa In Cassu dan diterbitkan oleh Tergugat bila menimbulkan kerugian dan

Ha. 36 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG

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)



akibat hukum bagi Para Penggugat jelas merupakan sengketa Tata Usaha Negara sehingga terhadap sengketa Tata Usaha Negara tersebut menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Pasal 50 Jo. Pasal 54 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Keputusan a quo merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut, maka terhadap eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi Absolut haruslah dinyatakan ditolak ; -----

Ad.3. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah, Surat Keputusan Tergugat tentang Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Seripikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, diterbitkan oleh Tergugat (Vide Bukti P.3 = T-1) ; -----

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim gugatan Para Penggugat telah disusun secara cermat dan lengkap termasuk dasar-dasar hukum yang dijadikan alasan gugatan dalam bagian positanya, sehingga karenanya Eksepsi Tergugat yang mendalilkan gugatan Para Penggugat Obscuur Libel adalah tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi-Eksepsi Tergugat, dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa ; -----

DALAM POKOK SENKETA ; -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam tentang duduknya sengketa tersebut di atas ; -----

Ha. 37 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mohon dinyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat tentang Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, diterbitkan oleh Tergugat (Vide Bukti P.3 = T-1) ; -----

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang tidak dibantah atau setidaknya tidak disangkal dengan tegas oleh Tergugat, sehingga merupakan dalil-dalil tetap yang tidak perlu dibuktikan lagi dan merupakan fakta-fakta hukum, adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa, benar Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan berupa : Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk yang lain dan selebihnya telah disangkal oleh Tergugat, maka beban pembuktian diwajibkan kepada Para Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan Bukti-Bukti Surat yang telah diberi meterai cukup yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 22 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan Bukti-Bukti Surat yang telah diberi meterai cukup yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 27 ; -----



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini terdapat cacat hukum, sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah atau sebaliknya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak karena dari segi prosedural maupun substansial ternyata obyek sengketa dalam perkara ini tidaklah terdapat cacat yuridis sebagaimana yang didalilkan dalam alasan-alasan gugatan Para Penggugat, akan dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa menurut dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan Surat Keputusan Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah ; -----

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat, yang pada pokoknya menyatakan : -----

- Bahwa, Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009, dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2 yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), telah sesuai prosedur sebagaimana tatacara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 37 ayat (1), Pasal 41 ayat (5), Pasal 44 ayat (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 103 ayat (2), Pasal 108, Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----
- Bahwa proses penerbitan Pendaftaran Peralihan Hak dari atas nama Soenarto menjadi keatas nama Ny. Asnizal telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : "Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui Lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan : -----

Ha. 39 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



- a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan ; -----
- b. 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 : -----

- c. Bukti identitas pembeli lelang ; -----
- d. Bukti pelunasan harga pembelian ; -----

Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan haknya ; -----

- Bahwa, proses penerbitan Pendaftaran Peralihan Hak dari atas nama Soenarto menjadi keatas nama Ny. Asnizal, melalui proses peralihan hak yang terjadi karena adanya pemindahan hak berdasarkan Akta Jual-Beli tanggal 14 Juli 2009, No. 112/2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Elizabeth Arlita Suryoko, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang, telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ; -----
- Bahwa, terhadap pendaftaran Hak Tanggungan proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terbit pada tanggal 28 Agustus 2009, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2009, No. 118/2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Elizabeth Arlita Suryoko, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Tangerang, telah sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ; -----

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawaban Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan Para Pihak, menurut hemat Majelis Hakim bahwa inti permasalahan dalam perkara ini adalah apakah Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 557/Pondok Benda, dari Soenarto menjadi keatas nama Ny. Asnizal dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk,

Ha. 40 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran Hak Tanggungan ? ; ---

Menimbang, bahwa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 40 ayat (1), menyebutkan : -----

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya Akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-15 = T-1, berupa Buku Tanah Hak Milik No. 557/Pondok Benda, atas nama Soenarto, pada kolom sebab perubahan, Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum bahwa, atas Sertipikat Hak Milik No. 557/Pondok Benda, atas nama Soenarto, telah dibebankan Hak Tanggungan No. 8022/96 dan terdaftar di Kantor Pertanahan tanggal 18 Oktober 1996 atas nama PT. Bank Angkasa, berkedudukan di Jakarta dan atas pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan dan dicatat oleh PPAT Umi Suskandi Sutanto, SH, ; -----

Menimbang, bahwa kemudian oleh PT. Bank Angkasa, Sertipikat Hak Tanggungan No. 8022/1996, dialihkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Perjanjian Jual-Beli dan Penyerahan Piutang, tanggal 30 Juni 2000, dengan No. SP-174/BPPN/0600, yang dilegalisasi oleh Hasan Ali, SH, Notaris di Jakarta, namun atas tindakan atau perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 557/Pondok Benda tersebut, Majelis Hakim menemukan fakta hukum bahwa PPAT selaku pelaksana pendaftaran tanah, seharusnya langsung/wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya (In Cassu Akta Pembebanan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan namun kewajiban tersebut tidak dilakukan oleh PPAT selaku pelaksana pendaftaran tanah, hal ini terlihat dari daftar Buku Tanah yang menguraikan mengenai telah terjadinya perubahan hak atas tanah dari PT. Bank Angkasa yang berkedudukan di Jakarta kepada Badan Penyehatan Perbankan nasional, berkedudukan di Jakarta ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti Buku Tanah tersebut juga tercantum bahwa pada tanggal 14 Mei 2003, oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) Sertipikat Hak Milik No. 557/Pondok Benda yang telah dibebankan Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Angkasa kemudian telah dialihkan lagi kepada PT. BANK BUKOPIN,

Ha. 41 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



berkedudukan di Jakarta, dengan cara Perjanjian Jual-Beli, dan tindakan Peralihan Hak Tanggungan dan atas tindakan peralihan hak tersebut dilegalisasi oleh Nanny Sri Wardani, SH, Notaris di Tangerang, dan kemudian dari PT. BANK BUKOPIN dialihkan lagi kepada EFRI JHONLY dan ASWETI, tanggal 16 Nopember 2006, berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang No.22, oleh dan dihadapan Ny. Sjarmeini Sofjan Chandra, SH, selaku Notaris di Jakarta dan terhadap peralihan hak atas tanah tersebut juga tidak didaftarkan oleh PPAT sebagaimana yang disyaratkan dalam Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 40 ayat (1) ; -----

Menimbang, bahwa setelah terjadi 3 (tiga) kali perubahan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 557/Pondok Benda, atas nama Soenarto, baru pada tanggal 24 Januari 2008, peralihan hak atas tanah tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan dan oleh Tergugat pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut tetap dilaksanakan, walaupun hal tersebut, menurut Majelis Hakim telah bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 40 ayat (1) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 45 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : -----

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi : -----
- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ; -----
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan Akta PPAT atau Kutipan Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) ; -----
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap ; -----
 - d. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 97 ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang

Ha. 42 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : -----

- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan Akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertipikat asli ; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan Ketentuan Pasal 104 ayat (1) dan ayat (2), Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : -----

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang berupa dokumen lain daripada yang disebut dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi ; -----
- (2) Apabila sesudah dilakukan pengecekan Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 terjadi perubahan data tetapi tidak tercatat di Sertipikat, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran peralihan hak bahwa permohonan pendaftarannya ditolak dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran 24 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dihubungkan dengan bukti P-15 = T-1, berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, atas nama Soenarto, Majelis Hakim menemukan fakta hukum bahwa seharusnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), dari atas nama Soenarto menjadi keatas nama Ny. Asnizal, karena telah terjadi perubahan data berupa peralihan hak, tetapi atas perubahan data tersebut tidak langsung didaftarkan oleh PPAT selaku pelaksana pendaftaran tanah dan juga tidak dilakukan pengecekan Sertipikat

Ha. 43 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ; ----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat, seharusnya Tergugat menolak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena atas pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut tidak memenuhi prosedur atau cacat yuridis sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan peraturan tersebut diatas, namun Tergugat tetap mencatat perubahan peralihan hak atas tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat), dari atas nama Soenarto menjadi keatas nama Ny. Asnizal ; -----

Menimbang, bahwa karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas Sertipikat Hak Milik No. 557/Pondok Benda, atas nama Soenarto menjadi keatas nama Asnizal tersebut tidak memenuhi prosedur atau cacat yuridis maka secara mutatis mutandis terhadap tindakan Tergugat dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) juga mengandung cacat yuridis, sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan batal dan kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut dan mencoret objek sengketa a quo; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat harus dikabulkan; -----

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 terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketa hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan

Ha. 44 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PT UN-BDG



terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka berdasarkan Ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam Amar Putusan ini ; -----

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan hukum lain yang berkaitan ; -----

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :-----

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ; -----

DALAM POKOK SENGKETA :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Batal Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) yang diterbitkan oleh Tergugat ; -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Pendaftaran Peralihan Hak dari Soenarto menjadi keatas nama Nyonya (janda) Asnizal, tanggal 21 Agustus 2009 dan Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta, Pasar Minggu, tanggal 28 Agustus 2009, pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 557/Pondok Benda, Gambar Situasi No.1000/1981, seluas 1.405 M2, yang diterbitkan tanggal 24 Maret 1981, terletak di

Ha. 45 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



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

Desa Pondok Benda, Kecamatan Pamulang (d/h Ciputat), Kabupaten Tangerang,
Provinsi Banten (d/h Jawa Barat) ; -----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 234.000,- (dua
ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari **SELASA**, tanggal **15 Juni 2010**,
oleh kami **FITRIAMINA, SH. MH.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **ANDRY ASANI,
SH.,MH.**, dan **SUSILOWATI SIAHAAN, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota.
Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS**,
Tanggal **17 Juni 2010**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **Drs. GIRI
SABDA, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung,
tanpa dihadiri oleh Para Penggugat dan Tergugat maupun Kuasanya ;-----

HAKIM ANGGOTA I,

T.T.D

ANDRY ASANI, SH. MH

HAKIM ANGGOTA II,

T.T.D

SUSILOWATI SIAHAAN, SH.

KETUA MAJELIS HAKIM,

T.T.D

FITRIAMINA. SH. MH.

PANITERA PENGGANTI,

T.T.D

DRS. GIRI SABDA, SH.

Ha. 46 dari 47 halaman Putusan No.02/G/2010/PTUN-BDG



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

PERINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR : 02/G/2010/PTUN-BDG :

- Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,-
- Panggilan : Rp. 190.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Legas : Rp. 3.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-

=====

J u m l a h : **Rp. 234.000,-** (dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ; -----