



**P U T U S A N**

**NOMOR: 18/G/2016/PTUN-SRG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang Memeriksa, Memutus, dan Menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

**HJ.DJUNTINI,** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Perumahan Villa Inti Persada D2 / 15C Pamulang Timur, Tangerang Selatan Provinsi Banten, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta;

**NENENG RACHMIYATI,** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Perumahan Villa Inti Persada D2 / 15C Pamulang Timur, Tangerang Selatan Provinsi Banten, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta;

**NANA SETIANA,** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Perumahan Villa Inti Persada D2 / 15C Pamulang Timur, Tangerang Selatan Provinsi Banten, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta;

**YADE WAHYUNINGSIH,** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Perumahan Villa Inti Persada D2 / 15C Pamulang Timur, Tangerang Selatan Provinsi Banten, Agama

Halaman 1 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**

M E L A W A N

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN,**

berkedudukan Ruko Golden Road Blok C.27 No.59-61

BSD Tangerang Selatan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :

942/600.7.36.14/VI/2016, tanggal 27 Juni 2016, telah memberikan kuasa kepada:

1. JEMMY.D.WINERUNGAN., A.Ptnh. Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
  2. SALEH YAHYA, S.H., M.Kn., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan ;
  3. ARIS PRASETIANTORO, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
  4. JUNUS NICHOLAS BUTAR-BUTAR, S.H., Jabatan Analisis Sengketa, Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
- Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berkedudukan di Ruko Golden

Halaman 2 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Road Blok C.27 No.59-61 BSD Tangerang Selatan,

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

**PT. BANK PANIN Tbk**, berkedudukan di Jakarta dengan alamat Kantor Cabang Utama (KCU) Jakarta – Kopi, Jalan Kopi No. 52 Jakarta Barat dalam hal ini diwakili oleh Mega Mustika Syamsul, Kewarganegaraan Indonesia beralamat di Villa Melati Mas Blok G 19/15, Rt.028/ Rw. 009 Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Pimpinan Kantor Cabang Utama (KCU) Jakarta – Kopi, berdasarkan Surat Penunjukan tanggal 28-02-2014 No. 003/DIR/JPC/SJ/14 dan Surat Kuasa selaku pimpinan KCU Jakarta – Pecenongan No. 004/DIR/JIPC/SK/14 tanggal 28-02-2014, sesuai dengan Surat Kuasa selaku Pemimpin KCU Jakarta – Kopi No. 005/DIR/JKO/SK/13 tanggal 13 November 2013 Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 052/STK/DIR/EXT/16 tertanggal 18 Juli 2016 selanjutnya menugaskan dan memberi kuasa kepada ;

1. Faruk B.,S.H.LLM;
2. Leonardo Alim, S.H;
3. Denny Hidayat Azis, S.H;
4. Hendra Gunawan, S.H;
5. Arjadi Sekio;
6. Adhi Nugroho Muhammad;
7. Tri Slamet Widodo;

Halaman 3 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

### 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

Masing – masing Warga Indonesia, Masing – masing

Karyawan PT. Bank Panin Tbk. Berkedudukan di  
Jakarta dengan alamat gedung Bank Panin Pusat  
Lantai 12, Jalan Jenderal Sudirman, Jakarta Pusat  
10270, baik bersama – sama maupun sendiri  
selanjutnya disebut **TERGUGAT II INTERVENSI**;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 18/PEN-DIS/2016/PTUN-SRG, tanggal 18 Mei 2016, tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 18/PEN-MH/2015/PTUN-SRG, tanggal 18 Mei 2016, tentang Susunan Majelis Hakim, dan Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 18/G/2016/PTUN-SRG, tanggal 18 Mei 2016 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 18/PEN-PP/2016/PTUN.SRG, tanggal 18 Mei 2016, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 18/PEN-HS/2016/PTUN-SRG, tanggal 29 Juni 2016, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
- Putusan Sela Nomor : 18/G/2016/PTUN-SRG, tanggal 10 Agustus 2016, tentang diterimanya PT.Bank Panin Tbk sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 18/G/2016/PTUN-SRG;

Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor: 18/G/2016/PTUN-SRG, beserta seluruh lampirannya;

Halaman 4 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Gugatan tertanggal 18 Mei 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 18 Mei 2016 dalam Register Perkara Nomor: 18/G/2016/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 29 Juni 2016, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

## I. TENTANG OBYEK SENGKETA.

A. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah:

### I. Obyek Sengketa :

Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur, tanggal 26 November 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah Blok D-2 No. 15 C, atas nama: HARYANTO.

Sesuai Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berunyi :

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*

### II. Tenggang Waktu Gugatan :

Halaman 5 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

#### 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

Bahwa Para Penggugat baru mengetahui Obyek Sengketa pada tanggal 23 Februari 2016, yang diperlihatkan sekilas oleh Tergugat Obyek Sengketa

pada saat Para Penggugat melakukan pengecekan di kantor Tergugat, dimana terhadap Obyek Sengketa telah dilakukan pencoretan atas nama H. ALI RACHMAT dan dibalik nama ke HARYANTO, sedangkan adanya catatan-catatan di dalam Obyek Sengketa tidak diperlihatkan oleh Tergugat.

- Bahwa Para Penggugat baru melihat secara jelas Obyek Sengketa pada tanggal 16 Juni 2016 pada saat sidang pemeriksaan persiapan perkara a quo dimana Tergugat menyerahkan buku tanah Obyek Sengketa kepada Majelis Hakim dan kemudian diperlihatkan kepada Para Penggugat, dan Para Penggugat akhirnya dapat melihat secara jelas isi dari Obyek Sengketa beserta catatan-catatan yang tertulis di dalam Obyek Sengketa tersebut.
- Bahwa gugatan Para Penggugat diajukan pada tanggal 18 Mei 2016, sehingga gugatan Para Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

### III. Kepentingan Para Penggugat Yang dirugikan :

- Bahwa Para Penggugat dirugikan karena Para Penggugat adalah pemilik dari Obyek Sengketa yang berasal dari Harta Peninggalan atau Harta Warisan dari almarhum H. Ali Rachmat yang meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2015, sesuai bukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat dan bukti-bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama H. Ali Rachmat, serta Akta Jual Beli No. : 497/2011 tanggal 09 Desember 2011, yang dibuat dihadapan PPAT H. Wahyu Djatiroso, dimana

Halaman 6 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tanah dan Bangunan terletak di Perumahan Villa Inti Persada Blok D2 / C  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

15, Pamulang Timur, Tangerang Selatan.

- Bahwa setelah meninggalnya H. Ali Rahmat maka Hj. Djuntini Ali Rachmat yang merupakan istri yang sah dari almarhum H. Ali Rachmat berhak atas Tanah dan Bangunan sebagai Harta Bersama dan Harta Warisan serta berhak memiliki, menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan tersebut. Sejak dari tahun 2012 sampai saat ini H. Djuntini Ali Rachmat bersama cucu-cucunya tinggal di rumah tersebut. Hj. Djuntini Ali Rachmat tidak pernah menandatangani persetujuan menjual tanah dan bangunan kepada Haryanto, di hadapan PPAT Martius, SH.
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan Obyek Sengketa tersebut kepada pihak manapun juga termasuk kepada Haryanto, dan sepengetahuan Para Penggugat pun almarhum H. Ali Rachmat semasa hidupnya pun tidak pernah menjual atau mengalihkan Obyek Sengketa kepada siapapun juga termasuk kepada Haryanto.
- Bahwa sesuai Kompilasi Hukum Islam Para Penggugat adalah Ahli Waris dari almarhum H. Ali Rachmat, dan Obyek Sengketa adalah Harta Peninggalan dari H. Ali Rachmat, oleh karenanya Para Penggugat berhak menjadi pemilik dari Obyek Sengketa. Menurut Kompilasi Hukum Islam Bab I Ketentuan Umum Pasal 171, pada :

Angka 3 berbunyi:

*Ahli Waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.*

Angka 4 berbunyi:

Halaman 7 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

#### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Harta Peringgalan adalah harta yang ditinggalkan oleh Pewaris baik yang putusan.mahkamahagung.go.id

berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya.

- Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang melakukan pencoretan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari atas nama H. ALI RACHMAT ke HARYANTO, maka Para Penggugat menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), dimana berdasarkan harga pasaran tanah dan bangunan tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah).

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah memenuhi *legal standing* berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 Tahun 1986 dan terakhir dengan Undang Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adapun bunyi pasal tersebut yaitu :

*Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan atau rehabilitasi.*

#### IV. Posita/Alasan Gugatan :

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum H. Ali Rachmat, yang meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2015, dimana Hj. Djuntini Ali Rachmat adalah isteri dari almarhum H. Ali Rachmat, Neneng Rachmiyati

Halaman 8 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

adalah anak pertama, Nana Setiana adalah anak ketiga, dan Yade Wanyuni  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
Natalia adalah anak keempat.

2. Bahwa almarhum H. Ali Rachmat selain meninggalkan ahli waris juga meninggalkan harta peninggalan atau harta warisan berupa tanah berikut bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat, dimana Para Penggugat mengetahui sebelum H. Ali Rachmat meninggal dunia Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur yang asli di pegang oleh Mita Rachmini.
3. Bahwa setelah H. Ali Rachmat meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2015, Mita Rachmini yang merupakan anak ke-2 dari perkawinan antara H. Ali Rachmat dan Hj. Djuntini menyatakan dan menyampaikan kepada Para Penggugat mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur masih berada di tangannya dan masih atas nama H. Ali Rachmat. Para Penggugat berusaha meminta Sertipikat asli tersebut, tetapi Mita Rachmini ngotot/keras kepala tidak mau memberikan, sehingga antara Para Penggugat dan Mita Rachmini timbul konflik.
4. Bahwa Para Penggugat merasa sangat khawatir Sertipikat Hak Milik Nomor 04688/ Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat tersebut akan dijual tanpa sepengetahuan/persetujuan dari Para Penggugat bila berada di tangan Mita Rachmini. Oleh karenanya pada tanggal 6 Juli 2015 Para Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Kantor Tergugat) menceritakan perihal sebagaimana pada angka 1 s/d 3 di atas, dan kemudian Para Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran pada Bagian Blokir Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, dengan maksud dan tujuan agar pihak Tergugat tidak melakukan balik nama kepada siapapun juga atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688/Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat,

Halaman 9 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dan pada saat itu diketahui Sertipikat Hak Milik Nomor 04688 / Pamulang Timur  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
masih tetap atas nama H. Ali Rachmat.

5. Bahwa setelah pengajuan blokir tanggal 6 Juli 2015 tersebut, Para Penggugat secara rutin melakukan pengecekan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688 / Pamulang Timur di kantor Tergugat, pada bulan Agustus, September, Oktober, dan Para Penggugat mengetahui Sertipikat tersebut masih tetap atas nama H. Ali Rachmat.
6. Bahwa Para Penggugat berupaya melakukan tindakan hukum terhadap Mita Rachmini, melalui kantor pengacara SAM & Associates pada tanggal 28 September 2015 meminta kepada Mita Rachmini untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat kepada Para Penggugat, tetapi Mita Rachmini tetap ngotot tidak mau memberikan.
7. Bahwa pada Januari 2016 tanpa disangka-sangka datang ke rumah Para Penggugat di Perumahan Villa Inti Persada D2 / 15C, Pamulang Timur, orang dari pihak Bank Panin Jakarta, yang memberitahukan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688 / Pamulang Timur, telah diagunkan/dijaminkan pada Bank Panin sebagai jaminan akad kredit KPR.
8. Bahwa Para Penggugat sangat terkejut dan sangat kaget atas pemberitahuan dari pihak Bank Panin, karena tidak menyangka Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688 / Pamulang Timur telah diagunkan/dijaminkan di Bank Panin oleh pihak lain (bukan Mita Rachmini), padahal Para Penggugat telah memberitahukan/melaporkan kepada Tergugat adanya konflik atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688 / Pamulang Timur, sejak dari tanggal 6 Juli 2015 dan ada permintaan blokir agar Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688/Pamulang Timur

Halaman 10 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tidak dibalik nama kepada siapapun juga. Atas kejadian tersebut terkesan putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat “mengabaikan” laporan dan blokir dari Para Penggugat.

9. Bahwa di sisi lain Para Penggugat berusaha mencari-cari Mita Rachmini untuk minta klarifikasi dan penjelasan mengenai hal tersebut sebagaimana point 5 di atas, tapi Mita Rachmini sudah tidak tinggal lagi di tempat kediamannya dan keberadaannya sampai saat ini tidak jelas dan tidak dapat dihubungi.
10. Bahwa guna mencari keadilan dan kebenaran serta untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan sekaligus mencari tahu apa dasarnya sehingga Tergugat melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688/Pamulang Timur dari atas nama H. Ali Rachmat ke orang lain, maka Para Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran lagi pada tanggal 11 Februari 2016 dan pada tanggal 23 Februari 2016 Penggugat mengajukan Surat Permohonan dan Mediasi Sertipikat Tanah Hak Milik No. 04688 / Pamulang Timur kepada Tergugat, berdasarkan Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 13561 / 2016 tanggal 1 Maret 2016.
11. Bahwa sejak dari bulan Januari s/d Maret 2016, Para Tergugat masih belum diberitahukan oleh Tergugat mengenai bagaimana dan apa dasarnya Tergugat melakukan pencoretan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688/Pamulang Timur dari nama dari H. Ali Rachmat ke Haryanto. Pada tanggal 1 April 2016 Tergugat mengirimkan Surat Undangan berdasarkan Surat Nomor : 499 / 600.7.36.13/IV/2016 yang ditujukan kepada Penggugat dan Sdr. Haryanto untuk dilakukan Mediasi pada tanggal 7 April 2016.
12. Bahwa pada saat acara Mediasi tanggal 7 April 2016 Para Penggugat yang diwakili oleh Neneng Rachmiyati dan Yade Wahyuni hadir di Kantor Tergugat, sedangkan Sdr. Haryanto tidak hadir. Dengan maksud untuk dapat mengetahui dengan jelas apa dasarnya dan bagaimana bisa terjadi pencoretan Sertipikat

Halaman 11 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Hak Milik Nomor: 04688/Pamulang Timur dari atas nama H. Ali Rachmat ke  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Haryanto, maka Para Penggugat minta diperlihatkan Obyek Sengketa, tetapi pihak Tergugat tidak mau memperlihatkan Obyek Sengketa, dan Para Penggugat juga meminta Akta Jual Beli atas nama Haryanto tetapi tidak diberikan, sehingga terkesan Tergugat menyembunyikan sesuatu.

13. Bahwa Para Penggugat menerima Surat dari Tergugat Nomor : 652/600.7.36.13/V/2016 tertanggal 20 Mei 2016, yang menyampaikan berkaitan dengan adanya permasalahan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04688 / Pamulang Timur, seluas 191 M2 dari atas nama Ali Rachmat menjadi atas nama Haryanto berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Juni 2015 Nomor : 194/2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Martius, SH. M/Kn telah ditindaklanjuti dengan mengundang Para Penggugat dan Haryanto, namun Haryanto tidak pernah hadir tanpa keterangan. Selanjutnya Tergugat menyampaikan apabila beranggapan sertipikat tersebut belum pernah terjadi peralihan dari Ali Rachmat dan dasar peralihan tersebut diragukan kebenarannya, dapat melakukan upaya-upaya sesuai ketentuan yang berlaku.
14. Bahwa mengingat Akta Jual Beli tanggal 23 Juni 2015 Nomor : 194/2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Martius, SH. M/Kn dibuat dan ditandatangani setelah meninggal dunia H. Ali Rachmat (meninggal dunia tanggal 28 Mei 2015), maka telah terjadi pemalsuan surat/dokumen Akta Jual Beli tersebut, maka Para Penggugat berusaha melakukan upaya hukum dengan melaporkan adanya tindak pidana pemalsuan surat/dokumen pada Akta Jual Beli tanggal 23 Juni 2015 Nomor : 194/2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Martius, SH. M/Kn., yang dilakukan oleh Mita Rachmini, pada Kepolisian Resort (Polres) Tangerang Selatan, tetapi pihak Polres tidak mau menerima laporan dari Para Tergugat dengan alasan Para Penggugat harus membawa salinan Akta Jual Beli tersebut. Setelah itu Para Penggugat mendatangi pihak Tergugat untuk

Halaman 12 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

meminta salinan atau setuju-tidaknya foto copy Akta Jual Beli tanggal 23 Juni  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2015 Nomor : 194/2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Martius, SH. M/Kn.,  
tetapi pihak Tergugat “tidak memberikan” dengan alasan Akta Jual Beli  
tersebut ada di Kanwil Pertanahan.

Bahwa pihak Tergugat menyarankan melapor ke Polres Tangerang Selatan  
lagi dengan membawa rekomendasi lisan dari pihak Tergugat supaya laporan  
tindak pidana dari Para Penggugat dapat diterima. Para Penggugat kembali  
mendatangi Polres Tangerang Selatan, dan menghadap pejabat Polres  
Tangerang Selatan, dan setelah itu diminta menunggu, setelah menunggu  
berjam-jam pihak Polres Tangerang Selatan tetap tidak mau menerima  
laporan dari Para Penggugat dengan alasan laporannya harus dilengkapi  
dengan salinan Akta Jual Beli yang dianggap dipalsukan.

Bahwa Para Penggugat tetap berusaha melaporkan kasus tersebut, kemudian  
Para Penggugat mengajukan Surat Pengaduan kepada Kepala Kepolisian  
Resort Tangerang Selatan pada tanggal 3 Juni 2016, akhirnya laporan Para  
Penggugat mengenai tindak pidana pemalsuan dokumen (pasal 263 KUHP)  
yang dilakukan oleh Mita Rachmini dapat diterima berdasarkan Surat Tanda  
Penerimaan Laporan / Pengaduan Nomor : LP / K / 766 /2016 / SPKT / PMJ /  
Polres Tangsel tertanggal 3 Juni 2016.

15. Bahwa guna terus berupaya mencari kebenaran dan Keadilan karena  
menganggap adanya cacat hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut di  
atas dan adanya perbuatan sewenang-wenang dan perbuatan melanggar  
undang-undang yang dilakukan oleh Tergugat dalam melakukan pencoretan  
Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688/Pamulang Timur dari atas nama H. Ali  
Rachmat ke atas nama Haryanto maka Para Penggugat mengajukan Gugatan  
terhadap Tergugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 18

Halaman 13 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Mer 2016, dengan maksud dan tujuan agar diumumkan data atau tidak sah  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pencoretan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688/Pamulang Timur dari atas nama

H. Ali Rachmat ke atas nama Haryanto.

16. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2016 pada saat sidang pemeriksaan persiapan Para Penggugat akhirnya mengetahui dari buku tanah yang dibawa oleh Tergugat adanya “benang merah” perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang menyebabkan terjadinya pencoretan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688/Pamulang Timur dari atas nama H. Ali Rachmat ke Haryanto. Di dalam buku tanah Obyek Sengketa tertulis catatan dari pihak Tergugat yaitu: *Pencabutan Blokir! Berdasarkan surat dari Haryanto tgl. 28-Okt-2015, Agenda BPN No. : 1947 / KTP / XI /2015 tgl. 10- Nov-2015 Jo. Nota Dinas Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara tgl. 12 Jan-2016, No: 07 / ND.SKP/ / 2016.* Benang merahnya adalah tindakan Tergugat yang menggunakan Nota Dinas Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara tanggal 12 Januari 2016 sebagai acuan adalah tindakan diskriminatif, tidak adil dan berat sebelah karena memihak kepada Haryanto dan PPAT Martius, SH. dan tidak mempedulikan kepentingan Para Penggugat sebagai Pemegang Hak Sertipikat yang sebenarnya.

Bahwa Tergugat terbukti “menutupi” atau tidak menginformasikan” adanya pengajuan / pendaftaran atas *Akta Jual Beli No. : 194/2015, Tgl. 23/06/2015* AJB oleh PPAT Martius, SH. pada tanggal 10 Juli 2015 yaitu pada masa blokir yang diajukan oleh Para Penggugat pada tanggal 6 Juli 2015. Berdasarkan hal tersebut terbukti adanya permasalahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat, karena Tergugat pada waktu itu tidak memberitahukan / tidak menginformasikan kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat telah kehilangan haknya untuk melakukan gugatan membatalkan *Akta Jual Beli No. : 194/2015, Tgl.*

Halaman 14 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

23/06/2015 yang dibuat dihadapan PPAT Martius, SH. gugatan terhadap putusan.mahkamahagung.go.id

HARYANTO yang merupakan pembeli yang beritikad buruk, sebelum keluarnya Obyek Sengketa.

Bahwa Tergugat juga lebih “memilih kepentingan” PPAT Martius, SH. dan Haryanto, dengan tidak mempedulikan (mengabaikan) kepentingan dari Para Penggugat, dimana berdasarkan *Pencabutan Blokir! Berdasarkan surat dari Haryanto tgl. 28-Okt-2015, Agenda BPN No. : 1947 / KTP / XI /2015 tgl. 10-Nov-2015 Jo. Nota Dinas Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara tgl. 12 Jan-2016, No: 07 / ND.SKP/ I /2016*, ternyata Tergugat melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur dari atas nama H. Ali Rachmat kepada Haryanto berdasarkan *Akta Jual Beli No. : 194/2015, Tgl. 23/06/2015 yang dibuat dihadapan PPAT Martius, SH.* yang notabene sebenarnya Tergugat harusnya telah mengetahui adanya Konflik dan mengetahui adanya cacat yuridis dalam pembuatan Akta Jual Beli No. : 194/2015, Tgl. 23/06/2015 yang dibuat dihadapan PPAT Martius, SH. Oleh karenanya Tergugat tidak cermat dalam melakukan balik nama dari atas nama H. Ali Rachmat ke atas nama Haryanto pada bulan Januari 2016.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas sudah sangat jelas **terbukti Tergugat tidak memberikan perlindungan hukum kepada Para Penggugat** sebagai pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat, dan pihak yang sangat berkepentingan atas sertipikat tersebut.

17. Bahwa berdasarkan pada fakta diatas perbuatan Tergugat adalah perbuatan sewenang-wenang dan melanggar Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 3 dan Pasal 4 ayat

Halaman 15 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

(2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran  
putusan.mahkamahagung.go.id  
Tanah.

Pasal 3 berbunyi :

*Pendaftaran tanah bertujuan :*

*a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*

*b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.*

*c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.*

Penjelasan pasal tersebut, yaitu :

*Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA. Di samping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan melawan hukum mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.*

Pasal 4 ayat (2) berbunyi :

Halaman 16 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.*

Bahwa perbuatan Tergugat selain *telah melanggar undang-undang*, perbuatan Tergugat yang tidak memberikan perlindungan hukum, tidak cermat dalam mengambil keputusan, tidak terbuka dalam memberikan informasi kepada Para Penggugat, melakukan diskriminatif dan berpihak kepada PPAT Martius, SH. dan Haryanto, terhadap Para Penggugat dan tidak melakukan penyelesaian sengketa dengan cara yang baik dan benar, maka Perbuatan-perbuatan Tergugat telah melanggar *Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, yaitu:

- Perbuatan Tergugat melanggar Asas Keterbukaan, yaitu: *Asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara.*
- Perbuatan Tergugat melanggar Asas Kecermatan, yaitu: *Asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.*
- Perbuatan Tergugat melanggar Asas Ketidakberpihakan, yaitu: *Asas yang mewajibkan Badan/atau pejabat pemerintahan dalam menetapkan dan/atau*

Halaman 17 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, perbuatan atau tindakan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat maka alasan Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat telah sesuai 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, yaitu :

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

19. Bahwa untuk mengembalikan hak dan kepentingan hukum Para Penggugat maka adalah patut dan berdasar hukum apabila Tergugat dihukum untuk membatalkan pencoretan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari nama H. ALI RACHMAT ke HARYANTO. Dan Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret atas nama Haryanto pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C tersebut ke atas nama H. ALI RACHMAT.

Halaman 18 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

PERMohonan Penundaan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Para Penggugat terutama H. Djuntini Ali Rachmat yang saat ini menguasai dan menempati Obyek Sengketa, sangat khawatir suatu saat dalam waktu yang tidak terduga akan disuruh pergi meninggalkan kediamannya secara paksa oleh pihak-pihak lain, apabila Obyek Sengketa tidak ditunda pelaksanaannya. Para Penggugat juga sangat khawatir Obyek Sengketa akan dijual / dialihkan ataupun dibalik nama lagi kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat. Apabila hal tersebut terjadi maka akan sangat sulit untuk dikembalikan / dipulihkan seperti keadaan semula.
- Bahwa oleh karenanya Para Penggugat mohon agar dikeluarkan penetapan yang berisi perintah kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan Obyek Sengketa sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang / Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara ini, mohon kiranya dapat memutuskan hal-hal sebagai berikut :

## A. Dalam Penundaan

- Mengabulkan Permohonan Penundaan yang diajukan Para Penggugat.

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah pencoretan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191

Halaman 19 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari nama H. ALI RACHMAT ke  
putusan.mahkamahagung.go.id  
HARYANTO.

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret atas nama Haryanto pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C tersebut ke atas nama H. ALI RACHMAT.

4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 27 Juli 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

#### A. KEWENANGAN ABSOLUT (PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO) ;

1. Bahwa dari maksud dan tujuan pengajuan surat gugatan Penggugat adalah mempersoalkan pencatatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 04688/Pamulang Timur, yang menurut dalil Para Penggugat adalah termasuk objek Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi kewenangan peradilan

Halaman 20 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

#### 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

tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 Undang-  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Bahwa berdasarkan rumusan Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setidaknya-tidaknya ada 3 (tiga) Unsur dari Sengketa tata usaha negara yaitu :

- 1) Permasalahan hukum yang disengketakan adalah dalam bidang tata usaha negara;
  - 2) Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat,
  - 3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara.
3. Bahwa dalam Posita gugatan Para Penggugat membahas hal-hal yang berkaitan dengan tidak sah pencoretan balik nama akibat adanya peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dengan cara melawan hukum terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 04688/Pamulang Timur dari atas nama H.Ali Rachmat menjadi ke atas nama Haryanto.
  4. Bahwa pencoretan balik nama, terjadi akibat adanya peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Sdr. Martius, SH.,MKn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Surat Keputusan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 04688/Pamulang, adalah bukan merupakan objek sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Halaman 21 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

5. Bahwa berdasarkan posita gugatan Para Penggugat, memperlakukan putusan.mahkamahagung.go.id

hak keperdataan atas tanah yang beralih akibat adanya perjanjian jual beli merupakan sengketa hak keperdataan, yang sepatutnya/seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada peradilan umum,

6. Bahwa berdasarkan alasan hukum dari peristiwa hukum yang diuraikan oleh Para Penggugat terhadap perbuatan hukum atas pembuatan/pelaksanaan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli menurut dalil Para Penggugat adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Sdri. Mita Rachmini (selaku anak/adik/kakak dari Para Penggugat), oleh sebab itu harus dibuktikan kebenarannya menurut hukum dalam acara pemeriksaannya di peradilan umum, dalam hal ini untuk membuktikan kebenaran atas perbuatan tindak pidana atas memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik untuk pemeriksaannya dalam ranah hukum pidana, sedangkan untuk pembatalan terhadap akta jual beli yang diduga cacat hukum diperiksa pada ranah hukum peradilan perdata.

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang diutarakan Para Penggugat, apabila disimak dengan baik dan benar, merupakan domein yang seharusnya diajukan kepada peradilan umum (baik pemeriksaan perkara pidana maupun perkara perdata), sebab dari dalilnya berkenaan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sebab perbuatan hukum dari perjanjian jual belinya bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga dibutuhkan acara pemeriksaan pada sidang pembuktian hak keperdataan atas kepemilikan tanah oleh badan peradilan umum (Pengadilan Negeri); yang dalam amar putusannya; menyatakan terhadap Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud Para

Halaman 22 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

### 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

Penggugat untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan putusan.mahkamahagung.go.id hukum.

8. Bahwa titik pertautan pada alasan-alasan dalam dalil gugatan Para Penggugat dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, tetapi substansi permasalahan yang sesungguhnya merupakan tindakan melawan hukum terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum.
9. Bahwa untuk menentukan tentang keberadaannya dan/atau keabsahan pencoretan balik nama akibat adanya pengalihan hak atas tanah, apabila dikaitkan dengan pokok substansi dari gugatan Para Penggugat dan bukti-bukti yang terkait (relevan), maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Para Penggugat lebih mengarah pada perbuatan melawan hukum terhadap hak keperdataan (terkait dengan adanya unsur pidana) dan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/ TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya *"Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*.

Halaman 23 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

10. Bahwa karena permasalahan hukum yang sesungguhnya adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah yang masuk dalam ranah keperdataan, dan putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan hak atas tanah yang masuk dalam ranah keperdataan, dan bukan merupakan lingkup sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara (esensi permasalahan hukum yang disengketakan sesungguhnya tidak berada dalam ranah hukum tata usaha negara (administrasi negara), karena mengandung muatan adanya perbuatan melawan hukum terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang merupakan kewenangan Peradilan Umum, maka secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, sebab dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu, gugatan Para Penggugat, harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus in litis objek sengketa.

**B.EROR IN PERSONA (CACAT SEBAGAI SUBYEK PENGGUGAT SEBAB PARA PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT YANG SAH MENURUT HUKUM SEBAGAI PIHAK YANG MEMILIKI KEPENTINGAN, KARENA DASAR HAK MEWARIS ATAS TANAH MILIK TIDAK JELAS MENURUT HUKUM):**

1. Bahwa Para Penggugat dapat dinyatakan Cacat Sebagai Subyek Penggugat, sebab Para Penggugat belum dapat dinyatakan sebagai *PERSONA STANDI IN JUDICIO* (Yang Berhak/Berkepentingan) atas objek

Halaman 24 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

**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

sengketa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara, karena kedudukan hukum dari Para Penggugat belum dapat dinyatakan selaku ahli waris dari H. Ali Rachmat (Pewaris), sebab tidak dinyatakan berdasarkan fakta hukum yang ada.

2. Bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat tidak menerangkan kedudukan hukum dari Para Penggugat secara formil sebagai pihak yang berhak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04688/Pamulang, sehingga oleh sebab itu Para Penggugat tidak dapat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atau memiliki kepentingan dari bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 04688/Pamulang atau objek Sengketa,
- 3, Bahwa karena status dari Para Penggugat belum jelas menurut hukum sebagai Subjek hukum perdata dalam menggugat objek sengketa, sehingga untuk itu gugatan Para Penggugat, harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus in litis objek sengketa karena Para Penggugat tidak memiliki kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara.

### **C.OBSCUUR LIBEL (Gugatan Kabur)**

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam posita gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan kabur/cacad pada materi gugatannya, sebab Para Penggugat dalam satu sisi menyatakan yang menjadi Objek Sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 November 2009, Surat Ukur tanggal 23 Juli 2009 No.139/Pamulang Timur/2009 Luas Tanah : 191 M<sup>2</sup>, Letak tanah Blok D-2 No.15 C atas nama HARYANTO,

Halaman 25 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

adalah merupakan/dapat dinyatakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara, artinya Surat Keputusan Administrasi Negara yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, apabila tidak sesuai/tidak benar dalam prosedur penerbitannya, maka dapat dibatalkan dan atau dicabut dalam tata administrasinya, sehingga dapat dinyatakan tidak berlaku lagi.

2. Bahwa apabila merujuk dari dalil dalam posita gugatan Para Penggugat memperlmasalahkan yang berkaitan dengan tidak sah pencoretan balik nama akibat adanya peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dengan cara melawan hukum terhadap Surat Keputusan Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 04688/Pamulang Timur dari atas nama H.Ali Rachmat menjadi ke atas nama Haryanto.
3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, seharusnya kuasa hukum Para Penggugat mengetahui mana yang disebut dengan adanya Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara dan mana yang disebut dengan sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seyogyanya gugatan Para Penggugat harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena materi Gugatannya Kabur (Obscur Libel).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, dengan ini

Halaman 26 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tergugat memohon dengan hormat, agar sudi karanya Majelis Hakim yang  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Memutus dan Memeriksa Sengketa a quo, berkenan untuk menerima Eksepsi-

Eksepsi dari Tergugat dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

### II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis-mutandis, untuk itu dianggap telah termuat dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
3. Bahwa berdasarkan posita surat gugatan Para Penggugat pada angka Romawi IV (empat) dari angka 1 sampai dengan angka 19, yang pada intinya menyatakan Para Penggugat selaku pihak yang memiliki kepentingan terhadap tindakan hukum dari Tergugat terhadap pencoretan balik nama (catatan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 November 2009, Surat Ukur tanggal 23 Juli 2009 No.139/Pamulang Timur/2009 Luas Tanah : 191 M<sup>2</sup>, Letak tanah Blok D-2 No.15 C, dari atas nama H.ALI RACHMAT ke atas nama HARYANTO, yang menurut Para Penggugat termasuk sengketa objek Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Jo. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, dari bidang tanah yang dikuasai oleh Para Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 November 2009, Surat Ukur tanggal 23 Juli 2009 No.139/Pamulang Timur/2009 Luas Tanah : 191 M<sup>2</sup>, Letak tanah Blok D-2 No.15 C, berdasarkan catatan pendaftaran pada buku

Halaman 27 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tanah Hak Milik Nomor : 04688/ Pamulang Timur telah terjadi peralihan hak  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal 10 Juli 2015 berdasarkan Akta Jual Beli No. 194/2015 tanggal 23

Juni 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Sdr. MARTIUS, SH, MKn.

Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Vide : Perbuatan hukum pejabat privat).

5. Bahwa menurut dalil dalam surat gugatan Para Penggugat terhadap Akta Jual Beli No. 194/2015 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat oleh Sdr. MARTIUS, SH, MKn, adanya unsur perbuatan melawan hukum, yang menurut pendapat Para Penggugat adanya unsur pemalsuan terhadap data surat/dokumennya, sehingga diduga dalam perbuatan hukum perjanjian jual beli yang dilakukan/dilaksanakan telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa untuk membuktikan dalil Para Penggugat tentang adanya dugaan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang dalam hal ini Para Penggugat menyatakan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut dibuat dengan adanya unsur pemalsuan terhadap surat/dokumen, sehingga atas perjanjian jual belinya bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk itu dibutuhkan acara pemeriksaan pada sidang pembuktian hak keperdataan atas kepemilikan tanah oleh badan peradilan umum (Pengadilan Negeri); yang dalam amar putusannya; menyatakan terhadap perjanjian jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 194/2015 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Sdr. MARTIUS, SH, MKn, selaku Pejabat Pembuat Akta tanah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Bahwa pokok substansi dari gugatan Para Penggugat dan berdasarkan fakta hukum yang terkait (relevan), maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Para Penggugat lebih mengarah

Halaman 28 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

pada perbuatan melawan hukum terhadap hak keperdataan (terkait dengan putusan.mahkamahagung.go.id

adanya unsur pidana) dan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya *"Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*.

8. Bahwa Tergugat dalam pelaksanaan pencatatan dan pencoretan atas adanya peralihan hak kepemilikan atas tanah yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, merupakan tindakan hukum dari Tergugat yang termasuk dalam katagori keputusan tata usaha negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan tindak lanjut dari perbuatan hukum perdata.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

### **Dalam Eksepsi :**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak;

Halaman 29 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Sengketa :

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 20 Agustus 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut: -----

## **DALAM EKSEPSI :**

### **1. Objek gugatan bukan keputusan Badan Tata Usaha Negara**

- a. Objek gugatan adalah pencatatan pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dari a.n H. Ali Rachmat menjadi a.n Haryanto yang peralihan haknya didasarkan pada Akta Jual Beli No.194/2015 tanggal 23 Juni 2015 PPAT Martinus SH.Mkn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah **pencatatan atas fakta hukum terjadinya transaksi hubungan hukum beralihnya suatu hak atas tanah** dari pemegang hak kepada pihak lain, yang merupakan **satu rangkaian yang tak terpisahkan dari hubungan hukum peralihan hak atas tanah**. Oleh karena itu pendaftaran peralihan

Halaman 30 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

hak atas tanah itu **BUKAN** keputusan Badan Tata Usaha Negara, dan juga putusan.mahkamahagung.go.id

tidak **dapat dikwalifikasikan sebagai keputusan** Badan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud UU No.5 tahun 1986 jo UU No.4 tahun 2004 jo UU No.51 tahun 2009. **Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.245 K/TUN/2012 tanggal 07 Agustus 2012 yang menegaskan bahwa pencatatan peralihan hak atas tanah itu BUKAN merupakan keputusan Tata Usaha Negara.**

*putusan Mahkamah Agung RI No.245 K/TUN/2012 tanggal 07 Agustus 2012 dengan kaedah hukumnya menyatakan “**pencatatan peralihan hak bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena itu Peratun (Penadilan Tata Usaha Negara) tidak berwenang memeriksa perkara a quo**”*

- c. Dengan demikian pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 itu **BUKAN merupakan surat keputusan Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo UU No.4 tahun 2004 jo UU No.51 tahun 2009, dan juga **TIDAK DAPAT DIKWALIFIKASIKAN** sebagai surat keputusan Badan Tata Usaha Negara. Dan oleh karena itu pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah **TIDAK DAPAT dijadikan objek gugatan** sengketa Tata Usaha Negara.

### 2. Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut mengadili gugatan Penggugat.

Halaman 31 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

#### 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

a. Gugatan terhadap pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dari a.n H. Ali Rachmat menjadi a.n Haryanto sebagai objek gugatan, ternyata didasarkan pada **alasan tentang keabsahan jual beli dan peralihan hak** atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dari a.n H. Ali Rachmat menjadi a.n Haryanto. Dengan demikian yang menjadi objek gugatan **adalah mempermasalahkan tentang keabsahan proses jual beli/peralihan hak atas tanah** Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 dari a.n H. Ali Rachmat menjadi a.n Haryanto yang pada hakekatnya adalah mempermasalahkan tentang keabsahan hubungan keperdataan atas kebendaan (sengketa keperdataan) yang notabene menjadi wewenang peradilan umum.

- b. Bahwa pencatatan Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/ Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dari a.n H. Ali Rachmat menjadi a.n Haryanto adalah rangkaian proses peralihan hak (jual beli) sebagaimana dimaksud PP No.10 tahun 1996 jo PP No.24 tahun 1997. Oleh karena objek gugatan adalah pencatatan pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dari a.n H. Ali Rachmat menjadi a.n Haryanto yang notabene merupakan rangkaian dari proses jual

Halaman 32 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat terhadap suatu transaksi hubungan hukum antara subjek hukum yang terlibat dalam hubungan hukum *a quo*.

- c. Pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 itu **BUKAN keputusan Badan Tata Usaha Negara** dan juga tidak **dapat dikwalifikasikan sebagai keputusan** Badan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud UU No.5 tahun 1986 jo UU No.9 tahun 2004 jo UU No.51 tahun 2009, oleh karena pencatatan **pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dari proses hukum dari perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.**
- d. Oleh karena substansi gugatan Penggugat itu **bermuatan pada sengketa tentang keabsahan transaksi hubungan hukum jual beli (peralihan hak) atas tanah (sengketa keperdataan)**, sedangkan pencatatan peralihan hak atas tanah itu **TIDAK** merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana juga ditegaskan oleh Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.245 K/TUN/2012 tanggal 7 Agustus 2012 yang menyatakan bahwa pencatatan peralihan hak **BUKAN** keputusan Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara tentang pencatatan peralihan hak, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat.

Beberapa Yurisprudensi putusan-putusan Mahkamah Agung RI juga menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang**

Halaman 33 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

secara absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan atas pencatatan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pendaftaran peralihan hak, dan gugatan yang bermuatan pada sengketa  
hak atas kepemilikan kebendaan.

*Putusan Mahkamah Agung RI No.245 K/TUN/2012 tanggal 07 Agustus 2012*

*dalam kaedah hukumnya menyatakan “Judex factie Pengadilan Tata Usaha*

*Negara yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah*

*tepat karena objek sengketa adalah pencatatan peralihan hak yang bukan*

*merupakan keputusan Tata Usaha Negara, karena itu Peratun (Peradilan*

*Tata Usaha Negara) tidak berwenang memeriksa perkara a quo”*

*Putusan Mahkamah Agung RI No.88 K/TUN/1993 tanggal 9 September*

*1994, yang dalam kaedah hukumnya menyatakan “Meskipun sengketa itu*

*terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara*

*tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka*

*gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke*

*Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata”*

*Putusan Mahkamah Agung RI No.274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009*

*yang kaedah hukumnya menyatakan “walaupun yang dipersoalkan dalam*

*perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi oleh karena*

*masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu*

*diperadilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah objek*

*sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa*

*dan mengadilinya”*

Halaman 34 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI No.445 K/TUN/2005 tanggal 3 April 2009  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang kaedah hukumnya menyatakan "sengketa kepemilikan harus ditetapkan terlebih dahulu pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut melalui peradilan umum"

Putusan Mahkamah Agung RI No.82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juni 2010 yang kaedah hukumnya menyatakan "bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/Judex factie tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara a quo terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan Judex factie yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar"

- e. Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya **tidak berwenang secara absolut** untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

### 3. Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan.

- a. Bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan terdaftar a.n Haryanto berdasarkan Akta Jual Beli No.194/2015 tanggal 23 Juni 2015 PPAT Martinus SH.Mkn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya menjadi jaminan hutang Haryanto kepada PT. Bank Panin Tbk sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan

Halaman 35 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pemberian Kuasa No.121 tanggal 23 Juni 2015 dibuat oleh dan dihadapan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Martinus SH.Mkn notaris di Kota Tangerang Selatan.

- b. Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberi kepastian hukum dan kekuatan pembuktian yang sangat sempurna atas kebenaran materiil dan formil tentang adanya perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak. Adanya jual beli yang dilakukan sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.194/2015 tanggal 23 Juni 2015 PPAT Martinus SH.Mkn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah terdaftar a.n Haryanto sebagai pemegang hak telah **memberi jaminan kepastian hukum atas keabsahan dan kebenaran materiil terjadinya jual beli** dan juga memberi kepastian hak kepemilikan Haryanto atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M<sup>2</sup> *a quo*.
- c. Berdasarkan Akta Jual Beli No.194/2015 tanggal 23 Juni 2015 PPAT Martinus SH.Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka kedudukan hukum Penggugat tidak memiliki hak lagi atas tanah tersebut, dan karenanya Penggugat **tidak lagi memiliki** kepentingan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud pasal 53 UU ayat (1) No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan UU No.9 tahun 2004 dan diubah dengan UU No.51 tahun 2009, sejalan dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.26PK/TUN/2013.

Halaman 36 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

d. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki legal standing untuk  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengajukan gugatan Tata Usaha Negara berkenaan dengan Sertifikat Hak

Milik No.04688/ Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009

tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M<sup>2</sup>.

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat II Intervensi sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.

### Kedudukan hukum Tergugat II Intervensi.

3. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemegang jaminan yang diikat dalam Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No.121 tanggal 23 Juni 2015 dibuat oleh dan dihadapan Martinus SH, notaris di Kota Tangerang Selatan atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M<sup>2</sup> atas nama Haryanto sebagai pemegang hak.

Halaman 37 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4. Pemberian jaminan sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Penyerahan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Jaminan dan Pemberian Kuasa No.121 tanggal 23 Juni 2015 dibuat oleh dan dihadapan Martinus SH, notaris di Kota Tangerang Selatan atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 oleh Haryanto kepada Tergugat II Intervensi adalah sah menurut hukum, karena tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/ Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 tersebut **terdaftar a.n Haryanto** sebagai pemegang hak terakhir atas tanah tersebut.

### Objek gugatan tidak merupakan keputusan Badan Tata Usaha Negara.

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak tegas dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai suatu surat keputusan Badan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud UU No.5 tahun 1986 jo UU No.9 tahun 2004 jo UU No.51 tahun 2009. Dalil Penggugat tersebut sangat **tidak dapat dibenarkan**, karena :

- a. Pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah **pencatatan atas adanya hubungan hukum** tentang terjadinya peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan bagian tak terpisahkan sebagaimana ketentuan pasal 19 PP No.10 tahun 1961 jo PP No.24 tahun 1997.
- b. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud PP No.10 tahun 1961 adalah pencatatan atas adanya hubungan hukum tentang beralihnya suatu hak atas tanah, karena itu pencatatan peralihan hak itu

Halaman 38 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

BUKAN keputusan Badan Tata Usaha Negara dan juga tidak dapat  
putusan.mahkamahagung.go.id

dikwalifikasikan sebagai surat keputusan Badan Tata Usaha Negara  
sebagaimana dimaksud UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata  
Usaha Negara jo UU No.9 tahun 2004 jo UU No.51 tahun 2009.

- c. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.245 K/TUN/2012 tanggal  
7 Agustus 2012 menegaskan bahwa **pencatatan pendaftaran peralihan  
hak atas tanah BUKAN merupakan keputusan Tata Usaha Negara.**

Pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah bagian tak terpisahkan  
dari proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan suatu akta yang  
dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana  
dimaksud Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 pada Bagian II tentang  
Pendaftaran Hak, Pemberian Hak Baru. Penggadaian Hak, Pemberian Hak  
Tanggungan Dan Pewarisan, pada sub A pasal 19 ditegaskan bahwa.

*“setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah,  
memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau  
meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus  
dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang  
ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini  
disebut pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”*

6. Bahwa dengan demikian jelas bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak  
atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/  
Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 atas beralihnya hak  
dari H. Ali Rachmat kepada Haryanto itu **BUKAN keputusan Badan Tata  
Usaha Negara** dan juga tidak dapat dikwalifikasikan sebagai keputusan Badan  
Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksudkan UU No.5 tahun 1986 jo  
UU No.9 tahun 2004 jo UU No.51 tahun 2009, akan tetapi adalah pencatatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

atas terjadinya perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah itu sendiri  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
yang dilakukan oleh pemegang hak kepada pihak lain.

### Substansi gugatan adalah tentang keabsahan peralihan hak.

7. Bahwa sekalipun objek gugatan disebutkan terhadap pencatatan pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, akan tetapi ternyata alasan tuntutan hukum pada posita gugatan Penggugat **mempermasalahkan tentang keabsahan PERALIHAN HAK atas tanah** Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 yang dilakukan dengan Akta Jual Beli No.194/2015 tanggal 23 Juni 2015 PPAT Martinus SH.Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian tuntutan gugatan pada **hakekatnya adalah tuntutan hukum terhadap keabsahan peralihan haknya** yang merupakan permasalahan perdata, dan bukan permasalahan Tata Usaha Negara.
8. Oleh karena dasar alasan serta objek tuntutan gugatan mempermasalahkan tentang keabsahan terjadinya peralihan hak atas tanah dari H. Ali Rachmat kepada Haryanto atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2, maka substansi gugatan Penggugat mempermasalahkan tentang keabsahan hubungan hukum didalam peralihan hak atas tanah *a quo*, karena itu gugatan bermuatan sengketa keperdataan.

### Peralihan atas tanah kepada Haryanto sah menurut hukum

9. Bahwa jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dari nama H. Ali Rachmat kepada Haryanto dengan Akta PPAT Martinus SH.Mkn Akta Jual Beli

Halaman 40 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

No.194/2015 tanggal 23 Juni 2015 itu dilakukan sesuai dengan ketentuan putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun

1997 yang kemudian didaftarkan peralihan haknya pada tanggal 10 Juli 2015, dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberi kepastian hukum dan kekuatan pembuktian yang sangat sempurna atas kebenaran materiil dan formil tentang adanya perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak, karena itu jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 kepada Haryanto yang dilakukan dengan akta sesuai ketentuan PP No.24 tahun 1997 jo PP No.10 tahun 1961.

10. Bahwa oleh karena jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, Surat Ukur No.139/Pamulang Timur/2009 tanggal 23 Juli 2009 seluas 191 M2 itu dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, dan karena itu pencatatan peralihan haknya pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan juga sah menurut hukum.

Dengan demikian gugatan Penggugat tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang kuat, karena itu cukup alasan agar tuntutan gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya.

11. Bahwa dengan demikian gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan Penggugat tidak memiliki dasar dan alasan hukum, yang karena itu gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak.

Halaman 41 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Berdasarkan fakta dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaar);

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard);

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik masing-masing tertanggal 14 September 2016 dan kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing melalui kuasanya mengajukan Duplik tertanggal, 29 September 2016, Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-26, sebagai berikut:

- P-1 Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 17 Juni 2015, yang menunjukan: Hj. Djuntini, Neneng Rachmiyati, Nana Setiana dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Yade W (Para Penggugat) adalah ahli waris dari H. Ali Rachmat yang meninggal dunia pada tgl. 28 Mei 2015;

- P-2 Surat Keterangan Pelaporan Kematian tertanggal 15 Juni 2015, yang menunjukkan : H. Ali Rachmat meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2015;
- P-3 Surat Nikah tertanggal 9 Djuni 1961, yang menunjukkan : H. Ali Rachmat menikah resmi dengan Hj. Djuntini, dengan kata lain Hj. Djuntini adalah isteri yang sah dari alm. H. Ali Rachmat;
- P-4 Surat Pengantar dari Ketua RT/RW No. 190/VIP/RT.002-028/SP/V/2016, tanggal 24 Mei 2016, yang menunjukkan : Hj. Djuntini adalah benar yang bersangkutan adalah warga Rt. 02 Rw. 028 Perumahan Vila Inti Persada Kelurahan Pamulang, yang artinya sampai saat ini rumah obyek sengketa tidak pernah dijual/dialihkan kepada pihak lain;
- P-5 Kartu Keluarga tertanggal 10 Maret 2011, yang menunjukan H. Ali Rachmat benar mempunyai isteri yang bernama Hj. Djuntini;
- P-6 Sertipikat Hak Milik No.:04688/Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat, yang menunjukkan : Para Penggugat memiliki bukti foto copy Sertipikat yang menjadi legal standing dan dasar hukum yang jelas atas Obyek Sengketa;
- P-7 Buku Tanah Hak Milik No.:04688/Pamulang Timur, yang menunjukkan : adanya pencatatan blokir pada tanggal 6 Juli 2015 oleh Para Penggugat serta pencatatan-pencatatan lainnya seperti pencabutan blokir sebagai bukti adanya perbuatan/tindakan dari Tergugat terhadap Obyek Sengketa. Ternyata PPAT Martius mengajukan pengecekan SHM 04688 atas nama H. Ali Rachmat

Halaman 43 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk permohonan balik nama ke Haryanto dalam masa blokir pada tanggal 10 Juli 2015, berarti PPAT Martius dan Pihak

Tergugat telah mengetahui adanya blokir dan adanya konflik atas SHM tersebut, yang seharusnya Tergugat menyelesaikan permasalahan tersebut lebih dahulu sebelum melakukan balik nama ke Haryanto. Bukti inilah yang menjadi dasar yang kuat dan jelas, permasalahan tersebut merupakan perbuatan Tergugat yang merupakan Pejabat TUN, oleh karenanya kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyelesaikannya bukan kewenangan Pengadilan Negeri;

- P-8 Surat Kuasa dari Ny. Djuntini kepada Neneng Rachmiyati tertanggal 6 Juli 2015 untuk mengurus Blokir Surat/Sertipikat Hak Milik No.04688/Pamulang Timur, menunjukkan: bukti bahwa Hj. Djuntini telah mengurus ke Kantor Pertanahan Tangerang Selatan agar pihak Tergugat tidak membalik nama SHM No. : 04688/Pamulang Timur kepada manapun juga, dan pada saat itu diperlihatkan SHM No. 04688/Pamulang Timur masih atas nama H. Ali Rachmat;
- P-9 Surat Kuasa dari Ny. Djuntini Ali Rachmat kepada Neneng Rachmiyati tertanggal 11 Februari 2016 untuk mengurus blokir sertipikat hak milik no.4688/Pamulang Timur, yang menunjukan : upaya dari Para Penggugat meminta kepada Tergugat agar SHM No.: 04688/Pamulang Timur tidak dibalik nama kepada siapapun juga;
- P-10 Tanda Terima Dokumen dari BPN tertanggal 1 Maret 2016, yang menunjukan : bukti surat permohonan blokir telah diterima oleh

Halaman 44 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

### 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

pinak Tergugat,  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- P-11 Surat dari Neneng Rachmiyati kepada Tergugat Februari 2016 mengenai permohonan mediasi sertipikat hak milik no.:04688, yang menunjukan : bukti Para Tergugat sangat dirugikan dengan adanya balik nama ke Haryanto, sehingga minta kepada Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
- P-12 Surat dari Tergugat No.: 281/300.7.36.04/II/2016 21 kepada Neneng Rachmiyati tertanggal 15 Februari 2016 mengenai Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik No.:04688/Pamulang Timur, yang menunjukan adanya permohonan blokir dari Para Penggugat;
- P-13 Surat dari Tergugat tertanggal 29 April 2016 kepada Haryanto dan Neneng Rachmiyati mengenai Undangan Mediasi;
- P-14 Surat dari Tergugat tertanggal 1 April 2016 kepada Haryanto dan Neneng Rachmiyati mengenai Undangan Mediasi;
- P-15 Surat dari Tergugat tertanggal 20 Mei 2016 kepada Neneng Rachmiyati mengenai informasi sertipikat yang dibalik nama ke Haryanto, dan info tidak pernah hadirnya Haryanto diundang Mediasi oleh Tergugat;
- P-16 SPPT PBB tahun 2012 atas nama H. Ali Rachmat
- P-17 SPPT PBB tahun 2013 atas nama H. Ali Rachmat
- P-18 SPPT PBB tahun 2014 atas nama H. Ali Rachmat
- P-19 SPPT PBB tahun 2015 atas nama H. Ali Rachmat
- P-20 Daftar pembayaran pajak atas nama H. Ali Rachmat tanggal 27 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh kantor pajak.
- P-21 Somasi kepada Mita Rachmini tertanggal 28 September 2015

Halaman 45 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mengenai pengembalian Asli, Sedipikat, Hak Milik No.

putusan.mahkamahagung.go.id

04688/Pamulang Timur, terlampir Surat Kuasa dan Tanda Terima.

- P-22 Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor: LP/L/766/2016/SPKT/PMJ/Polres Tangsel tanggal 3 Juni 2016 menunjukan adanya permasalahan hukum (pidana) atas proses balik nama SHM No. 04688 dari H. Ali Rachmat ke Haryanto, dan Para Penggugat menganggap Haryanto adalah Pembeli yang beritikad buruk bersama-sama dengan Mita Rachmini telah melakukan kejahatan (pidana).
- P-23 Kutipan Akta Kematian Nomor : 3174-KM-03102016-0014 tanggal 4 Oktober 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Jakarta Selatan, (Fotocopy sesuai dengan Aslinya );
- P-24 Surat PLN tanggal 09 Agustus 2012 mengenai nama pemasangan listrik atas nama H. Ali Rachmat, (Fotocopy sesuai dengan Aslinya);
- P-25 AKTA Jual Beli tanggal 078 Desember 2011 No. 497/2011 dari PT. Altan Karsaprima kepada H. Ali Rachmat yang dibuat oleh PPAT H. Wahyu Djatiroso, (Fotocopy sesuai dengan salinan );
- P-26 Foto-foto tanah/rumah milik H. Ali Rachmat yang sampai saat ini masih ditempati oleh Hj. Djuntini, (Fotocopy sesuai dengan Fotocopy);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T-1 sebagai berikut:

- T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 4688/Kel. Pamulang, (Fotocopy sesuai dengan aslinya);

Halaman 46 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi putusan.mahkamahagung.go.id

melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-6, sebagai berikut:

- T.II.Int-1 : Akta Perjanjian kredit-kredit Pemilikan Rumah (KPR) No.119 tanggal 23 Juni 2015 Notaris Martinus,SH,MKn, (Fotocopy sesuai dengan aslinya);
- T.II.Int-3 : Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No.121 tanggal 23 Juni 2015, Notaris Martinus, S.H., MKn. (Fotocopy sesuai dengan aslinya);
- T.II.Int-4 : Sertifikat Hak Milik No.04688, Tanggal 26 November 2009, Nama Pemegang Hak Haryanto , (Fotocopy sesuai dengan aslinya);
- T.II.Int-5 : Surat No.194/JKO/EXT/15 tanggal 5 Juni 2015, Perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Sejumlah Rp. 975.000 000, (Fotocopy sesuai dengan aslinya);
- T.II.Int-6 : Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan, No. Laporan 00376/APRJAS-CPO/V/15 tanggal 07 Mei 2015, (Fotocopy sesuai dengan aslinya);

Adapun terhadap Bukti T.II. Int-2 yang awalnya di tunda, sampai acara kesimpulan, tidak dilampirkan lagi oleh pihak T.II. Intervensi. Bahwa para pihak tidak mengajukan saksi-saksi.

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Halaman 47 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menerima Surat Pengunduran Diri  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sebagai Kuasa Hukum Para Penggugat dari Advocat Muchlis Amin, SH tertanggal 1 Nopember 2016, yang isinya menyatakan mengundurkan diri dari kuasa hukum para penggugat perkara No. 18/G/2016/PTUN-SRG, dengan demikian pada tahapan sidang berikutnya yaitu Acara Kesimpulan dan Putusan, Para Penggugat sudah tidak didampingi oleh Kuasa hukumnya;

Menimbang, bahwa Pada persidangan Hari Senin tanggal 7 November 2016, Majelis telah menyampaikan isi surat tersebut, dan selanjutnya surat tersebut di lampirkan sebagai kelengkapan dari berkas perkara, dan semuanya di catat dalam berita acara persidangan;

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

Menimbang, bahwa apakah gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU PERATUN;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang menentukan *"gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*, dalam penjelasan Pasal 55 tersebut, menyatakan: *"bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.... Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut."*

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 55 beserta penjelasannya tersebut di atas, tidak mengatur penghitungan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara, sehingga untuk menentukan

Halaman 48 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

jangka waktu pengajuan gugatan terhadap pihak ketiga yang tidak dituju langsung,  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

maka Majelis Hakim melakukan pendekatan hukum melalui kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi;

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. No. 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993; Reg. No. 41 K/TUN/1994, tanggal 19 November 1994; dan Reg. No. 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang mana dalam Yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum, *"tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut."*

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini para penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 23 Februari 2016, pada saat para Penggugat melakukan pengecekan ke kantor Tergugat dan itupun hanya diperlihatkan secara sekilas, dan baru pada tanggal 16 Juni 2016 pada saat Pemeriksaan Persiapan perkara a qua di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada saat Tergugat memperlihatkan buku tanah dihadapan Majelis Hakim, maka Para Penggugat dapat melihat secara lengkap obyek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 18 Mei 2016, bila di kaitkan dengan ketentuan Pasal 55 UU PERATUN, maka gugatan Penggugat masih dalam Tenggang waktu 90 Hari sebagaimana ketentuan tersebut;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya dan didalamnya

Halaman 49 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

memuat Eksepsi-Eksepsi, dan terhadap eksepsi tersebut, Majelis akan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mempertimbangkan terlebih dulu Eksepsi yang berkenaan dengan Kompetensi Absolut yang di ajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo, karena Keputusan yang menjadi obyek sengketa adalah bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi Pencatatan peralihan hak atas tanah bukan merupakan KTUN dan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut : menurut 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 *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut apabila dikaitkan dengan obyek sengketa a quo, maka obyek sengketa adalah KTUN berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 November 2009, surat ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah : 191 m<sup>2</sup>, Letak Tanah Blok D-2 No. 15 C, atas nama HARYANTO.

Menimbang, bahwa obyek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan peraturan perundang-

Halaman 50 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

undangan yang berlaku, yang konkret (sertifikat objek sengketa), individual (atas putusan.mahkamahagung.go.id

nama Haryanto) dan final, karena objek sengketa telah definitif dan tidak memerlukan persetujuan lagi dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara lain, serta sudah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa a quo, oleh karena itu maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi berkenaan dengan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) harus di tolak;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan, "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan....";

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 pada pokoknya menyatakan, "...hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara....";

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan rumusan kepentingan di atas, maka untuk menilai ada tidaknya kepentingan Penggugat, haruslah dinilai

Halaman 51 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan putusan.mahkamahagung.go.id keputusan objek sengketa;

Menimbang, Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik dari Obyek Sengketa yang berasal dari Harta Peninggalan atau Harta Warisan dari almarhum H. Ali Rachmat yang meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2015, sesuai bukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat dimana Tanah dan Bangunan terletak di Perumahan Villa Inti Persada Blok D2/ C 15, Pamulang Timur, Tangerang Selatan;

Bahwa setelah meninggalnya H. Ali Rachmat maka Hj. Djuntini Ali Rachmat yang merupakan istri yang sah dari almarhum H. Ali Rachmat berhak atas Tanah dan Bangunan sebagai Harta Bersama dan Harta Warisan serta berhak memiliki, menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan tersebut. Sejak dari tahun 2012 sampai saat ini H. Djuntini Ali Rachmat bersama cucu-cucunya tinggal di rumah tersebut.

Bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan Obyek Sengketa tersebut kepada pihak manapun juga termasuk kepada Haryanto, dan sepengetahuan Para Penggugat almarhum H. Ali Rachmat semasa hidupnya tidak pernah menjual atau mengalihkan Obyek Sengketa kepada siapapun juga termasuk kepada Haryanto;

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang melakukan pencoretan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari atas nama H. ALI RACHMAT ke HARYANTO, maka Para Penggugat menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), dimana berdasarkan harga pasaran tanah dan bangunan tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah).

Halaman 52 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil diatas, dan bukti yang di ajukan Para putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berupa : Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 17 Juni 2015, yang menunjukan; Hj. Djuntini, Neneng Rachmiyati, Nana Setiana dan Yade W (Para Penggugat) adalah ahli waris dari H. Ali Rachmat yang meninggal dunia pada tgl. 28 Mei 2015 (vide bukti P-1), maka Majelis menyatakan Para Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi berkenaan dengan kepentingan (legal standing) para Penggugat dinyatakan ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adapun alasan Para Penggugat mengajukan gugatan adalah karena tindakan Tergugat yang melakukan Pencoretan balik nama obyek sengketa milik Para Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari atas nama H. ALI RACHMAT ke HARYANTO adalah merupakan tindakan/perbuatan yang telah mengandung cacat hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam jawabannya yang pada pokoknya membantah seluruh dalil-dalil Para Penggugat dan mengemukakan

Halaman 53 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

bahwa seluruh proses pencoretan dan balik nama objek sengketa telah dilakukan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan jawaban para pihak, Para Penggugat telah menghadirkan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-26, Tergugat menghadirkan satu buah bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 dan T.II Intervensi menghadirkan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan jawaban para pihak, hanya mengajukan bukti surat, tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok-pokok dalil gugatan Para Penggugat dan jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka menurut Majelis Hakim persengketaan antara para pihak yang masih merupakan permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah "Apakah tindakan Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik?";

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah tindakan Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka Majelis Hakim akan mengujinya ditinjau berdasarkan aspek kewenangan, prosedur/formal, dan substansi/materiil;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau

Halaman 54 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
umum pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa pencoretan balik nama adalah merupakan proses peralihan hak yang merupakan tugas Kantor Pertanahan dalam rangka pemeliharaan data dan pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim bahwa yang berwenang menerbitkan sertipikat (objek sengketa) hak atas bidang tanah maupun pencoretan balik nama dan peralihan hak, adalah kepala kantor pertanahan yang meliputi wilayah bidang tanah berada;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat keputusan objek sengketa diperoleh fakta, bahwa objek sengketa tersebut bidang atau lokasi tanahnya, berada di Perumahan Villa Inti Persada Blok D2 / C 15 Pamulang Timur, Kota Tangerang Selatan sehingga menurut Majelis Hakim terhadap bidang tanah objek sengketa, maka Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) selaku pejabat dalam bidang urusan pertanahan, berwenang untuk menerbitkan objek sengketa dan melakukan tindakan serta proses apapun dalam bidang pertanahan sesuai kewenangannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dari segi prosedur dan substansi Pencoretan balik nama, atas sertifikat obyek sengketa dari atas nama H. Ali Rachmat ke atas nama HARYANTO sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik dari Obyek Sengketa yang berasal dari Harta Peninggalan atau Harta Warisan dari almarhum H. Ali Rachmat yang meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2015, sesuai bukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat dan bukti-bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama H. Ali Rachmat, serta Akta Jual Beli No. : 497/2011 tanggal 09 Desember 2011, yang dibuat dihadapan PPAT H. Wahyu Djatiroso, dimana Tanah dan Bangunan terletak

Halaman 55 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

di Perumahan Villa Inti Persada Blok D2 / C-15, Pamulang Timur, Tangerang  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
Selatan;

Bahwa setelah meninggalnya H. Ali Rachmat maka Hj. Djuntini Ali Rachmat yang merupakan istri yang sah dari almarhum H. Ali Rachmat berhak atas Tanah dan Bangunan sebagai Harta Bersama dan Harta Warisan serta berhak memiliki, menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan tersebut. Sejak dari tahun 2012 sampai saat ini H. Djuntini Ali Rachmat bersama cucu-cucunya tinggal di rumah tersebut.

Bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan Obyek Sengketa tersebut kepada pihak manapun juga termasuk kepada Haryanto, dan sepengetahuan Para Penggugat almarhum H. Ali Rachmat semasa hidupnya tidak pernah menjual atau mengalihkan Obyek Sengketa kepada siapapun juga termasuk kepada Haryanto;

Bahwa Para Penggugat merasa dirugikan akibat dari perbuatan Tergugat yang melakukan pencoretan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m<sup>2</sup>, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari atas nama H. ALI RACHMAT ke HARYANTO;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat para pihak, dalil-dalil dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, bahwa benar Tergugat telah melakukan Pencoretan balik nama bukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat dan bukti-bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama H. Ali Rachmat ke atas nama HARYANTO;

Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari H. Ali Rachmat yang meninggal tanggal 18 Mei 2015 (vide bukti P-1, P-2 dan P-23) yang mempunyai Harta Peninggalan atau Harta Warisan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat

Halaman 56 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

terletak di Perumahan Villa Inti Persada Blok D2 / C 18, Pamulang Timur,  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa setelah meninggalnya H. Ali Rachmat salah seorang anak almarhum, atas nama Mita Rachmini menguasai Sertifikat asli obyek sengketa, dan untuk menghindari konflik dan tindakan pengalihan hak sertifikat tersebut, maka Para Penggugat pada tanggal 6 Juli 2015 mendatangi Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan mengajukan permohonan pemblokiran, dan pada saat itu Sertifikat obyek sengketa masih atas nama H. Ali Rachmat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 = T-1 Buku Tanah Hak Milik No. 04688 di halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya ada catatan Blokir "Berdasarkan Surat Neneng Rachmiyati kuasa dari Ny. Djuntini Rachmat tanggal 6-7-2015, Agenda BPN No. 1155/KTP/VI/2016 tanggal 6-7-2015 dan blokir ini dilakukan sebelum pencoretan balik nama;

Menimbang, bahwa Pencoretan balik nama ke atas Nama HARYANTO dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 10 Juli 2015 (vide bukti P-7 = T-1);

Menimbang, berdasarkan bukti dan fakta diatas, maka Majelis menemukan fakta bahwa tindakan Tergugat dalam memproses pencoretan balik nama telah mengabaikan catatan blokir yang sudah dilakukannya terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pencoretan balik nama obyek sengketa tanpa mencabut status blokir terhadap sertifikat a quo, adalah tindakan yang tidak cermat dan mengakibatkan Para Penggugat dirugikan, sehingga sudah seharusnya Pencoretan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688 / Pamulang Timur atas nama H. Ali Rachmat ke atas nama HARYANTO ( obyek sengketa) dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, Majelis berkesimpulan bahwa Pencoretan balik nama objek sengketa terbukti telah diterbitkan bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik, yaitu "Asas

Halaman 57 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Kecamatan Oleh karena itu beralasan hukum apabila keputusan tata usaha  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

negara yang menjadi objek sengketa dinyatakan batal, sehingga gugatan Para  
Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pencoretan balik nama yang menjadi  
objek sengketa dinyatakan batal, maka kepada Tergugat diwajibkan untuk  
mencoret dan mengembalikan penulisan obyek sengketa dari atas nama  
HARYANTO ke atas nama H. Ali Rachmat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka  
sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986,  
Tergugat dan Tergugat II Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara  
secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam  
hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas  
terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 107  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara  
yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan luas  
lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya  
mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini,  
terhadap alat bukti berupa surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan di  
persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini  
hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti  
selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas  
perkara;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun  
1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun  
2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

Halaman 58 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan

dengan sengketa ini;

### MENGADILI

#### Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi.

#### Dalam Pokok Sengketa

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal Menyatakan batal pencoretan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari nama H. ALI RACHMAT ke HARYANTO.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret atas nama Haryanto pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C tersebut ke atas nama H. ALI RACHMAT.
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 655.000,- (enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Halaman 59 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Senin, tanggal 14 November 2016 oleh kami, **YUSRI ARBI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **M. FERRY IRAWAN, S.H., M.H.**, dan **POPPY PRASTIANY, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 16 November 2016, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **DRS. VIFERI ARMANZA, S.H., M.B.A.** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Para Penggugat, Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa di hadir oleh Tergugat maupun kuasanya.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**M. FERRY IRAWAN, S.H., M.H.**

**YUSRI ARBI, S.H., M.H.**

**POPPY PRASTIANY, S.H.**

**PANITERA PENGANTI,**

Halaman 60 dari 61 halaman, Putusan No. 18/G/2016/PTUN-SRG

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





PERINCIAN BIAYA PERKARA NO. 18/G/2016/PTUN-SRG

1.	Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2.	Biaya ATK Perkara	: Rp. 100.000,-
3.	Biaya Panggilan	: Rp. 505.000,-
4.	Biaya Hak Redaksi Putusan	: Rp. 5.000,-
5.	Biaya Uang Leges Putusan	: Rp. 3.000,-
6.	Biaya Materai Putusan	: Rp. 6.000,-
7.	Biaya Materai Putusan Sela	: <u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah		: Rp. 655.000,-