



PUTUSAN

NOMO: 26/G/2020/PTUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa sebagai berikut dalam perkara:

1. HENNY NURBAENY, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Taman Villa Meruya Blok A1/1 RT.001 RW.010 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat.
2. HENKY CHANDRA TJIANG, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Jl. Agung Permai 6 Blok C-18, No. 11 RT. 011 RW.011 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara.
3. SYLVIA LESTARI, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Taman Villa Meruya Blok A1/1 RT.001 RW.010 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat (d/h Taman Kebon Jeruk Blok 04/6 RT.002/012 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat), dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : YONI, SH., CN., M.H., JOHANSYAH, S.H., BUDWI HARYANTO, S.H., dan TIGOR P.H. TAMPUBOLON, S.H., para Advokat kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, berkantor di Kantor Advokat "YONI & REKAN", Jalan Cideng Barat No. 45-I, Jakarta Pusat, 10150, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tertanggal 29 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, berkedudukan di Jl. Taman Jati Baru No. 1, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Henri Rustandi Butar Butar, S.H., Marwan, S.H., Kanti Wilujeng, S.H., M.Si., M. Haidir Bya, S.H., Munisah, S.H., Iwan Novianto, S.E., Adi Notanogaro, S.H., dan Yadi Mulyadi., Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 501/SKU-

Halaman 1 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31.MP.02.01/III/2020 tanggal 11 Februari 2020, Untuk selanjutnya disebut TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 26/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Februari 2020, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 26/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Februari 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 26/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Februari 2020, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Atas Nama Hakim Ketua Majelis Nomor 26/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 4 Februari 2020, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 26/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Maret 2020, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Berkas perkara, dan mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara di Persidangan;

DUDUK PERKARA

Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 31 Januari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 31 Januari 2020, dengan Register perkara Nomor: 26/G/2020/PTUN.JKT., dan telah diperbaiki tanggal 3 Maret 2020, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

I. Obyek sengketa :

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 16/Pbt/BPN.31/X/2019, tanggal 10 Oktober 2019, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 870/Duren Tiga Semula Tercatat Atas Nama Nyonya Lieke Amalia Menjadi Atas Nama Rachmat Kurniawan Dalam Sengketa Tanah Seluas 664 M2, Terletak Di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW. 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara Lieke Amalia Dengan Rachmat Kurniawan.

II. Tenggang Waktu Gugatan :

Halaman 2 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



2. Bahwa, obyek sengketa tersebut, diterima dan / atau diketahui oleh Para Penggugat pada tanggal 05 Nopember 2019, sedangkan gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 31 Januari 2020, maka oleh karenanya gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan pasal 55 UU Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Ke Dua Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

Pasal 55

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

3. Bahwa, terhadap dikeluarkannya obyek sengketa, Para Penggugat sudah menempuh upaya administrasi, yakni dengan mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta. Dan sampai dengan gugatan *a quo* didaftarkan, ternyata tidak ada tanggapan apapun terhadap surat keberatan Para Penggugat. Demikian sebagaimana ternyata dalam Surat Kantor Advokat YONI & REKAN No.102/YNR-SK/I/2020, tanggal 13 Januari 2020. Perihal sebagaimana pada pokok surat, yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 13 Januari 2020. Dengan demikian gugatan *a quo* telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif. ;

III. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan :

4. Bahwa, Para Penggugat adalah orang perseorangan sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa, yakni sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah yang pencatatan peralihan haknya dibatalkan oleh Tergugat dalam obyek sengketa. Para Penggugat memegang Hak Tanggungan berdasarkan kedudukannya yang merupakan kreditur beriktikad baik dan menurut hukum harus dilindungi. Oleh karenanya Para Penggugat selaku kreditur beriktikad baik, merasa kepentingannya tidak dilindungi oleh hukum, melainkan dirugikan atas dikeluarkannya obyek sengketa, mengingat tidak ada lagi jaminan dikembalikannya hak Para Penggugat dari pemegang hak atas tanah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, apalagi tanah yang pencatatan peralihan haknya dibatalkan oleh Tergugat dalam obyek sengketa, penanganan penyelesaian permasalahannya masih dalam proses peradilan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dalam Perkara register No. 488/ Pdt.G/ 2018/PN.Jkt.Sel., dan sampai saat ini belum terdapat Putusan yang berkekuatan hukum tetap.
6. Bahwa, Tergugat yang telah menerbitkan obyek sengketa nyata-nyata telah mengabaikan kedudukan Para Penggugat sebagai kreditur yang beriktikad baik, yang seharusnya dilindungi oleh hukum. Serta mengesampingkan proses peradilan yang masih berjalan, dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait pencatatan pembatalan peralihan hak tanah. Setelah menjadi perkara tanah, yakni perkara perdata Nomor : 841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pembatalan peralihan hak bukan kewenangan Tergugat, melainkan ranah Pengadilan. Sehingga karenanya Tergugat tidak dapat serta merta melakukan pembatalan pencatatan peralihan hak, sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

IV. Posita / Alasan Gugatan :

7. Bahwa, permasalahan peralihan hak atas tanah seluas 664 M2, Terletak Di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW. 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sejak adanya gugatan dalam Perkara No. 841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, adalah merupakan perkara tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesain Kasus Pertanahan
8. Bahwa, penanganan dan penyelesaian permasalahan peralihan hak atas tanah seluas 664 M2, terletak Di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW. 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam Perkara No. 841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Namun demikian pada saat proses peradilan, Tergugat telah

Halaman 4 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



menerbitkan obyek sengketa mengenai pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan.

9. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, membuktikan obyek sengketa adalah merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang nyata-nyata :

9.1. Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- a. Walaupun diketahui oleh Tergugat, atas tanah obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan, namun Tergugat tetap menerbitkan Keputusan Pembatalan, dengan tidak mengindahkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. ;
- b. Bahwa, dalam Pasal 33 ayat (2) Junto Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dinyatakan :

Pasal 33

- (1) Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya.
- (2) Alasan yang sah untuk menunda penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain :
 - a. Sertifikat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya; atau
 - b. Tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan; atau
 - c. Tanah telah dialihkan kepada pihak lain.
- c. Bahwa, Tergugat menurut hukum harus menunda untuk tidak mengeluarkan keputusan pembatalan, oleh karena tanah obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan. Terhadap obyek sengketa yang tidak mengindahkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, adalah Surat Keputusan

Halaman 5 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan hukum.

9.2. Bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik.

a. Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa, bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum karena Tergugat sama sekali tidak mempertimbangkan kedudukan Para Penggugat dalam posisinya sebagai pemegang Hak Tanggungan atas dasar selaku kreditur yang beriktikad baik. Dimana permasalahan perkara tanah terkait hal tersebut masih dalam proses penanganan dan penyelesaian melalui lembaga peradilan, dan belum terdapat putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam menerbitkan obyek sengketa, Tergugat mendasarkan pada Laporan Polisi No.LP/ 5059/ IX/ 2018/PMJ/Ditreskrim, tanggal 20 September 2018, dan Surat Pemberitahuan Hasil Penyidikan (SP2HP), serta Press Release dari Penyidik Polda Metro Jaya. Seharusnya oleh karena permasalahan tanah sudah menjadi ranah peradilan, dalam menerbitkan obyek sengketa Tergugat menunggu adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Tindakan Tergugat tersebut sangat bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik yakni asas kepastian hukum.

b. Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan Asas Kecermatan, bahwa Pasal 10 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menempatkan putusan pengadilan pada urutan pertama dalam hal Tergugat melakukan pengumpulan data sebagai bahan pertimbangan sebelum mengeluarkan obyek sengketa, akan tetapi Tergugat dalam mengeluarkan keputusan hanyalah berdasarkan pada Press Release Polda Metro Jaya, serta Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Polda Metro Jaya yang sesungguhnya tidak menunjukkan bahwa kedua hal tersebut telah membuktikan permasalahan hukum terkait tanah telah selesai, padahal Tergugat sangat mengetahui bahwa, terhadap permasalahan tanah tersebut masih berproses di peradilan umum baik secara

Halaman 6 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



pidana maupun perdata. Tindakan Tergugat tersebut sangat bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik yakni Asas Kecermatan.

- c. Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa, bertentangan dengan Asas Keberpihakan, karena Tergugat sebenarnya sudah mengetahui bahwa, Para Penggugat adalah pemegang hak tanggungan atas dasar kreditur yang beritikad baik, akan tetapi Tergugat mengabaikan fakta tersebut, terlebih lagi didalam Obyek Sengketa jelas-jelas Tergugat menyebutkan bahwa SHM 970/Duren Tiga, telah diletakkan sita jaminan, sehingga dengan demikian Tergugat secara jelas dan terang telah melanggar Asas Keberpihakan, karena semata-mata hanya mempertimbangkan kepentingan Sdr. LIEKE AMALIA, dan mengabaikan kepentingan Para Penggugat.
10. Bahwa, obyek sengketa merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena telah tidak mengindahkan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (2) Juncto Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dimana dalam fakta hukumnya tanah yang menjadi obyek pembatalan dalam obyek sengketa, menjadi obyek hak tanggungan, dan terhadap hal tersebut menjadi perkara tanah di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam register perkara perdata Nomor : 841/Pdt.G/2018/ PN.Jkt.Sel., yang sampai sekarang ini dalam proses pemeriksaan dan belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
11. Bahwa, berdasarkan dasar dan alasan tersebut, oleh karena tanah obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan, serta atas permasalahannya penanganan dan penyelesaiannya sudah melalui lembaga peradilan, maka penerbitan obyek sengketa menurut hukum harus menunggu dan atau mendasarkan pada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Terhadap obyek sengketa yang tidak mengindahkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta melanggar asas kepastian hukum, adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan hukum dan bertentangan

Halaman 7 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan asas-asas pemerintahan yang baik, karenanya tidak sah dan harus dicabut.

V. Petitum / Tuntutan :

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta c.q. Majelis Hakim berkenan memeriksa dan mengadili perkara a quo, dengan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 16/Pbt/BPN.31/X/2019, tanggal 10 Oktober 2019, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 870/Duren Tiga Semula Tercatat Atas Nama Nyonya Lieke Amalia Menjadi Atas Nama Rachmat Kurniawan Dalam Sengketa Tanah Seluas 664 M2, Terletak Di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW. 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara Lieke Amalia Dengan Rachmat Kurniawan.
 3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 16/Pbt/BPN.31/X/2019, tanggal 10 Oktober 2019, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 870/Duren Tiga Semula Tercatat Atas Nama Nyonya Lieke Amalia Menjadi Atas Nama Rachmat Kurniawan Dalam Sengketa Tanah Seluas 664 M2, Terletak Di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW. 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara Lieke Amalia Dengan Rachmat Kurniawan.
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Atau setidaknya,
- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex Aequo Et Bono*).

Tergugat mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 31 April 2020, yang isinya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

Halaman 8 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

1. KOMPETENSI ABSOLUTE:

- a. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 tentang pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan dalam sengketa tanah seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan.
- b. Bahwa dalam gugatan ini PARA PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.
- c. Bahwa dengan adanya pengakuan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadili.

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 Tahun 2012 jo. No.5 Tahun 2014 yang secara tegas telah mengatur tentang *"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"*, sehingga dalam hal kepentingan kreditur yang merasa dirugikan terhadap Hak Tanggungannya dapat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri yang ditujukan hanya kepada Rachmat Kurniawan sebagai debitur dengan menuntut ganti rugi sejumlah nilai nominal dan bukan menuntut pembatalan maupun pengembalian sertipikatnya.

- d. Bahwa bukan kapasitas PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang ditujukan kepada TERGUGAT

Halaman 9 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



terhadap dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, melainkan gugatan ditujukan kepada Rachmat Kurniawan / debitur atas Hak Tanggungannya di Pengadilan Negeri.

e. Sehingga mengenai kompetensi absolute terhadap kepentingan pemberi Hak Tanggungan / kreditur yang merasa dirugikan merupakan ranah hukum perdata dengan mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri, Bahwa mendasarkan Undang-Undang No.51 tahun 2009 jo. Undang-Undang No.9 tahun 2004 jo. Undang-Undang No.5 tahun 1986 Pasal 2, dinyatakan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini yaitu:

- 1) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- 2) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- 3) Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- 4) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- 5) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- 7) Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum.

Hal ini juga diatur dalam Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 jo. No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 62 ayat 1 menyatakan:

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



- a) pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan;
 - b) syarat-syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh Penggugat sekalipun ia telah diberi tahu dan diperingatkan;
 - c) gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;
 - d) apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;
 - e) gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya.
- f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas yang merupakan kompetensi absolute kewenangan Pengadilan Negeri, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini dapat memberikan Putusan Sela disebabkan gugatan PARA PENGGUGAT dalam hal kepentingan kreditur yang merasa dirugikan oleh debitur (Rachmat Kurniawan) terhadap Hak Tanggungannya dapat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri bukan mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara atas penerbitan obyek sengketa, sehingga TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*net onvankelijk verklaard*) hal tersebut diatur dalam SEMA No.2 TAHUN 1991 Romawi III angka 4 yaitu:

Majelis Hakim yang menangani suatu perkara berwenang sepenuhnya untuk memberikan putusan terhadap perkara tersebut, termasuk memberikan putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (net onvankelijk verklaard) untuk seluruhnya atau sebagian gugatan, meskipun perkara itu telah lolos dari dismissal proses.

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK:

- a. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT di Pengadilan Tata Usaha Negara yang ditujukan kepada TERGUGAT kurang pihak disebabkan penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/ X/2019 tanggal 10-10-2019 tentang pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan dalam sengketa antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan.

Halaman 11 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



- b. Bahwa TERGUGAT menyampaikan eksepsi gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan Nyonya Lieke Amalia dan Rachmat Kurniawan dalam perkara ini sebagai kebenaran materiil atas obyek sengketa dan kepentingan Nyonya Lieke Amalia atas peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan sebelum PARA PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara ini dengan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.
3. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS MENGAJUKAN GUGATAN:
- a. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.
- b. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT sangat tidak tepat / tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan terhadap penerbitan Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 yang disebabkan syarat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara tidak terpenuhi, walaupun PARA PENGGUGAT sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Hal ini diatur dalam pengertian Keputusan TUN yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. No. 9 Tahun 2004 jo. No.51 Tahun 2009 yang berbunyi:

"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."

Sehingga gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi unsur dari pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. No.9 Tahun 2004 jo. No.51 Tahun 2009 disebabkan dalam syarat individual surat keputusan tersebut hanya ditujukan antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan bukan kepada PARA PENGGUGAT, walaupun kepentingan PARA PENGGUGAT sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama RACHMAT KURNIAWAN.

- c. Bahwa dengan tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 maka PARA PENGGUGAT tidak berkualitas mengajukan gugatan ini, untuk itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan TERGUGAT mohon apa yang disampaikan dalam eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas gugatan PARA PENGGUGAT untuk membatalkan dan mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 tentang pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan dalam sengketa tanah seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07

Halaman 13 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan.

3. Bahwa TERGUGAT menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 karena pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga dari atas nama Nyonya LIEKE AMALIA menjadi atas nama RACHMAT KURNIAWAN terdapat kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang diuraikan permasalahannya sebagai berikut:

- a. Bahwa LIEKE AMALIA tidak pernah menandatangani Akte Pengikatan Jual Beli Lunas No.71 tanggal 10-08-2018 yang dibuat dihadapan EVY SUSILAWATI, SH. MKn. selaku Notaris di Jakarta, yang menjadi dasar adanya Akta Jual Beli No.210/2018 tanggal 16-08-2018 yang dibuat dihadapan ERLINA DWI KURNIAWARI, SH. MKn. selaku PPAT di Jakarta (Rachmat Kurniawan bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Ny. LIEKE AMALIA selaku Penjual dan Rachmat Kurniawan selaku Pembeli), sebagai dasar peralihan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga dari atas nama Nyonya LIEKE AMALIA menjadi atas nama RACHMAT KURNIAWAN.
- b. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No.B/665/III/RES.1.9/2019/Ditreskrimum tanggal 12-03-2019 dan No.B/951/IV/ RES.1.9/2019/Ditreskrimum tanggal 23-04-2019, menerangkan antara lain bahwa Notaris EVY SUSILAWATI, SH.MKn. tidak tercatat dalam database Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) Kementerian Hukum dan HAM RI sebagai Notaris di DKI Jakarta berdasarkan surat Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah DKI Jakarta No. UM.MKNW.DKI.JKT.02.19-57 tanggal 08-02-2019.
- c. Sebagai tindak lanjut dari penanganan kepolisian atas kasus tersebut di atas (Sertipikat palsu dan PPJB palsu) telah dilakukan *Press Release* di Polda Metro Jaya pada tanggal 22-08-2019, dengan dihadirkan para Tersangka.
- d. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No.B/ 4194/VIII/RES.1.9/2019/Ditreskrimum tanggal 12-08-2019, menerangkan antara lain telah dilakukan pemeriksaan terhadap

Halaman 14 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



5 (lima) tersangka dan melakukan pengiriman berkas perkara kepada Jaksa Penuntut Umum (JPU).

4. Bahwa TERGUGAT keberatan terhadap dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada poin 4 halaman 3 menyatakan sebagai berikut:

4. *Bahwa, Para Penggugat adalah orang perseorangan sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa, yakni sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah yang pencatatan peralihan haknya dibatalkan oleh Tergugat dalam obyek sengketa. Para Penggugat memegang Hak Tanggungan berdasarkan kedudukannya yang merupakan kreditur beriktikad baik dan menurut hukum harus dilindungi. Oleh karenanya Para Penggugat selaku kreditur beriktikad baik, merasa kepentingannya tidak dilindungi oleh hukum, melainkan dirugikan atas dikeluarkannya obyek sengketa, mengingat tidak ada lagi jaminan dikembalikannya hak Para Penggugat dari pemegang Hak Atas Tanah.*

Tanggapan:

PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ini mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

Bahwa terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 ditujukan antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan.

Bahwa hubungan hukum PARA PENGGUGAT hanya dengan Rachmat Kurniawan sebagai kreditur dan debitur atas Hak Tanggungan, sehingga terhadap kepentingan kreditur yang merasa dirugikan terhadap Hak Tanggungannya dapat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri dengan menuntut ganti rugi sejumlah nilai nominal dan bukan menuntut pembatalan maupun pengembalian sertipikatnya.

Sehingga bukan kapasitas PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang ditujukan kepada TERGUGAT terhadap dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta hanya ditujukan antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan.

Halaman 15 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



5. Bahwa TERGUGAT keberatan terhadap dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada poin 5 halaman 3 menyatakan sebagai berikut:

5. Bahwa, apalagi tanah yang pencatatan peralihan haknya dibatalkan oleh Tergugat dalam obyek sengketa, penanganan penyelesaian permasalahannya masih dalam proses peradilan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dalam perkara register No.488/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. dan saat sampai ini belum terdapat Putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Tanggapan:

Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan adanya perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No.488 /Pdt.G /2018 /PN.Jkt.Sel sampai saat ini belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, namun tidak menyebutkan para pihak maupun obyek gugatannya dan setelah kami telusuri http://sipp.pn-jakartaselatan.go.id/index.php/detil_perkara pihak dalam perkara tersebut antara PT. GCC SERVICES INDONESIA melawan PASCAL CHRISTIAN ARNAUD, sehingga tidak ada hubungan dengan perkara ini.

6. Bahwa TERGUGAT keberatan terhadap dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada poin 6, 7 dan 8 halaman 3-4 menyatakan sebagai berikut:

6. Bahwa, Tergugat yang telah menerbitkan obyek sengketa nyata-nyata telah mengabaikan kedudukan Para Penggugat sebagai kreditur yang beritikad baik, yang seharusnya dilindungi oleh hukum. Serta mengesampingkan proses peradilan yang masih berjalan, dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait pencatatan pembatalan peralihan hak tanah. Setelah menjadi perkara tanah, yakni perkara perdata Nomor: 841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pembatalan peralihan hak bukan kewenangan Tergugat, melainkan ranah Pengadilan. Sehingga karenanya Tergugat tidak dapat serta merta melakukan pembatalan pencatatan peralihan hak, sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

7. Bahwa, permasalahan peralihan Hak Atas Tanah seluas 664 M2, Terletak Di Jalan K.H Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, sejak adanya gugatan dalam perkara Nomor. 841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah merupakan perkara tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka

Halaman 16 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



(4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

8. Bahwa, penanganan dan penyelesaian permasalahan peralihan Hak Atas Tanah seluas 664 M2, terletak Di Jalan K.H Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam perkara No.841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Namun demikian pada saat proses peradilan, Tergugat telah menerbitkan obyek sengketa mengenai pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan.

Tanggapan:

Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan adanya perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No.841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel sampai saat ini belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, namun setelah kami telusuri dalam http://sipp.pn-jakartaselatan.go.id/index.php/detil_perkara pihak dalam perkara tersebut antara LIEKE AMALIA melawan 1. RACHMAT KURNIAWAN; 2. Notaris BUDI ARYANTO, SH; 3. Notaris EVY SUSILAWATI, SH; 4. Notaris ERLINA DWI KURNIAWATI, SH; 5. Notaris dan PPAT LAURENSIA SITI NYOMAN, SH; 6. HENKY CHANDRA TJIANG; 7. Nyonya HENNY NURBAEN dan 8. Nyonya SYLVIA LESTARI telah diputus pada Selasa 07-01-2020 yang amar putusannya: Dinyatakan Gugur.

Sehingga dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan belum ada putusan pengadilan dalam perkara dimaksud telah diputus yang amarnya gugatan Penggugat dinyatakan gugur, yang artinya terhadap gugatan LIEKE AMALIA dimaksud belum menimbulkan akibat hukum.

7. Bahwa TERGUGAT keberatan terhadap dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada poin 9 halaman 4-5 menyatakan sebagai berikut:

9. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, membuktikan obyek sengketa adalah merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang nyata-nyata:

9.1 Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.



- a. Walaupun diketahui oleh Tergugat, atas tanah obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan, namun Tergugat tetap menerbitkan Keputusan Pembatalan, dengan tidak mengindahkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.;
- b. Bahwa, dalam Pasal 33 ayat (2) Juncto Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dinyatakan:

Pasal 33

- (1) Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya.
- (2) Alasan yang sah untuk menunda penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain:
 - a. Sertifikat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, Kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya; atau
 - b. Tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan; atau
 - c. Tanah telah dialihkan kepada pihak lain.
- c. Bahwa, Tergugat menurut hukum harus menunda untuk tidak mengeluarkan keputusan pembatalan, oleh karena tanah obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan. Terhadap obyek sengketa yang tidak mengindahkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan hukum.

9.2 Bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik.

- a. Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa, bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum karena Tergugat sama sekali tidak mempertimbangkan kedudukan Para Penggugat dalam posisinya sebagai pemegang Hak Tanggungan atas dasar selaku kreditur yang beriktikad baik. Dimana permasalahan perkara tanah terkait hal tersebut masih dalam proses penanganan dan penyelesaian melalui lembaga peradilan, dan belum terdapat putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam



menerbitkan obyek sengketa, Tergugat mendasarkan pada Laporan Polisi No.LP/5059/IX/2018/ PMJ/Ditreskrimum, tanggal 20 September 2018, dan Surat Pemberitahuan Hasil Penyidikan (SP2HP), serta Press Release dari Penyidik Polda Metro Jaya. Seharusnya oleh karena permasalahan tanah sudah menjadi ranah peradilan, dalam menerbitkan obyek sengketa Tergugat menunggu adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap. Tindakan Tergugat tersebut sangat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kepastian hukum.

b. Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan Asas Kecermatan, bahwa Pasal 10 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menempatkan putusan pengadilan pada urutan pertama dalam hal Tergugat melakukan pengumpulan data sebagai bahan pertimbangan sebelum mengeluarkan obyek sengketa, akan tetapi Tergugat dalam mengeluarkan keputusan hanyalah berdasarkan pada Press Release Polda Metro Jaya, serta Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Polda Metro Jaya yang sesungguhnya tidak menunjukkan bahwa kedua hal tersebut telah membuktikan permasalahan hukum terkait tanah telah selesai, padahal Tergugat sangat mengetahui bahwa, terhadap permasalahan tanah tersebut masih berproses di peradilan umum baik secara pidana maupun perdata. Tindakan tergugat tersebut sangat bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik yakni Asas Kecermatan.

c. Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa, bertentangan dengan Asas Keberpihakan, karena Tergugat sebenarnya sudah mengetahui bahwa, Para Penggugat adalah pemegang hak tanggungan atas dasar kreditur yang beritikad baik, akan tetapi Tergugat mengabaikan fakta tersebut, terlebih lagi didalam Obyek Sengketa jelas-jelas Tergugat menyebutkan bahwa SHM 970/Duren Tiga, telah diletakkan sita jaminan, sehingga dengan demikian Tergugat secara jelas dan terang telah melanggar Asas Keberpihakan, karena semata-mata hanya mempertimbangkan

Halaman 19 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



kepentingan Sdr. LIEKE AMALIA, dan mengabaikan Kepentingan Para Penggugat.

Tanggapan:

- Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT tidak menginginkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016 Pasal 33 ayat (2) jo. Pasal 24 adalah pemikiran yang keliru, hal ini disebabkan pada Pasal 33 ayat (1) terdapat kata “Keputusan” yang artinya telah diterbitkan terlebih dahulu Surat Keputusan tersebut.
 - Bahwa dalam Pasal 33 ayat (1) juga menjelaskan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya, antara lain Tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan.
 - Yang selanjutnya pada Pasal 35 ayat (1) menerangkan “setelah dilakukan pembatalan maka diberitahukan kepada pemegang hak tanggungan” yang diartikan Surat Keputusan tersebut telah diterbitkan terlebih dahulu dan selanjutnya diberitahukan kepada pemegang hak tanggungan, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, kecuali terdapat sita oleh Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan / atau Penegak Hukum lainnya dan terhadap proses penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa TERGUGAT tidak melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik tentang Asas Kepastian Hukum.
 - Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menerangkan masih dalam proses penanganan dan penyelesaian melalui lembaga peradilan dan belum terdapat putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, TERGUGAT tidak sependapat karena dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya menyebutkan perkara yang tidak ada hubungan hukumnya dengan para pihak yang bersengketa dibuktikan perkara No.488/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang dimaksud setelah kami telusuri [http:// sipp.pn-jakartaselatan.go.id/index.php/detil_perkara](http://sipp.pn-jakartaselatan.go.id/index.php/detil_perkara) pihak dalam perkara tersebut antara PT. GCC SERVICES INDONESIA melawan PASCAL CHRISTIAN ARNAUD, sehingga tidak ada hubungan dengan perkara ini.

Halaman 20 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



- Bahwa PARA PENGGUGAT juga mendalilkan adanya perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No.841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel sampai saat ini belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, namun setelah kami telusuri dalam http://sipp.pn-jakartaselatan.go.id/index.php/detil_perkara pihak dalam perkara tersebut antara LIEKE AMALIA melawan 1. RACHMAT KURNIAWAN; 2. Notaris BUDI ARYANTO, SH; 3. Notaris EVY SUSILAWATI, SH; 4. Notaris ERLINA DWI KURNIAWATI, SH; 5. Notaris dan PPAT LAURENSIA SITI NYOMAN, SH; 6. HENKY CHANDRA TJIANG; 7. Nyonya HENNY NURBAEN dan 8. Nyonya SYLVIA LESTARI telah diputus pada Selasa 07-01-2020 yang amar putusannya: Dinyatakan Gugur.

Sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melanggar asas kepastian hukum dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik dapat terbantahkan.

- Bahwa TERGUGAT tidak melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik tentang Asas Kecermatan.

Bahwa TERGUGAT menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 yang menjadi obyek sengketa telah sesuai Pasal 11 ayat (3) huruf f Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.11 Tahun 2016 yang disebabkan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga dari atas nama Nyonya LIEKE AMALIA menjadi atas nama RACHMAT KURNIAWAN terdapat kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang diuraikan permasalahannya sebagai berikut:

- a. Bahwa LIEKE AMALIA tidak pernah menandatangani Akte Pengikatan Jual Beli Lunas No.71 tanggal 10-08-2018 yang dibuat dihadapan EVY SUSILAWATI, SH. MKn. selaku Notaris di Jakarta, yang menjadi dasar adanya Akta Jual Beli No.210/2018 tanggal 16-08-2018 yang dibuat dihadapan ERLINA DWI KURNIAWARI, SH. MKn. selaku PPAT di Jakarta (Rachmat Kurniawan bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Ny. LIEKE AMALIA selaku Penjual dan Rachmat Kurniawan selaku Pembeli), sebagai dasar peralihan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga dari atas nama Nyonya LIEKE AMALIA menjadi atas nama RACHMAT KURNIAWAN.

Halaman 21 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



- b. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No.B/665/III/RES.1.9/2019/Ditreskrimum tanggal 12-03-2019 dan No.B/951/IV/ RES.1.9/2019/Ditreskrimum tanggal 23-04-2019, menerangkan antara lain bahwa Notaris EVY SUSILAWATI, SH.MKn. tidak tercatat dalam database Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) Kementerian Hukum dan HAM RI sebagai Notaris di DKI Jakarta berdasarkan surat Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah DKI Jakarta No. UM.MKNW.DKI.JKT.02.19-57 tanggal 08-02-2019.
- c. Sebagai tindak lanjut dari penanganan kepolisian atas kasus tersebut di atas (Sertipikat palsu dan PPJB palsu) telah dilakukan *Press Release* di Polda Metro Jaya pada tanggal 22-08-2019, dengan dihadirkan para Tersangka.
- d. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No.B/ 4194/VIII/RES.1.9/2019/Ditreskrimum tanggal 12-08-2019, menerangkan antara lain telah dilakukan pemeriksaan terhadap 5 (lima) tersangka dan melakukan pengiriman berkas perkara kepada Jaksa Penuntut Umum (JPU).

Sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melanggar asas kecermatan dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik tidak terbukti.

- Bahwa TERGUGAT tidak melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik tentang Asas Keberpihakan.
 - Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan *Asas Keberpihakan, karena Tergugat sebenarnya sudah mengetahui bahwa, Para Penggugat adalah pemegang hak tanggungan atas dasar kreditur yang beritikad baik* adalah pemikiran yang keliru hal ini disebabkan penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 tentang pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan terdapat kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 ditujukan antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan, sedangkan kepentingan PARA

Halaman 22 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



PENGGUGAT sebagai kreditur yang dirugikan oleh debitur (Rachmat Kurniawan) terhadap Hak Tanggungannya dapat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri dengan menuntut ganti rugi sejumlah nilai nominal dan bukan menuntut pembatalan maupun pengembalian sertifikatnya.

- Bahwa TERGUGAT ingin mempertanyakan terhadap dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang menyebutkan "Tergugat mengabaikan fakta tersebut, terlebih lagi didalam Obyek Sengketa jelas-jelas Tergugat menyebutkan bahwa SHM 970/Duren Tiga, telah diletakkan sita jaminan, sehingga dengan demikian Tergugat secara jelas dan terang telah melanggar Asas Keberpihakan"

Hal ini perlu kami pertanyakan kepada PARA PENGGUGAT menyangkut "SHM 970/Duren Tiga telah diletakkan sita jaminan" yang menurut kami terhadap SHM tersebut bukan menjadi obyek dalam Surat Keputusan.

Sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melanggar asas keberpihakan dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik tidak dapat dibuktikan.

8. Bahwa TERGUGAT keberatan terhadap dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada poin 10 halaman 7 menyatakan sebagai berikut:

10. Bahwa, obyek sengketa merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena telah tidak mengindahkan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (2) Juncto Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dimana dalam fakta hukumnya tanah yang menjadi obyek pembatalan dalam obyek sengketa, menjadi obyek hak tanggungan, dan terhadap hal tersebut menjadi perkara tanah di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam register perkara perdata Nomor: 841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., yang sampai sekarang ini dalam proses pemeriksaan dan belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Tanggapan:

- Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT tidak mengindahkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016 Pasal 33 ayat (2) jo.



Pasal 24 adalah pemikiran yang keliru, hal ini disebabkan pada Pasal 33 ayat (1) terdapat kata "Keputusan" yang artinya telah diterbitkan terlebih dahulu Surat Keputusan tersebut.

- Bahwa dalam Pasal 33 ayat (1) juga menjelaskan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya, antara lain Tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan.
- Yang selanjutnya pada Pasal 35 ayat (1) menerangkan "setelah dilakukan pembatalan maka diberitahukan kepada pemegang hak tanggungan" yang diartikan Surat Keputusan tersebut telah diterbitkan terlebih dahulu dan selanjutnya diberitahukan kepada pemegang hak tanggungan, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, kecuali terdapat sita oleh Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan / atau Penegak Hukum lainnya dan terhadap proses penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

➤ Bahwa PARA PENGGUGAT juga mendalilkan terhadap hal tersebut menjadi perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No.841/Pdt.G/2018/ PN.Jkt.Sel sampai saat ini belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, namun setelah kami telusuri dalam http://sipp.pn-jakartaselatan.go.id/index.php/detil_perkara pihak dalam perkara tersebut antara LIEKE AMALIA melawan 1. RACHMAT KURNIAWAN; 2. Notaris BUDI ARYANTO, SH; 3. Notaris EVY SUSILAWATI, SH; 4. Notaris ERLINA DWI KURNIAWATI, SH; 5. Notaris dan PPAT LAURENSIA SITI NYOMAN, SH; 6. HENKY CHANDRA TJIANG; 7. Nyonya HENNY NURBAEN dan 8. Nyonya SYLVIA LESTARI telah diputus pada Selasa 07-01-2020 yang amar putusannya: Dinyatakan Gugur.

Sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah tidak benar.

9. Bahwa TERGUGAT keberatan terhadap dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada poin 11 halaman 7 menyatakan sebagai berikut

11. *Bahwa, berdasarkan dasar dan alasan tersebut, oleh karena tanah obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan, serta atas permasalahannya penanganan dan penyelesaian sudah melalui lembaga peradilan, maka penerbitan obyek sengketa menurut hukum*

Halaman 24 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



harus menunggu dan atau mendasarkan pada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Terhadap obyek sengketa yang tidak mengindahkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta melanggar asas kepastian hukum, adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan hukum dan bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik, karenanya tidak sah dan harus dicabut

Tanggapan:

- Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT tidak mengindahkan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016 Pasal 33 ayat (2) jo. Pasal 24 adalah pemikiran yang keliru, hal ini disebabkan pada Pasal 33 ayat (1) terdapat kata “Keputusan” yang artinya telah diterbitkan terlebih dahulu Surat Keputusan tersebut.
 - Bahwa dalam Pasal 33 ayat (1) juga menjelaskan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya, antara lain Tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan.
 - Yang selanjutnya pada Pasal 35 ayat (1) menerangkan “setelah dilakukan pembatalan maka diberitahukan kepada pemegang hak tanggungan” yang diartikan Surat Keputusan tersebut telah diterbitkan terlebih dahulu dan selanjutnya diberitahukan kepada pemegang hak tanggungan, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, kecuali terdapat sita oleh Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan / atau Penegak Hukum lainnya dan terhadap proses penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 tentang pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/ Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan dalam sengketa tanah seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H.

Halaman 25 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan tetap mengedepankan kepastian hukum dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016 sehingga perlu diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 yang disebabkan dalam penerbitan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan karena terdapat kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.

- Sehingga TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik dengan memberikan kepastian hukum.

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sesungguhnya TERGUGAT melaksanakan asas-asas umum pemerintahan yang baik dimana penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/ X/2019 tanggal 10-10-2019 tentang pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan dalam sengketa tanah seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu:

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Halaman 26 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Sehingga TERGUGAT tidak melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

11. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 secara prosedur dan substansi penerbitannya telah tepat dengan membatalkan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan yang disebabkan terdapat kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dan dalam mekanisme penyelesaian kasus pertanahan secara teknis telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016, sehingga TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa telah melaksanakan asas umum Pemerintahan yang baik.

Sehingga TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik dengan

Halaman 27 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kepastian hukum, untuk itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini, berkenan memutus perkara aquo dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Ekspesi TERGUGAT.
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10-10-2019 tentang pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan dalam sengketa tanah seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan.
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Para Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 22 April 2020 dan terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 29 April 2020;

Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-8, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 16/Pbt/BPN.31/X/2019, tanggal 10 Oktober 2019, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga Semula Tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan. (fotokopi capbasah);

Halaman 28 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Tanda Terima JNE Nomor Connote CGKEC 13415214619, Pengirim Kanwil BPN DKI Jakarta, Penerima Henky Chandra Tjiang di Jalan Agung Permai 6 No. 11/11 Kelurahan Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P-3 : Surat dari kantor Advokat Yoni & RekanNo. 102/YNR-SK/II/2020 tanggal 13 Januari 2020, kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, perihal Keberatan Terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 16/Pbt/BPN.31/ X/2019, tanggal 10 Oktober 2019, tentang pembatalan pencatatan peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan dalam sengketa tanah seluas 664 M2, terletak di jalan K.H. Mahmud Raya Blok F6 RT 011 RW 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P-4 : Sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta . (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti P-5 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018, tanggal 3 September 2018, yang dibuat dihadapan Laurensia Siti Nyoman, S.H., PPAT Kota Administrasi Jakarta Selatan (fotokopi sesuai dengan aslinya/Salinan);
6. Bukti P-6 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4913/2018, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-7 : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tanggal 29 Oktober 2018, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (fotokopi Cap Basah);
8. Bukti P-8 : Jawaban Turut Tergugat di pengadilan Negeri Jakarta Selatan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara 841/ Pdt.G/ 2019/ PN.Jkt.Sel. (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 29 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-14, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. 16/Pbt/BPN.31/X/2019 tanggal 10 Oktober 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 3231/13-31.74-600/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 (fotokopi Cap Basah);
3. Bukti T-3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 3798/13-31.74-600/VIII/2019 tanggal 22 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T-4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 2775/17-31.31-600/X/2019 tanggal 8 Oktober 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T-5 : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/3236/XI/2018 Ditreskrim tanggal 30 Nopember 2018 (fotokopi dari hasil scan);
6. Bukti T-6 : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/180/II/RES.I.9/2019 Ditreskrim tanggal 22 Januari 2019 (fotokopi dari hasil scan);
7. Bukti T-7 : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/467/III/RES.I.9/2019 Ditreskrim tanggal 22 Februari 2019 (fotokopi dari hasil scan);
8. Bukti T-8 : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/665/III/RES.I.9/2019 Ditreskrim tanggal 12 Maret 2019 (fotokopi dari hasil scan);
9. Bukti T-9 : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/867/IV/RES.I.9/2019 Ditreskrim tanggal 12 April 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T-10 : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/951/IV/RES.I.9/2019 Ditreskrim tanggal 23 April 2019 (fotokopi dari hasil scan);
11. Bukti T-11 : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/4194/IV/RES.I.9/2019 Ditreskrim tanggal 12 Agustus 2019 (fotokopi dari hasil scan);

Halaman 30 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti T-12 : Surat Nyonya Lieke Amalia tanggal 12 April 2019 (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T-13 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 841/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 7 Januari 2020 (fotokopi sesuai legalisir);
14. Bukti T-14 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 870/Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Para Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli dalam sengketa ini meskipun telah diberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Para Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 2 Juni 2020;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 16/Pbt/BPN.31/X/2019, tanggal 10 Oktober 2019, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 870/Duren Tiga Semula Tercatat Atas Nama Nyonya Lieke Amalia Menjadi Atas Nama Rachmat Kurniawan Dalam Sengketa Tanah Seluas 664 M2, Terletak Di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW. 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara Lieke Amalia Dengan Rachmat Kurniawan. (*vide* bukti P-1 = T-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi, maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum dipertimbangkan pokok sengketanya;

DALAM EKSEPSI;

Halaman 31 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No. 870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Bahwa mengenai kompetensi absolute terhadap kepentingan pemberi HakTanggungan/kreditur yang merasa dirugikan merupakan ranah hukum perdata yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadilinya yaitu dengan mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri, yang ditujukan hanya kepada Rachmat Kurniawan sebagai debitur dengan menuntut ganti rugi sejumlah nilai nominal dan bukan menuntut pembatalan maupun pengembalian sertipikatnya. Berdasarkan eksepsi tersebut mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*net onvankelijk verklaard*);

2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan Nyonya Lieke Amalia dan Rachmat Kurniawan dalam perkara ini sebagai kebenaran materiil atas obyek sengketa dan kepentingan Nyonya Lieke Amalia atas peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga semula tercatat atas nama Nyonya Lieke Amalia menjadi atas nama Rachmat Kurniawan sebelum Para Penggugat mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

3. Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan;

Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur dari pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. No.9 Tahun 2004 jo. No.51 Tahun 2009 disebabkan dalam syarat individual surat keputusan tersebut hanya ditujukan antara Lieke Amalia dengan Rachmat Kurniawan bukan kepada Para Penggugat, walaupun kepentingan Para Penggugat sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengajukan

Halaman 32 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan terhadap penerbitan Objek Sengketa, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi terkait kewenangan absolute Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menggariskan ketentuan bahwa eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, selain itu, mengacu pula pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *a quo* telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis Hakim, akan tetapi tetap menjadi kewajiban Majelis Hakim untuk memeriksa segi kewenangan absolute Pengadilan, karena alat-alat bukti yang lengkap baru diajukan pada tahap pembuktian di proses persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 4 serta Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, di mana menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan

Halaman 33 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dengan perluasannya adalah Keputusan Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatannya, Para Penggugat menyebutkan bahwa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Keputusan Tergugat sebagaimana bukti surat P-1 = T-1, berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 16/Pbt/BPN.31/X/2019, tanggal 10 Oktober 2019, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 870/Duren Tiga Semula Tercatat Atas Nama Nyonya Lieke Amalia Menjadi Atas Nama Rachmat Kurniawan Dalam Sengketa Tanah Seluas 664 M2, Terletak Di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW. 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara Lieke Amalia Dengan Rachmat Kurniawan dan paralel dengan posita tersebut selanjutnya di dalam petitumnya Para Penggugat mengajukan tuntutan agar Keputusan Tergugat tersebut dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pokok gugatan Para Penggugat termasuk dalam wewenang absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya atas dasar eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa substansi permasalahan gugatan Para Penggugat merupakan wewenang Pengadilan Negeri karena Para Penggugat mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No. 870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dimana terhadap kepentingan pemberi Hak Tanggungan/kreditur yang merasa dirugikan merupakan ranah hukum perdata yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadilinya yaitu dengan mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri, yang ditujukan hanya kepada Rachmat Kurniawan sebagai debitur dengan menuntut ganti rugi sejumlah nilai nominal dan bukan menuntut pembatalan maupun pengembalian sertipikatnya;

Halaman 34 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut telah dibantah oleh Para Penggugat dalam Repliknya yang mendalilkan bahwa gugatan dalam perkara *a quo* adalah gugatan sengketa tata usaha negara, yakni pembatalan obyek sengketa, yang merupakan obyek hak tanggungan yang peralihan hak atas tanahnya dibatalkan oleh Tergugat dengan tidak mendasarkan pada hukum. Hal tersebut telah merugikan karenanya Para Penggugat sangat berkepentingan. Jadi bukan tuntutan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, maka pengadilan yang berkompeten dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama gugatan Para Penggugat, keseluruhan jawab-jawab dan proses pembuktian serta kesimpulan dari Para Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan ini PARA PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 dibuat dihadapan Laurensia Siti Nyoman, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (vide bukti P-5);
- Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 tanggal 12 September 2018 dengan Objek Hak Tanggungan adalah Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga atas nama Rachmat Kurniawan (vide bukti P-6);
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. semula atas nama Nyonya Lieke Amalia telah beralih menjadi atas nama Rachmat Kurniawan tercatat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 210/2018 tanggal 16/08/2018 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati, S.H., selaku PPAT (vide bukti P-4=T-14);
- Bahwa Nyonya Lieke Amalia telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan mendudukkan Rachmat Kurniawan sebagai Tergugat I, Para Penggugat sebagai Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat disertai dengan permohonan menyatakan cacad hukum dan tidak

Halaman 35 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 210/2018 tanggal 16/08/2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4913/2018 tanggal 12 September 2018, Balik Nama Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga, seluas 664 M2, terletak di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW.07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. semula atas nama Nyonya Lieke Amalia telah beralih menjadi atas nama Rachmat Kurniawan dengan alasan bahwa Akta Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan dan Peralihan/Balik Nama Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga karena dibuat berdasarkan Akta PPJB Lunas Nomor 71 tertanggal 10 Agustus 2018 yang palsu dan dibuat dengan melanggar hukum dengan alasan bahwa Lieke Amalia tidak pernah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 tanggal 10 Agustus 2018 (vide bukti P-7) dan sebelum pemeriksaan pokok sengketa berakhir gugatan tersebut yang diregister dengan Perkara Nomor: 841/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel telah dinyatakan dicoret dari Buku Register Perkara karena Penggugat tidak melakukan penambahan biaya perkara sehingga persidangan tidak dapat dilanjutkan dan dianggap Penggugat tidak serius dalam berperkara (vide bukti T-13);

- Bahwa Nyonya Lieke Amalia telah membuat laporan tentang dugaan tindak pidana pemalsuan dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik sebagaimana bukti T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11;
- Bahwa Nyonya Lieke Amalia telah mengajukan Surat Permohonan Pembatalan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 870/Duren Tiga tertanggal 12 April 2019 (vide bukti T-12) yang kemudian diteruskan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan beserta kronologi permasalahan dan hasil penyidikan dari Polda Metro Jaya terkait laporan dari Nyonya Lieke Amalia (vide bukti T-13) selanjutnya atas dasar tersebut Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 16/Pbt/BPN.31/X/2019, tanggal 10 Oktober 2019, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 870/Duren Tiga Semula Tercatat Atas Nama Nyonya Lieke Amalia Menjadi Atas Nama Rachmat Kurniawan Dalam Sengketa Tanah Seluas 664 M2, Terletak Di Jalan K.H. Mahmud Raya Blok F.6 RT.011 RW. 07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara Lieke Amalia Dengan Rachmat Kurniawan (vide bukti P-1 = T-1);

Halaman 36 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terkait Hak Tanggungan diatur dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah antara lain:

Pasal 1 angka 1 menentukan bahwa "*Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;*

Pasal 3

(1) *Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.*

(2) *Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.*

Pasal 1 angka 5

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 18 ayat (4) yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditor apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus dan yang menyebabkan kreditor kehilangan barang jaminan untuk pelunasan utang debitur dan hal tersebut berdampak pada ketika debitur wanprestasi, kreditor tidak bisa lagi melakukan penjualan secara lelang sebagaimana karakteristik dari hak tanggungan, kreditor harus melakukan upaya-upaya hukum lainnya, dan telah diatur pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas, dikaitkan dengan fakta hukum maka Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa sengketa yang timbul antara Para Penggugat di satu pihak dengan Tergugat di lain pihak walaupun terjadi sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (*vide* Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara), Majelis Hakim menyimpulkan bahwa sengketa tersebut termasuk dalam sengketa yang esensinya adalah mengenai hutang piutang antara Para Penggugat dengan Rachmat Kurniawan dengan jaminan Hak Tanggungan dengan objek hak Tanggungan Sertipikat Sertipikat Hak Milik No.870/Duren Tiga yang berdasarkan Pasal 18 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan bahwa hapusnya hak tanggungan menyebabkan hapusnya utang yang dijamin sehingga oleh karenanya adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan dan Hakim Perdata di Peradilan Umum untuk mengadilinya;

Selanjutnya di dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2018 dibuat dihadapan Laurensia Siti Nyoman, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (*vide* bukti P-5) menentukan "Para Pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Administrasi Jakarta Selatan di Jakarta";

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa penyelesaian sepenuhnya masalah Hutang Piutang dalam Hak Tanggungan berikut objek hak tanggungannya oleh Pengadilan Perdata yang berada di bawah lingkungan Peradilan Umum bertujuan pula untuk menghindari Putusan Pengadilan yang tumpang tindih dan kontradiktif antara satu lingkungan peradilan dengan lingkungan peradilan lainnya untuk menjamin adanya kepastian hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari alasan gugatan Para Penggugat merupakan sengketa hukum dalam ranah hukum perdata sehingga bukan Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara tetapi harus diselesaikan melalui Peradilan Perdata, oleh karena itu eksepsi Tergugat perihal Pengadilan Tata Usaha Negara tidak mempunyai kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* adalah patut dan adil untuk dikabulkan dan karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta harus menyatakan tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat perihal kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dikabulkan, maka dalil-dalil lainnya dalam eksepsi Tergugat tidak perlu dipertimbangkan dan diberikan penilaian hukum lagi;

Halaman 38 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*), dan oleh karena itu maka seluruh dalil Penggugat dan Tergugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi;

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

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

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

Mengingat ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 39 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 313.000,- (Tiga ratus tiga belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 15 Juni 2020, oleh kami **BAIQ YULIANI, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.**, dan **TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana disampaikan kepada Para Pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui aplikasi *e court* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam persidangan elektronik pada Hari Selasa tanggal 16 Juni 2020, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **YUSUF AMIN, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.

BAIQ YULIANI, S.H.

TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

YUSUF AMIN, S.H.

Halaman 40 dari 41 halaman. Putusan Nomor 26/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- ATK : Rp. 125.000,-
- Panggilan-Panggilan : Rp. 132.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Leges : Rp. 10.000,-

Rp. 313.000,-

(Tiga Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah)