



PUTUSAN

Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA

memeriksa, memutus perkara tata usaha negara dalam tingkat banding dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **HENNY ROSITA HALIM**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Taman Cosmos Blok I/12, RT. 002 RW. 001, Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Kota Jakarta Barat, Kedoya Utara, Kebon Jeruk Kota Jakarta Barat; disebut sebagai **Pembanding I/Semula Penggugat I**;
2. **HERLINA SUSANTI**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Taman Cosmos Blok I No. 12 RT. 002 RW. 001 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Kota Jakarta Barat, disebut sebagai **Pembanding II/Semula Penggugat II**;

Dalam hal ini Pembanding I/Semula Penggugat I dan Pembanding II/Semula Penggugat II diwakili oleh kuasanya, Mangatur Nainggolan, S.E., S.H., M.M., M.H., CPA; dkk, semuanya warganegara Indonesia, Pekerjaan Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Mangatur Nainggolan Law Firm, beralamat kantor di Gedung Arva Lt. 5, Jl. Cikini Raya No. 60, Menteng, Jakarta Pusat, domisili elektronik Mangatur.legal.76@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2023, disebut sebagai **Para Pembanding/Semula Para Penggugat** ;

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.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)



Lawan

1. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TANGERANG II, Tempat Kedudukan

di Jl. TMP Taruna, RT. 002/RW/009, Suka Asih, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15111. Diwakili oleh kuasanya Rini Sulistiasari, Jabatan Kepala Seksi Hukum dan Informasi, semuanya Warganegara Indonesia, memilih domisili pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang II Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna, Suka Asih, Kota Tangerang, Banten 15111, domisili elektronik hikpknltangerang2@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-1/KNL.0603/2023 tanggal 06 Februari 2023, disebut sebagai **Terbanding I/Semula Tergugat**;

2. **PT. BANK CENTRAL ASIA**, suatu perseroan berbadan hukum berkedudukan dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jl. M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Subur Tan dan John Kosasi, Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur PT. Bank Central Asia, Tbk. Beralamat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jl. M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada, M.M.M Okada Maxi, dkk, semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan PT. Bank Central Asia Tbk. yang beralamat di Menara BCA, Grand Indonesia Jl. M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat domisili elektronik: wahyu_adi@bca.co.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0658/ST/DIR/2023 tanggal 06 Juli 2023, disebut sebagai **Terbanding II/Semula Tergugat II Intervensi**;

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.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)



Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tersebut;
Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara ini seperti tertera dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/TF/2023/PTUN.SRG. tanggal 12 Juni 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp409.000 (empat ratus sembilan ribu rupiah);

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/TF/2023/PTUN.SRG. tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Senin, tanggal 12 Juni 2023 dengan dihadiri secara elektronik oleh Para Pembanding, Terbanding I dan Terbanding II;

Bahwa Para Pembanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 26 Juni 2023 sesuai Akta Pernyataan Banding Nomor 2/G/TF/2023/PTUN.SRG. tanggal 26 Juni 2023 agar diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Bahwa Para Pembanding/Semula Para Penggugat mengajukan memori banding tanggal 3 Juli 2023 yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama, sebagaimana lengkapnya

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.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)



dalam memori banding, dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/TF/2023/PTUN.SRG tanggal 12 Juni 2023;

Selanjutnya Mengadili Sendiri Serta Memutuskan:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tindakan Terbanding I atas Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Open Bidding) tanggal 18 Oktober 2022 atas:

- 1) SHM No. 00464/Bencongan Indah, tanggal penerbitan Sertipikat 22 November 2013, dengan Surat Ukur No: 152/Bencongan Indah/2013 seluas 288 M² (dua ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Herlina Susanti; dan
- 2) SHM No. 10910/Bencongan, tanggal penerbitan Sertipikat 10 Juli 2000 dengan Surat Ukur No: 1065/Bencongan/2000 seluas 424 M² (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Henny Rosita Halim; Merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Overheidssdaad*);

3. Menyatakan batal atau tidak sah Tindakan Terbanding I atas Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Open Bidding*) tanggal 18 Oktober 2022 atas Sertipikat:

- 1) SHM No. 00464/Bencongan Indah, tanggal penerbitan Sertipikat 22 November 2013, dengan Surat Ukur No: 152/Bencongan Indah/2013 seluas 288 M² (dua ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Herlina Susanti; dan

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.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)



- 2) SHM No. 10910/Bencongan, tanggal penerbitan Sertipikat 10 Juli 2000, dengan Surat Ukur No: 1065/Bencongan/2000 seluas 424 M² (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Henny Rosita Halim;
 4. Menghukum Terbanding I untuk melakukan Rehabilitasi serta Pemulihan Hak Para Pembanding dalam keadaan semula terhadap Sertipikat Hak Milik:
 - 1) SHM No. 00464/Bencongan Indah, tanggal penerbitan Sertipikat 22 November 2013, dengan Surat Ukur No: 152/Bencongan Indah/2013 seluas 288 M² (dua ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Herlina Susanti; dan
 - 2) SHM No. 10910/Bencongan, tanggal penerbitan Sertipikat 10 Juli 2000, dengan Surat Ukur No: 1065/Bencongan/2000 seluas 424 M² (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Henny Rosita Halim;
 5. Menghukum Terbanding I/Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam sengketa ini;
- Apabila Ketua Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya et aequo et bono/in goede justitie;

Bahwa memori banding Para Pembanding tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Bahwa Terbanding I dan Terbanding II tidak mengajukan kontra memori banding dalam perkara ini;

Bahwa Para Pembanding, Terbanding I dan Terbanding II telah diberi kesempatan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.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)



PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Para Pembanding pada pokoknya berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan tentang tenggang waktu pengajuan banding;

Menimbang, bahwa putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 12 Juni 2023 dan salinan putusan telah disampaikan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan telah disampaikan salinan putusan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan maka secara hukum putusan dianggap telah dihadiri para pihak dan dilakukan dalam sidang yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa Para Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 26 Juni 2023 sebagaimana tercatat dalam Akta Permohonan Banding tanggal 26 Juni 2023 Nomor 2/G/TF/2023/PTUN.SRG, setelah dihitung dari putusan diucapkan pada tanggal 12 Juni 2023 sampai dengan pengajuan banding pada tanggal 26 Juni 2023, maka permohonan banding masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender sebagaimana ditentukan Pasal 123 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo. Pasal 1 angka 12, Pasal 4 Perma 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, jo. Ketentuan Umum angka 21 Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik oleh karenanya permohonan banding secara formal diterima;

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.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 setelah pengadilan tingkat banding mempelajari dengan saksama salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama khususnya dalil, bukti yang diajukan para pihak, memori banding, serta dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan perkaranya, menyatakan **sependapat** dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan tindakan Terbanding I melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Open Bidding*) tanggal 18 Oktober 2022 atas Sertipikat:

1. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 00464/Bencong Indah, tanggal penerbitan Sertipikat 22 November 2013, dengan Surat Ukur No: 152/Bencong Indah 2013 seluas 288 M² (dua ratus delapan puluh delapan) atas nama Herlina Susanti; dan
2. SHM No. 10910/Bencong, tanggal penerbitan Sertipikat 30 Juni 2015, dengan Surat Ukur No: 1065/Bencong/2000 seluas 424 M² (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Henny Rosita Halim.

telah sesuai dari aspek kewenangan, Prosedur dan substansi objek sengketa terhadap pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Open Bidding*) atas wanprestasi perjanjian kredit antara Para Pembanding dengan Terbanding II sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 7, Pasal 11, Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari pertimbangan putusan pengadilan tingkat pertama, bukti yang diajukan para pihak, memori banding, tidak terdapat hal-hal yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/TF/2023/PT.UN.SRG. tanggal 12 Juni 2023 tersebut, karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam memutus sengketa ini pada tingkat banding, untuk singkatnya



secara mutatis mutandis dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan pengadilan tingkat pertama dikuatkan, maka menurut Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Para Pembanding sebagai pihak yang kalah dalam perkaranya dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/TF/2023/PTUN.SRG. tanggal 12 Juni 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah perkara ini diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 11 September 2023 oleh Dr. Santer Sitorus, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, bersama-sama dengan Budhi Hasrul, S.H., dan Wenceslaus, S.H., M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota, serta diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Jumat, tanggal 15 September 2023 oleh Majelis Hakim tersebut,

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.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)



dibantu oleh Diah Puri Astuti, S.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut serta tidak dihadiri oleh Para Pembanding, Terbanding I dan Terbanding II.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Budhi Hasrul, S.H.

Dr. Santer Sitorus, S.H., M.Hum.

ttd.

Wenceslaus, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Diah Puri Astuti, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Redaksi Rp 10.000,00

Meterai Rp 10.000,00

Biaya proses banding Rp230.000,00

Jumlah Rp250.000,00

(dua ratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 9 dari 9 halaman Putusan Nomor 205/B/TF/2023/PT.TUN.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)