



PUTUSAN

Nomor 456/B/TF/2024/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. TISNA**, Kewarganegaraan Indonesia; Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal KP. Gandaria No. 7A, RT. 002, RW. 007, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur. E-mail: tisnadharmawan@gmail.com; Disebut sebagai **Pembanding I/semula Penggugat I**;
- 2. ZIDNI AFWIZANI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal Jl.Pisangan Lama, RT. 003, RW. 007, Kel. Pisangan Timur, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur; Disebut sebagai **Pembanding II/semula Penggugat II**;
- 3. Ir. ANDI DARMAWATIK**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal Jl. Teluk Jakarta Blok CI No. 19, RT. 006, RW.017, Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit Jakarta Timur; Disebut sebagai **Pembanding III/semula Penggugat III**;
- 4. ALVITO RIZQI SOBRI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Tempat Tinggal Jl.Percetakan Negara IIA No. 3 A, RT. 012, RW. 011, Kel.Johar Baru, Kec. Johar Baru, Jakarta Pusat; Disebut sebagai **Pembanding IV/semula Penggugat IV**;
- 5. NUR ALI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Kp. Curug, RT. 015, RW. 007, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur;

Halaman 1 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disebut sebagai **Pembanding V/semula Penggugat V**;

6. **AGUS INDRAYANA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal Jalan Raya Centex, RT. 006, RW. 010, Kel. Ciracas, Kec. Ciracas, Jakarta Timur;

Disebut sebagai **Pembanding VI/semula Penggugat VI**;

7. **Ir. RAHMIYATI**, Kewarganegaraan Indonesia; Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal Jl. Kelapa Sawit I Blok CK I/24 A, RT.008, RW.007, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur;

Disebut sebagai **Pembanding VII/semula Penggugat VII**;

8. **AHMAD DASUKI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Kp. Tipar, RT. 008, RW. 007, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur;

Disebut sebagai **Pembanding VIII/semula Penggugat VIII**;

9. **GLORIA INDRIYANI BUDIMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan :Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal Billy & Moon Blok L.V/9, RT. 007/RW. 010, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur;

Disebut sebagai **Pembanding IX/semula Penggugat IX**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya:

1. Yumakarim Yamadagni, S.H..
2. Ivan Lazuardy, S.H., M.H.
3. Zaidin Ahkam, S.H.

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Para Advokat yang memilih domisili hukum di Pandava Home, Komplek LAN, Jl. Siaga Baru Buntu No. 10, RT 3 RW 6, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, DKI

Halaman 2 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1
September 2024;

Disebut sebagai **Para Pembanding/semula Para
Penggugat;**

Lawan

KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

TIMUR, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno No.14,
RT.3/RW.8, Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta
Timur; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya:

1. RULI SURYANI, A.Ptnh., M.Si.;
Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. SUNARDI, S.H.;
Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi
Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
3. FITRI HANDAYANI, S.H.;
Penata Pertanahan Pertama Pertanahan pada Seksi
Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
4. FAKHRI HUSNI FUADI, S.H.;
Analisis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan
Penanganan Sengketa;
5. PASKALIS PASKA YUDHA, S.P.;
Analisis Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan
Penanganan Sengketa;
6. AGUNG KRISTI SETIAWAN;
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
7. AGUSTIAN DWI P;
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
8. AGUS DWI WINARNO;

Halaman 3 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

9. BENDITO MANUEL MARCOS;

Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

10. DANIEL PARTOGI;

Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

11. MEIZAN REZZA DIVIAWAN;

Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

semuanya berkewarganegaraan Indonesia, bekerja pada
Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur,
beralamat di Jalan Dr.Sumarno, Pulogebang, Kecamatan
Cakung, Jakarta Timur, e-mail: *skpjaktim@gmail.com*;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 55/SKU-
31.75.MP.01.01/IV/2024, tanggal 2 April 2024;

Disebut sebagai **Terbanding/semula Tergugat**;

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
Jakarta Nomor 103/G/TF/2024/PTUN.JKT. tanggal 21 Agustus 2024 yang
amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah
Rp.280.000,00 (dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor
103/G/TF/2024/PTUN.JKT. tersebut diucapkan dalam persidangan yang

Halaman 4 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2024 dengan dihadiri secara elektronik oleh Para Pembanding dan Terbanding;

Bahwa Para Pembanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 5 September 2024, sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 103/G/TF/2024/PTUN.JKT. tanggal 5 September 2024 agar diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Bahwa Para Pembanding mengajukan memori banding tertanggal 12 September 2024 yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama, sebagaimana lengkapnya dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutus sebagai berikut:

- I. Menerima Memori Banding dari PARA PEMBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- II. Memperbaiki putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 21 Agustus 2024 Nomor 103/G/TF/2024/PTUN.Jkt dengan amar putusan sebagai berikut:
 1. Menyatakan batal atau tidak sah Tindakan Faktual / Tindakan Administratif TERBANDING SEMULA TERGUGAT berupa:
 - a. Menolak dan/atau tidak menindaklanjuti Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh PEMBANDING I SEMULA PENGGUGAT I, PEMBANDING II SEMULA PENGGUGAT II, PEMBANDING III SEMULA PENGGUGAT III, PEMBANDING IV SEMULA PENGGUGAT IV, PEMBANDING V SEMULA PENGGUGAT V, PEMBANDING VIII SEMULA PENGGUGAT VIII, dan PEMBANDING IX SEMULA PENGGUGAT IX;
 - b. Menolak dan/atau tidak menindaklanjuti Permohonan Pemeliharaan data terkait Peralihan Hak atau Balik Nama yang

Halaman 5 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



dimohonkan oleh PEMBANDING VI SEMULA PENGGUGAT VI dan PEMBANDING VII SEMULA PENGGUGAT VII;

2. Mewajibkan TERBANDING SEMULA TERGUGAT untuk melakukan Tindakan Administrasi berupa:
 - a. Menerima dan memproses Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan sampai dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan PEMBANDING I SEMULA PENGGUGAT I, PEMBANDING II SEMULA PENGGUGAT II, PEMBANDING III SEMULA PENGGUGAT III, PEMBANDING IV SEMULA PENGGUGAT IV, PEMBANDING V SEMULA PENGGUGAT V, PEMBANDING VIII SEMULA PENGGUGAT VIII, dan PEMBANDING IX SEMULA PENGGUGAT IX;
 - b. Menerima dan memproses Permohonan Pemeliharaan Data terkait Peralihan Hak atau Balik Nama Sertifikat atas tanah yang diajukan oleh PEMBANDING VI SEMULA PENGGUGAT VI dan PEMBANDING VII SEMULA PENGGUGAT VII;
3. Menghukum TERBANDING SEMULA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka dengan kerendahan hati kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 25 September 2024 pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutus sebagai berikut:

Mengadili:

- Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 103/G/TF/2024/PTUN.JKT tanggal 21 Agustus 2024;

Halaman 6 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Bahwa kontra memori banding Terbanding telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

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

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Para Pembanding pada pokoknya berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 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 21 Agustus 2024 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 5 September 2024 sebagaimana tercatat dalam Akta Permohonan Banding Nomor 103/G/TF/2024/PTUN.JKT. setelah dihitung dari putusan tersebut diucapkan pada tanggal 21 Agustus 2024 sampai dengan pengajuan banding pada tanggal 5 September 2024, maka permohonan banding masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender sebagaimana ketentuan Pasal 123 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Pasal 1 angka 12 *junctis* Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, *junctis* Pasal 1 angka 21 Keputusan Ketua

Halaman 7 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tanggal 20 Desember 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 dapat diterima;

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 dan kontra memori banding serta dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan perkaranya, memberikan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan dibawah ini:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tindakan administratif (tindakan faktual) Tergugat, yakni:

1. Menolak dan/atau tidak Menindaklanjuti Proses Permohonan Penerbitan Sertifikat dengan Pemohon atas nama:
 - a. Sdr. Tisna (Penggugat I), yang telah ditolak Permohonan Penerbitan Sertifikat oleh Tergugat melalui No. HP.02.02/1849-31.75/XI/2022, tanggal 11 November 2022.
 - b. Sdr. Zidni Afwizani (Penggugat II), sebagaimana Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan nomor berkas Permohonan 25583/2022, tanggal 26 April 2022, yang mana kemudian pada tanggal 12 Januari 2023, Petugas Locket pada Instansi Tergugat menyatakan permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti tanpa alasan yang jelas.
 - c. Sdri. Ir. Andi Darmawatik (Penggugat III), sebagaimana Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor Berkas Permohonan 25585/2022, tanggal 26 April 2022, yang mana kemudian pada tanggal 12 Januari 2023, Petugas Locket pada Instansi Tergugat menyatakan permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti tanpa alasan yang jelas.
 - d. Sdr. Alvito Rizqi Sobri (Penggugat IV), sebagaimana Permohonan Penerbitan Hak Guna Bangunan dengan Nomor Berkas

Halaman 8 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Permohonan 25589/2022, tertanggal 26 April 2022, yang mana kemudian pada tanggal 12 Januari 2023, Petugas Locket pada Instansi Tergugat menyatakan permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti tanpa alasan yang jelas.

- e. Sdr. Nur Ali (Penggugat V), yang mana Berkas Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 467 M² (Empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Komplek Billy & Moon Blok Com Center Petak No. 08, Jenis Wsd, RT.08/RW.07, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, yang mana Permohonan tersebut tidak diterima oleh Petugas Locket pada Instansi Tergugat pada tanggal 11 Januari 2023.
- f. Sdr. Ahmad Dasuki (Penggugat VIII), yang mana Berkas Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 59 M² (lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Komplek Billy & Moon Blok CK 4 No. 9C, Jenis Wkc, RT.08 /RW.07, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, yang mana Permohonan tersebut tidak diterima oleh petugas Locket pada Instansi Tergugat pada tanggal 11 Januari 2023.
- g. Sdri. Gloria Indriyani Budiman (Penggugat IX), yang mana Berkas Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas 4 (empat) bidang tanah milik Penggugat IX, yang terletak di:
 - Sebidang tanah seluas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di di Blok CJ.1, Petak No. 2, Jenis. Wbs, RT.03/RW.7, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dikenal dengan Komplek Billy & Moon, berdasarkan Idzin untuk mempergunakan Tanah (*Occupatie Vergunning*) Registrasi No.3945/B-1/CJ.1-2/I/12, tertanggal 31 Januari 2012, dari PT.Billy & Moon Housing Development.
 - Sebidang tanah seluas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di Blok CJ.1, Petak No. 3, Jenis. Wbs, Kel.Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dikenal dengan Komplek Billy & Moon berdasarkan Idzin untuk

Halaman 9 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



mempergunakan Tanah (*Occupatie Vergunning*) Registrasi No.3946/B-1/CJ.1-3/I/12, tertanggal 31 Januari 2012, dari PT. Billy & Moon Housing Development;

- Sebidang tanah seluas 432 m2 (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Blok CJ.1, Petak No. 5, Jenis. Wbs, Kel.Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dikenal dengan Komplek Billy & Moon berdasarkan Izin untuk mempergunakan Tanah (*Occupatie Vergunning*) Registrasi No.3947/B-1/CJ.1-5/I/12, tertanggal 31 Januari 2012, dari PT. Billy & Moon Housing Development;
- Sebidang tanah seluas 432 m2 (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di Blok CJ.1, Petak No. 6, Jenis. Wbs, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dikenal dengan Komplek Billy & Moon, berdasarkan Izin untuk mempergunakan Tanah (*Occupatie Vergunning*) Registrasi No. 3948/B-1/CJ.1-6/I/12, tertanggal 31 Januari 2012 dari PT. Billy & Moon Housing Development.

Yang mana keempat permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas keempat bidang tanah milik Penggugat IX, tidak diterima oleh Petugas Loker pada Instansi Tergugat pada tanggal 3 Januari 2023.

2. Menolak dan/atau tidak menindaklanjuti Proses Permohonan Pemeliharaan data terkait peralihan hak atau Balik Nama, dengan pemohon atas nama:
 - a. Sdr. Agus Indrayana (Penggugat VI), yang diajukan secara elektronik (*online*) melalui jasa Agus T.M. Siburian, S.H., M.Kn., PPAT di Jakarta, pada tanggal 11 Januari 2024, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09503/Pondok Kelapa atas nama Rudi Purba S.H., tertanggal 17 Februari 2021.
 - b. Sdri. Ir. Rahmiyati (Penggugat VII), yang diajukan secara elektronik (*online*) melalui Agus T.M. Siburian, S.H., M.Kn., PPAT di Jakarta, pada tanggal 11 Januari 2024, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 10 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 09124/Pondok Kelapa atas nama Affandi, tertanggal 10 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding **tidak sependapat** dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang pada pokoknya berpendapat bahwa walaupun Tergugat tidak mengajukan Eksepsi mengenai wewenang absolut Pengadilan, namun Pengadilan memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai wewenang absolut Pengadilan dan Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat pada pokoknya:

- Bahwa pengujian terhadap tindakan Tergugat yang tidak memproses permohonan Para Penggugat (objek sengketa), tidak dapat dilepaskan dengan pentingnya pengujian terlebih dahulu mengenai keabsahan jaminan hutang PT. Pelangi Buana Utama kepada PT. Bank Lautan Berlian atas bidang tanah di Perumahan Billy & Moon, sehingga dalam sengketa *a quo* terdapat titik singgung dengan sengketa keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, dan oleh karena itu, esensi sengketa *a quo* sesungguhnya timbul dalam ranah hukum perdata;
- bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka sengketa ini tidak memenuhi kriteria sebagai sengketa tata usaha negara sesuai 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, sehingga Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, sesuai ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Banding **tidak sependapat** dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka terlebih dahulu Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan aspek formal pengajuan gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat sebagai berikut;

1. Kepentingan Para Pembanding semula Para Penggugat yang dirugikan;

Halaman 11 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah diatur: *“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”*

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan tersebut di atas, jika dikaitkan dengan Tindakan Faktual sebagaimana tersebut dalam objek sengketa, maka tindakan Terbanding semula Tergugat berupa menolak atau tidak menindaklanjuti proses permohonan penerbitan sertifikat dan menolak atau tidak menindaklanjuti proses permohonan pemeliharaan data terkait peralihan hak atau balik nama yang dimohonkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tanpa alasan hukum yang sah tersebut telah menimbulkan kerugian secara langsung bagi kepentingan hukum Para Pembanding semula Para Penggugat baik kerugian materiil berupa merosotnya nilai tanah dan bangunan karena tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang secara hukum dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang paling kuat maupun kerugian yang bersifat immateril karena tanah yang dibeli Para Pembanding semula Para Penggugat dianggap sebagai “tanah bermasalah”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas telah terdapat alasan hukum yang cukup untuk menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa;

2. Kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan*

Halaman 12 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



sengketa Tata Usaha Negara". Selanjutnya berdasarkan 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 telah diatur bahwa yang dimaksud 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 perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa adalah tindakan administratif atau tindakan faktual Terbanding semula Tergugat berupa menolak dan/atau tidak menindaklanjuti proses permohonan penerbitan sertifikat dan menolak dan/atau tidak menindaklanjuti proses permohonan pemeliharaan data terkait peralihan hak atau balik nama yang dimohonkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, maka untuk menilai tindakan atau perbuatan Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa terhadap objek sengketa *in casu* menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

3. Tenggang waktu untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa merujuk pada objek gugatan sebagaimana tersebut pada dalil angka I gugatan, bahwa tindakan faktual yang telah menimbulkan akibat hukum, dimana tindakan faktual merupakan tindakan nyata atau fisik yang dilakukan oleh Administrasi Negara dalam hal ini adalah tidak adanya perbuatan konkret Tergugat berupa menolak dan/atau tidak menindaklanjuti proses permohonan penerbitan sertifikat dan menolak dan/atau tidak menindaklanjuti proses permohonan pemeliharaan data terkait peralihan hak atau balik nama;



Menimbang, bahwa yang menjadi latar belakang permasalahan yaitu Tindakan Pemerintahan berupa perbuatan tidak bertindak (*Omission*) dalam hal ini adalah tidak adanya perbuatan konkret Tergugat berupa menolak dan/atau tidak menindaklanjuti proses permohonan penerbitan sertifikat dan menolak dan/atau tidak menindaklanjuti proses permohonan pemeliharaan data terkait peralihan hak atau balik nama;

Menimbang, bahwa saat diketahuinya objek sengketa sebagaimana tersebut dalam dalil gugatan angka I adalah sebagai berikut:

- a. Sdr. Tisna (Penggugat I), yang telah ditolak Permohonan Penerbitan Sertifikat oleh Tergugat melalui No. HP.02.02/1849-31.75/XI/2022, tanggal 11 November 2022.
- b. Sdr. Zidni Afwizani (Penggugat II), sebagaimana Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan nomor berkas Permohonan 25583/2022, tanggal 26 April 2022, yang mana kemudian pada tanggal 12 Januari 2023, Petugas Locket pada Instansi Tergugat menyatakan permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti tanpa alasan yang jelas.
- c. Sdri. Ir. Andi Darmawatik (Penggugat III), sebagaimana Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor Berkas Permohonan 25585/2022, tanggal 26 April 2022, yang mana kemudian pada tanggal 12 Januari 2023, Petugas Locket pada Instansi Tergugat menyatakan permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti tanpa alasan yang jelas.
- d. Sdr. Alvito Rizqi Sobri (Penggugat IV), sebagaimana Permohonan Penerbitan Hak Guna Bangunan dengan Nomor Berkas Permohonan 25589/2022, tertanggal 26 April 2022, yang mana kemudian pada tanggal 12 Januari 2023, Petugas Locket pada Instansi Tergugat menyatakan permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti tanpa alasan yang jelas.
- e. Sdr. Nur Ali (Penggugat V), yang mana Berkas Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 467 M² (Empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Komplek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Billy & Moon Blok Com Center Petak No. 08, Jenis Wsd, RT.08/RW.07, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, yang mana Permohonan tersebut tidak diterima oleh Petugas Locket pada Instansi Tergugat pada tanggal 11 Januari 2023.

- f. Sdr. Ahmad Dasuki (Penggugat VIII), yang mana Berkas Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 59 M2 (lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Komplek Billy & Moon Blok CK 4 No. 9C, Jenis Wkc, RT.08 /RW.07, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, yang mana Permohonan tersebut tidak diterima oleh petugas Locket pada Instansi Tergugat pada tanggal 11 Januari 2023.
- g. Sdri. Gloria Indriyani Budiman (Penggugat IX), yang mana Berkas Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas 4 (empat) bidang tanah milik Penggugat IX, yang terletak di:
 - Sebidang tanah seluas 432 m2 (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di di Blok CJ.1, Petak No. 2, Jenis. Wbs, RT.03/RW.7, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dikenal dengan Komplek Billy & Moon, berdasarkan Idzin untuk mempergunakan Tanah (*Occupatie Verguning*) Registrasi No.3945/B-1/CJ.1-2/I/12, tertanggal 31 Januari 2012, dari PT. Billy & Moon Housing Development.
 - Sebidang tanah seluas 432 m2 (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di Blok CJ.1, Petak No. 3, Jenis. Wbs, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dikenal dengan Komplek Billy & Moon berdasarkan Idzin untuk mempergunakan Tanah (*Occupatie Verguning*) Registrasi No. 3946/B-1/CJ.1-3/I/12, tertanggal 31 Januari 2012, dari PT. Billy & Moon Housing Development;
 - Sebidang tanah seluas 432 m2 (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Blok CJ.1, Petak No. 5, Jenis. Wbs, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dikenal dengan Komplek Billy & Moon berdasarkan Idzin untuk mempergunakan

Halaman 15 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (*Occupatie Vergunning*) Registrasi No.3947/B-1/CJ.1-5/1/12, tertanggal 31 Januari 2012, dari PT. Billy & Moon Housing Development;

- Sebidang tanah seluas 432 m2 (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di Blok CJ.1, Petak No. 6, Jenis. Wbs, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dikenal dengan Komplek Billy & Moon, berdasarkan Izin untuk mempergunakan Tanah (*Occupatie Vergunning*) Registrasi No. 3948/B-1/CJ.1-6/1/12, tertanggal 31 Januari 2012 dari PT. Billy & Moon Housing Development.

Yang mana keempat permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas keempat bidang tanah milik Penggugat IX, tidak diterima oleh Petugas Loket pada Instansi Tergugat pada tanggal 3 Januari 2023.

- h. Sdr. Agus Indrayana (Penggugat VI), yang diajukan secara elektronik (*online*) melalui jasa Agus T.M. Siburian, S.H., M.Kn., PPAT di Jakarta, pada tanggal 11 Januari 2024, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.09503/Pondok Kelapa atas nama Rudi Purba, S.H., tertanggal 17 Februari 2021.
- i. Sdri. Ir. Rahmiyati (Penggugat VII), yang diajukan secara elektronik (*online*) melalui Agus T.M. Siburian, S.H., M.Kn., PPAT di Jakarta, pada tanggal 11 Januari 2024, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.09124/Pondok Kelapa atas nama Affandi, tertanggal 10 Agustus 2017.

Menimbang, bahwa mencermati latar belakang permasalahan objek sengketa di atas, ternyata dapat disimpulkan bahwa saat masing-masing pihak mengetahui objek sengketa berbeda-beda waktunya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam keadaan tersebut di atas, maka Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyampaikan surat-surat Keberatan kepada Terbanding semula Tergugat, sebagai berikut:

1. Surat No. 006/DR&P-UM/II/2024, tertanggal 2 Februari 2024, Hal: Keberatan atas Penolakan dan/atau tidak ditindaklanjutnya Permohonan Peningkatan Hak atas Tanah menjadi Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat

Halaman 16 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Pembanding I semula Penggugat I (Sdr. Tisna), Dkk;

2. Surat No. 012/DR&P-UM/II/2024, tertanggal 12 Februari 2024, Hal: Keberatan Ke II (Dua) atas Penolakan dan/atau tidak ditindaklanjutinya Permohonan Peningkatan Hak atas Tanah menjadi Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Pembanding I semula Penggugat I (Sdr. Tisna), Dkk;
3. Surat No. 016/DR&P-UM/II/2024, tertanggal 19 Februari 2024, Hal: Keberatan Ke III (tiga) atas Penolakan dan/atau tidak ditindaklanjutinya Permohonan Peningkatan Hak atas Tanah menjadi Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Pembanding I semula Penggugat I (Sdr. Tisna), Dkk;

Menimbang, bahwa surat-surat keberatan tersebut pada pokoknya meminta agar Terbanding semula Tergugat menerima permohonan Para Pembanding semula Para Penggugat dengan menerima dan menindaklanjuti proses permohonan penerbitan sertifikat serta menerima dan menindaklanjuti proses permohonan pemeliharaan data terkait peralihan hak atau balik nama atas bidang tanah milik Para Pembanding semula Para Penggugat, namun ketiga surat keberatan tersebut tidak mendapat tanggapan dari Terbanding semula Tergugat sampai dengan gugatan yang diajukan dan didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Pengadilan baru berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu sengketa Tata Usaha Negara apabila telah menempuh upaya administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan *juncto* Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 2021 Point 1c menyatakan: "*Gugatan terhadap Tindakan melawan*

Halaman 17 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



hukum oleh Pejabat Pemerintah berupa perbuatan tidak bertindak (omission) tidak diperlukan upaya administratif”;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 2021 point 3 juga menyatakan: *”Tenggang waktu pengajuan gugatan dalam gugatan Perbuatan Melanggar Hukum Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang tidak melakukan tindakan dihitung 90 (sembilan puluh) hari kerja setelah dilewati tenggang waktu 5 (lima) hari kerja, kecuali diatur secara khusus di dalam peraturan dasarnya”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, dalam sengketa ini Para Pembanding semula Para Penggugat yang merasa dirugikan atas tindakan pemerintahan berupa perbuatan tidak bertindak (*omission*) atas permohonan menerima dan menindaklanjuti proses permohonan penerbitan sertifikat serta menerima dan menindaklanjuti proses permohonan pemeliharaan data terkait peralihan hak atau balik nama atas bidang tanah milik Para Pembanding semula Para Penggugat, menurut Majelis Hakim Banding dengan berdasarkan objek sengketa *in casu*, maka pengajuan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat dihitung mulai tanggal 11 November 2022 atau setidaknya tanggal 3 Januari 2023 sampai dengan diajukannya gugatan pada tanggal 7 Maret 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasar ketentuan pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), mengatur bahwa: *”selama warga masyarakat menempuh upaya administratif, tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbantar sampai keputusan upaya administratif terakhir diterima”;* maka Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa meskipun objek sengketa *in casu* merupakan tindakan pemerintahan berupa perbuatan tidak bertindak (*omission*), namun karena mencermati masing-masing karakteristik objek sengketa dan kemudian ada 3 (tiga) surat keberatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat maka pengajuan



gugatan dihitung mulai saat Para Pembanding semula Para Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh objek sengketa yaitu pada tanggal 2 Februari 2024 atau setidaknya tanggal 19 Februari 2024, sehingga sampai dengan gugatan diajukan pada tanggal 7 Maret 2024, gugatan belum lewat waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat telah memenuhi aspek formal pengajuan gugatan maka selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan eksepsi Terbanding semula Tergugat sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak yang pada pokoknya Tergugat mendalilkan:

- Bahwa Tergugat memandang perlu ditariknya Ketua Satgas Penanganan Hak Tagih Negara Dana BLBI guna menjelaskan terkait kebenaran dan keabsahan surat dari Ketua Satgas Penanganan Hak Tagih Negara Dana BLBI No.S-1127/KSB/2022 tanggal 10 November 2022 agar dapat memenuhi syarat formil gugatan;
- Bahwa sangat jelas terdapat pihak yang tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, yang menyebabkan gugatan Para Penggugat kurang pihak, maka sangatlah beralasan apabila Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pihak yang ditarik dalam gugatan telah sesuai, sehingga gugatan tidak kurang pihak. Dengan



demikian, dalil kurang pihak tersebut sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, sehingga Majelis Hakim sepatutnya menolak Eksepsi Tergugat dan menyatakan Gugatan Para Penggugat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Jawaban atas eksepsi dari Para Penggugat tersebut Majelis Hakim Banding berpendapat sebagaimana pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2019, telah diatur: "*Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata*";

Menimbang, bahwa kepentingan Para Pembanding/semula Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan adalah atas Tindakan Faktual/Tindakan Pemerintahan yang dilakukan oleh Terbanding/semula Tergugat berupa: Menolak dan/atau tidak Menindaklanjuti Proses Permohonan Penerbitan Sertifikat serta Menolak dan/atau tidak menindaklanjuti Proses Permohonan Pemeliharaan data terkait Peralihan hak atau Balik Nama yang diajukan Para Pembanding/semula Para Penggugat yang telah mengakibatkan kerugian secara langsung bagi Para Pembanding/semula Para Penggugat. Dalam hal ini Terbanding semula Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, dalam Gugatan *a quo*, hanya menarik Terbanding/semula Tergugat sebagai pihak dalam perkara atas Penerbitan Objek Gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) telah diatur bahwa: "*Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan.*"

Halaman 20 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), telah diatur bahwa: *“Tergugat adalah Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara Negara lainnya yang melakukan tindakan pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan padanya yang digugat oleh Warga masyarakat.”*

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat yang menarik Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur sebagai Terbanding semula Tergugat, yang telah melakukan Tindakan Faktual berupa Menolak dan/atau tidak Menindaklanjuti Proses Permohonan Penerbitan Sertifikat serta Menolak dan/atau tidak menindaklanjuti Proses Permohonan Pemeliharaan data terkait Peralihan hak atau Balik Nama dengan Pemohon, adalah telah sesuai dan tepat untuk diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara di Tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah diatur: *“Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai:*

- a. *Pihak yang membela haknya; atau*
- b. *Peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa.”*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka apabila pihak yang dimaksudkan Terbanding semula Tergugat memandang perlu sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka terbuka ada 2 (dua) cara atau pilihan untuk masuk sebagai pihak dalam suatu sengketa Tata Usaha Negara, yakni atas dasar prakarsa pihak itu sendiri dengan mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim atau atas prakarsa Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lainnya yang merasa perlu diikutsertakan dalam pemeriksaan perkara *a quo*, dalam hal ini Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara Dana BLBI (Satgas BLBI), maka sepatutnya secara individu dapat mengajukan Permohonan langsung kepada Majelis Hakim. Faktanya, Terbanding semula Tergugat tidak pernah mengajukan permohonan agar Satgas BLBI tersebut dipanggil sebagai pihak dalam perkara *a quo*, justru atas inisiatif Majelis Hakim memprakarsai pemanggilan Satgas BLBI. Sedangkan PT. Billy & Moon Housing Development pada akhirnya dipanggil Majelis Hakim setelah beberapa kali dimohonkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat. Atas pemanggilan para pihak terkait tersebut, faktanya hanya PT. Billy & Moon Housing Development saja yang hadir memenuhi panggilan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yakni pada Persidangan tanggal 10 Juli 2024, tanggal 17 Juli 2024, dan tanggal 24 Juli 2024. Kemudian PT. Billy & Moon Housing Development telah memberikan penjelasan dan keterangan sebagaimana disebutkan dalam Surat tertanggal 17 Juli 2024 serta telah menyatakan diri sebagai Saksi yang mendukung Para Pembanding semula Para Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam Surat No. 947/ELSP/VII/2024, tertanggal 24 Juli 2024;

Menimbang, bahwa di sisi lain Satgas BLBI tidak pernah hadir untuk memberikan keterangan dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara patut oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebanyak 3 (tiga) kali panggilan, yakni panggilan tertanggal 10 Juli 2024, tertanggal 17 Juli 2024, dan terakhir panggilan tertanggal 24 Juli 2024, sehingga oleh karena itu dalil eksepsi Terbanding semula Tergugat yang memandang adanya penilaian kurang pihak dalam perkara *a quo* tidak dapat dibenarkan. Dengan demikian, telah terdapat alasan hukum yang cukup untuk menyatakan bahwa dalil eksepsi kurang pihak yang dikemukakan Terbanding semula Tergugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terbanding semula Tergugat tentang gugatan Para Penggugat kurang pihak tidak diterima maka

Halaman 22 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Majelis Hakim Banding selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa alasan Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan gugatan pada pokoknya karena penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya mengemukakan yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat serta mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jawaban serta pembuktian dari para pihak maka permasalahan hukumnya adalah apakah tindakan hukum Terbanding semula Tergugat menolak dan/atau tidak menindaklanjuti proses permohonan penerbitan sertifikat dan menolak dan/atau tidak menindaklanjuti proses permohonan pemeliharaan data terkait peralihan hak atau balik nama yang dimohonkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)?

Menimbang, bahwa terungkap fakta-fakta melalui pemeriksaan di persidangan Pengadilan tingkat pertama sebagai berikut:

1. Bahwa merujuk Bukti P-51 sampai dengan Bukti P-97, diketahui PT. Billy & Moon Housing Development telah melakukan pembebasan tanah di Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
2. Bahwa berdasarkan keterangan tertulis PT. Billy & Moon Housing Development melalui Surat Nomor: 943/ELSP/VII/2024, tanggal 17 Juli 2024 (*vide* Bukti P-99), diketahui yang pada pokoknya:
 - a. Bahwa PT. Billy & Moon Housing Development melakukan kerjasama dengan PT. Pelangi Buana Utama untuk pengalihan hak

Halaman 23 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



atas tanah di Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

- b. Bahwa kerjasama tersebut baru sebatas pengikatan untuk melakukan pengalihan hak atas tanah, belum ada peralihan hak di hadapan PPAT dan belum ada balik nama;
 - c. Bahwa tanpa sepengetahuan PT. Billy & Moon Housing Development, PT. Pelangi Buana Utama telah menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan hutang kepada PT. Bank Lautan Berlian, sehingga jaminan tersebut tidak sah;
3. Bahwa berkaitan dengan permohonan pendaftaran hak pertama kali dan pemeliharaan data yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat, diketahui hal-hal sebagai berikut:
- a. Berdasarkan Bukti P-1 sampai Bukti P-3, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya oleh Penggugat I berasal dari PT.Billy & Moon Housing Development;
 - b. Berdasarkan Bukti P-5 sampai Bukti P-8, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya oleh Penggugat II berasal dari PT.Billy & Moon Housing Development;
 - c. Berdasarkan Bukti P-9 sampai Bukti P-12, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya oleh Penggugat III berasal dari PT.Billy & Moon Housing Development;
 - d. Berdasarkan Bukti P-13 sampai Bukti P-16, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya oleh Penggugat IV berasal dari PT.Billy & Moon Housing Development;
 - e. Berdasarkan Bukti P-17 sampai Bukti P-20, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya oleh Penggugat V berasal dari PT.Billy & Moon Housing Development;
 - f. Berdasarkan Bukti P-21 sampai Bukti P-27, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran pemeliharaan data (balik nama) oleh Penggugat VI berasal dari PT. Billy & Moon Housing Development;



- g. Berdasarkan Bukti P-28 sampai Bukti P-31, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran pemeliharaan data (balik nama) oleh Penggugat VII berasal dari PT. Billy & Moon Housing Development;
 - h. Berdasarkan Bukti P-32 sampai Bukti P-35, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya oleh Penggugat VIII berasal dari PT. Billy & Moon Housing Development;
 - i. Berdasarkan Bukti P-36 sampai Bukti P-48, bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya oleh Penggugat IX berasal dari PT. Billy & Moon Housing Development;
4. bahwa merujuk Bukti T-1 yang relevan dengan Bukti T-2 diketahui yang pada pokoknya Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara Dana Bantuan Likuiditas Bank Indonesia meminta Tergugat untuk memblokir dan menolak permohonan hak atas tanah di Perumahan Billy & Moon di Jakarta Timur, karena bidang tanah tersebut telah diserahkan PT. Pelangi Buana Utama kepada PT. Bank Lautan Berlian yang menjadi asset properti yang dikelola oleh Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Kekayaan Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, diketahui mengenai tidak dilakukannya tindakan oleh Tergugat untuk memproses permohonan pendaftaran hak dan/atau pemeliharaan data (balik nama) yang diajukan Para Penggugat, dikarenakan adanya surat dari Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara Dana Bantuan Likuiditas Bank Indonesia sebagaimana Bukti T-1 dan Bukti T-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-1 dan T-2 tersebut dapat diketahui bahwa berdasarkan surat dari Ketua Satgas Penanganan Hak Tagih Negara Dana BLBI No.S-1127/KSB/2022 tanggal 10 November 2022 hal: tindak lanjut penanganan aset properti Billy & Moon, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, intinya menerangkan sehubungan dengan penanganan aset properti oleh Satgas BLBI dan menindaklanjuti kesepakatan rapat koordinasi yang dilaksanakan oleh Tim Pokja B Satgas BLBI dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur agar (salah satunya): Melakukan pemblokiran atas bidang tanah yang terdapat dalam Gambar Situasi No.139/T/1996 tanggal 15 April 1996 sesuai dengan daftar terlampir (*vide* Jawaban Tergugat pada huruf C);

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, pada Pasal 1 angka (1) diatur bahwa: "*Pencatatan blokir adalah Tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut;*"

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita pada Bagian Kelima Tentang Tata Cara Pencatatan Blokir, Pasal 12 ayat (5) telah diatur bahwa: "*Setelah pencatatan blokir disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang mempunyai tugas dibidang hubungan hukum keagrariaan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut;*"

Menimbang, bahwa berdasar Bukti T-1 yaitu Surat Ketua Satgas Penanganan Hak Tagih Negara Dana BLBI No.S-1127/KSB/2022 tanggal 10 November 2022 dan Bukti T-2 yaitu Surat Ketua Satgas Penanganan Hak Tagih Negara Dana BLBI No.S-985/KSB/2021 tanggal 12 Oktober 2021, menurut Majelis Hakim Banding Terbanding semula Tergugat seharusnya segera memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut, setelah pencatatan blokir disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang mempunyai tugas dibidang hubungan hukum keagrariaan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata

Halaman 26 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cara Blokir Dan Sita pada Bagian Kelima Tentang Tata Cara Pencatatan Blokir, Pasal 12 ayat (5);

Menimbang, bahwa fakta hukum berdasarkan Bukti T-5 berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No.B/IP.02.02/963-31.75.200/VII/2024 tanggal 16 Juli 2024 Hal: Pemberitahuan Blokir BLBI tanggal 16 Juli 2024 yang ditujukan Kepada Yth.Alvito Rizqi Sobari; Bukti T-6 berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No.B/IP.02.02/964-31.75.200/VII/2024 tanggal 16 Juli 2024 Hal: Pemberitahuan Blokir BLBI Jakarta 16 Juli 2024 ditujukan Kepada Yth.Zidni Afwizani; dan Bukti T-7 berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No.B/IP.02.02/965-31.75.200/VII/2024 Hal: Pemberitahuan Blokir BLBI tanggal 16 Juli 2024 yang ditujukan Kepada Yth.Ir.Andi Darmawati; ternyata hanya 3 (tiga) orang Penggugat dari 9 (sembilan) orang Penggugat yang diberitahu tentang adanya Blokir BLBI, sedangkan Para Penggugat yang lain yaitu Tisna (Penggugat I), Nur Ali (Penggugat V), Agus Indrayana (Penggugat VI), Ir.Rahmiyati (Penggugat VII), Ahmad Dasuki (Penggugat VIII) dan Gloria Indriyani Budiman (Penggugat IX), tidak ada bukti bahwa Tergugat telah memberitahukan Blokir BLBI *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut di atas, maka tidak adanya Pemberitahuan secara tertulis melalui surat resmi tentang Blokir BLBI dari Terbanding semula Tergugat kepada Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak-pihak yang bersangkutan secara patut, menurut Majelis Hakim Banding telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita pada Bagian Kelima Tentang Tata Cara Pencatatan Blokir, Pasal 12 ayat (5);

Menimbang, bahwa pemberitahuan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak-pihak yang bersangkutan dengan Blokir BLBI dimaksud, perlu dan penting dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat, sebab menurut Majelis Hakim Banding, Blokir BLBI dalam perkara ini merupakan Pencatatan Blokir sebagaimana dimaksud dalam Bagian

Halaman 27 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Kesembilan Pasal 19 sampai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (2) nya telah diatur bahwa: "*Catatan blokir atas inisiatif Kementerian berlaku sampai dengan masalah pertanahan dinyatakan selesai*"; sehingga pemberitahuan dimaksud agar Para Penggugat *in casu* mengetahui kepastian hukum mengenai status tanahnya;

Menimbang, bahwa kewajiban Terbanding semula Tergugat untuk memberitahukan keputusannya adalah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 7 ayat (2) huruf (g) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi: "*Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban: g. memberitahukan kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan*;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas sesuai dengan keterangan/pendapat ahli yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat bernama Dr. Dian Puji Nugraha Simatupang, S.H., M.H. yang pada pokoknya menyampaikan: "*bahwa mengenai batas waktunya yang ada di Pasal 7 ayat (2) huruf g, 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan keputusan, maka Badan atau Pejabat Pemerintahan memberitahukan bahwa misalnya ada keputusan yang merugikan warga masyarakat sehingga akhirnya bagaimana tanggapannya. Hal ini mengapa harus dilakukan, karena ada ketentuan di dalam Penjelasan Pasal 50 ayat (2) huruf a UUAP bahwa seharusnya Badan atau Pejabat Pemerintahan mempertimbangkan semua fakta, alas hukum, dan alas hak yang memadai bagi semua pihak yang akan dikenakan keputusan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim Banding berkesimpulan bahwa Tindakan Tergugat berupa Menolak dan/atau tidak Menindaklanjuti Proses Permohonan Penerbitan Sertifikat dengan Pemohon dan Menolak dan/atau tidak menindaklanjuti Proses Permohonan Pemeliharaan data terkait

Halaman 28 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atau Balik Nama dengan pemohon sebagaimana terurai sebagai objek sengketa dalam perkara ini, telah bertentangan dengan Pasal 7 ayat (2) huruf (g) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita pada Bagian Kelima Tentang Tata Cara Pencatatan Blokir, Pasal 12 ayat (5) serta melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum. Oleh karena itu telah terdapat alasan hukum yang cukup untuk menyatakan objek sengketa cacat hukum dan oleh karena itu pula terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat telah terdapat alasan hukum yang cukup dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima, tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karenanya harus dibatalkan dan Majelis Hakim Banding mengadili sendiri dengan pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas dan dengan amar putusan sebagaimana disebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 103/G/TF/2024/PTUN.JKT, tanggal 21 Agustus 2024 dibatalkan, maka Terbanding/semula Tergugat sebagai pihak yang kalah sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding sejumlah yang ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa

Halaman 29 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 103/G/TF/2024/PTUN.JKT tanggal 21 Agustus 2024 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Terbanding/semula Tergugat tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Tindakan Pemerintahan Terbanding/semula Tergugat berupa:
 - a. Menolak dan/atau tidak menindaklanjuti Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VIII, dan Penggugat IX;
 - b. Menolak dan/atau tidak menindaklanjuti Permohonan Pemeliharaan data terkait Peralihan Hak atau Balik Nama yang dimohonkan oleh Penggugat VI dan Penggugat VII;
3. Mewajibkan Terbanding/semula Tergugat untuk melakukan Tindakan Pemerintahan berupa:
 - a. Menerima dan memproses Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan sampai dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VIII, dan Penggugat IX;

Halaman 30 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menerima dan memproses Permohonan Pemeliharaan Data terkait Peralihan Hak atau Balik Nama Sertifikat atas tanah yang diajukan oleh Penggugat VI dan Penggugat VII;
4. Menghukum Terbanding/semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp250.000,00 (Dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Kamis, tanggal 12 Desember 2024 oleh Sumartanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, bersama-sama dengan Achmad Hari Arwoko, S.H., M.H., dan H. Ariyanto, S.H., M.H. Hakim-Hakim Anggota, serta diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 17 Desember 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Catur Wahyu Widodo, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta serta tidak dihadiri oleh Para Pembanding/semula Para Penggugat dan Terbanding/semula Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

Achmad Hari Arwoko, S.H., M.H.

Sumartanto, S.H., M.H.

TTD

H. Ariyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Catur Wahyu Widodo, S.H., M.H.

Halaman 31 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara:

1. Redaksi Rp 10.000,00
2. Meterai Rp 10.000,00
3. Biaya Proses Banding Rp230.000,00

Jumlah Rp250.000,00

Terbilang: Dua ratus lima puluh ribu Rupiah.

Halaman 32 dari 32 halaman. Putusan Nomor 456/B/TF/2024/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)