



PUTUSAN
NOMOR : 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara dalam Perkara Permohonan untuk mendapatkan keputusan dan/atau tindakan Badan Pejabat Pemerintahan bersifat final dan mengikat secara elektronik atau *e-court*, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

PT. SURYA SENTRA GEMILANG, diwakili oleh **JAP HONG SENG**, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal di Ruko Taman Palem Lestari Blok D 10 No. 9, RT.10/RW.015, Kel. Cengkareng, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Pekerjaan Direktur. selanjutnya memberi Kuasa kepada:

MAS WALUYO, S.H., M.H dan NORMANSYAH, S.H. masing-masing sebagai Advokat/Pengacara yang dalam hal ini memilih domisili hukum di FIRMA HUKUM MAS WALUYO, S.H., M.H. Dan PARTNERS beralamat di Jalan Maruga Rt.006/Rw.04. Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 31/X/MN.TUN/2020, tertanggal 26 Oktober 2020;

untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON** ;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, Tempat Kedudukan di Jalan Haji Abul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Nama : Encep Mulya Nakhrowi,
S.SIT., M.H.;
- NIP : 19710817 199403 1 007;
- Pangkat/Gol : Pembina (IV/a)
- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Halaman 1 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : Pit Gunawan, S.H.;
- NIP : 197870817 201101 1 008;
- Pangkat/Gol : Penata (III/c)
- Jabatan : Kepala Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
3. Nama : Cucu Sudrajat, S.SIP., M.H.;
- NIP : 19750517 199403 1 003;
- Pangkat/Gol : Penata Muda Tk. I (III/b)
- Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
4. Nama : Halimatus Sya'diah, S.H.;
- NIP : 19820225 200212 2 001;
- Pangkat/Gol : Penata Muda (III/a)
- Jabatan : Pengelola Data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, beralamat di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 1844/ST.36.03.MP.02.02/XI/2020 tertanggal 2 November 2020;

untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERMOHON I** ;

D A N

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI

BANTEN, Tempat Kedudukan di Syekh Muhamad Nawawi Albantani, Kel. Sukajaya, Kec. Serang Kota, Provinsi Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Nama : Franky Nuh Haryanto, S.H.;
- NIP : 19841210 201101 1 005;
- Pangkat/Gol : Penata (III/c)

Halaman 2 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Kepala Seksi Perkara Pertanahan pada
Kanwil BPN Provinsi Banten;

2. Nama : Joko Suhendro, S.H.,
M.H.;

NIP : 197470204 199403 1 001;

Pangkat/Gol : Penata (III/d);

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa dan Konflik
Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi
Banten;

3. Nama : Encep Mulya Nakhrowi,
S.SIT., M.H.;

NIP : 19710817 199403 1 007;

Pangkat/Gol : Pembina (IV/a)

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan
Pengendalian Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang;

4. Nama : Pit Gunawan, S.H.;

NIP : 197870817 201101 1 008;

Pangkat/Gol : Penata (III/c)

Jabatan : Kepala Subseksi Penanganan Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat pada
Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Banten, beralamat di Jalan
Syech Nawawi Al-Bantani KP3B Curug - Serang berdasarkan Surat
Kuasa Nomor: 8/SKu.36.02.01/XI/2020 tertanggal 30 Oktober 2020;
untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERMOHON II** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang :

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor:
2/PEN-MH/2020/PTUN-SRG, Tanggal 27 Oktober 2020, Tentang
Penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 3 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Panitera Nomor: 2/PEN-PPJS/2020/PTUN-SRG, Tanggal 27 Oktober 2020, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 2/P/FP/PEN-HS/2020/PTUN-SRG, Tanggal 2 November 2020, Tentang Jadwal Persidangan (*Court Calendar*);
4. Mempelajari Alat Bukti Surat Para Pihak;
5. Mendengarkan Keterangan Saksi Dari Pemohon;
6. Berkas perkara beserta seluruh lampirannya;

TENTANG DUDUK PERMOHONAN

Menimbang, bahwa Pemohon telah mengajukan Permohonan Tanggal 26 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 27 Oktober 2020, dengan Register Perkara Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

A. OBJEK SENGKETA :

Bahwa adapun keputusan fiktif positif dari TERMOHON I selaku Badan Pejabat Pemerintah (Kepala Kantor Pertanahan) berupa sikap diam yang tidak menindak lanjuti / tidak merespon menjawab Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H & Partners Nomor : 17/08/2020/ FH MN tanggal 26 Agustus 2020 perihal : Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke 3 dari PEMOHON dimana surat tersebut telah di terima oleh TERMOHON I dengan bukti cap stempel No : 2427/KPT/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020 yang untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa Bukti P 16);

Bahwa adapun keputusan fiktif positif dari TERMOHON II selaku Badan Pejabat Pemerintah (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional) berupa sikap diam yang tidak menindak lanjuti / tidak merespon menjawab Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H & Partners Nomor : 21/09.2020/ FH MN tanggal 01 September 2020 Perihal : Permohonan Untuk Evaluasi Kembali Kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB yang telah dikirim PEMOHON via TIKI berdasarkan bukti resi pengiriman nomor 660011691299 tanggal 01 September 2020 dan telah diterima TERMOHON II tanggal 2 Spetember 2020 yang untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa (Bukti P 17).

Halaman 4 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Tentang Administrasi Pemerintahan, yang memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan, menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan, dan menciptakan kepastian hukum;

B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA :

Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :

1. Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
3. Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum.
4. Pemohon mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk memperoleh putusan penerimaan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3);

Pasal 1 angka 1 PERMA Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Pedoman Ber Acara Untuk memperoleh Putusan atas penerimaan Permohonan guna mendapatkan keputusan dan/atau tindakan badan atau pejabat pemerintahan;

C. KEDUDUKAN HUKUM ;

PEMOHON merasa sangat dirugikan oleh TERMOHON I karena telah mengirimkan Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H & Partners Nomor : 17/08/2020/ FH MN tanggal 26 Agustus 2020 perihal : Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke 3 kepada TERMOHON I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan surat telah diterima tanggal 26 Agustus 2020 namun sampai Permohonan ini diajukan TERMOHON I tidak mengeluarkan keputusan yang menjadi kewajibannya untuk menjawab /merespon (fiktif positif). Artinya dalam perkara ini PEMOHON mempunyai Legal Standing untuk mengajukan permohonan(Bukti P16);

PEMOHON merasa sangat dirugikan oleh TERMOHON II karena telah mengirimkan Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H.,M.H & Partners Nomor : 21/09.2020/ FH MN tanggal 01 September 2020 Perihal : Permohonan Untuk Evaluasi Kembali Kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB kepada TERMOHON II dan surat telah diterima tanggal 2 September 2020 namun sampai Permohonan ini diajukan, tidak mengeluarkan keputusan yang menjadi kewajibannya untuk menjawab/merespon(fiktif positif). Artinya dalam perkara ini PEMOHON mempunyai Legal Standing untuk (Bukti P17).

Diatur dalam Pasal 53 ayat 1, 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

D. TENGGANG WAKTU PERMOHONAN:

53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka badan dan/atau pejabat pemerintahan wajib menetapkan dan /atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dalam paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan.

Pasal 6 PERMA Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Pedoman Beracara Untuk Memperoleh Putusan Atas Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan Dan/atau Tindakan Badan atau Pejabat Pemerintahan;

Bahwa PEMOHON melakukan permohonan terhadap TERMOHON I karena surat Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H & Partners Nomor : 17/08/2020/ FH MN tanggal 26 Agustus 2020 perihal : Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke 3 dimana surat tersebut telah di terima oleh TERMOHON I bukti cap stempel No : 2427/KPT/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020 sudah 44 hari kalender kerja tidak dijawab / tidak direspon oleh TERMOHON I (Bukti P 16);

Halaman 6 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H.,M.H & Partners Nomor : 21/09.2020/ FH MN tanggal 01 September 2020 Perihal : Permohonan Untuk Evaluasi Kembali Kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB yang ditujukan kepada TERMOHON II berdasarkan bukti resi pengiriman TIKI nomor 660011691299 tanggal 01 September 2020 yang telah di terima oleh saudara BENNY pada tanggal 02-09-2020 pukul 13:38 WIB sudah 37 hari kalender kerja tidak dijawab / tidak direspon oleh TERMOHON II(Bukti P17);

Bahwa terhadap upaya administrasi tersebut tidak ada jawaban / tidak direspon dari TERMOHON I dan TERMOHON II mulai tanggal 26 Oktober 2020 (ic. 10 hari kerja Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 (Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2015) Tentang Ber Acara Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan dan/atau Tindakan Badan Pejabat Pemerintah oleh karenanya diajukan permohonan ini oleh PEMOHON telah memenuhi ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indoneisa Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi (PERMA Nomor 6 Tahun 2018) jo. Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Beracara Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan dan/atau Tindakan Badan Pejabat Pemerintah;

Bahwa permohonan a quo terkait dengan surat permohonan PEMOHON pada tanggal 26 Agustus 2020 yang diterima oleh TERMOHON I tanggal 26 Agustus 2020 tidak dijawab dan surat PEMOHON yang ditujukan kepada TERMOHON II tanggal 01 September 2020 Perihal : Permohonan Untuk Evaluasi Kembali Kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB yang telah diterima oleh TERMOHON II (saudara BENNY pada tanggal 02-09-2020 pukul 13:38 WIB) sampai saat ini tidak dijawab / tidak direspon, sehingga diajukannya permohonan a quo masih dalam tenggang waktu 90(sembilan puluh) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang - Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

E. KEPENTINGAN PEMOHON YANG DIRUGIKAN :

- a. Bahwa benar perbuatan TERMOHON I tidak mau menjawab / tidak merespon surat PEMOHON (Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H.,

Halaman 7 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H & Partners Nomor : 17/08/2020/ FH MN tanggal 26 Agustus 2020
perihal : Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke
3 yang telah di terima oleh TERMOHON I bukti cap stempel penerimaan
No : 2427/KPT/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020) (Bukti P 16);

b. Bahwa benar perbuatan TERMOHON II tidak mau menjawab /
tidak merespon surat PEMOHON (Surat Firma Hukum Mas Waluyo,
S.H.,M.H & Partners Nomor : 21/09.2020/ FH MN tanggal 01 September
2020 Perihal : Permohonan untuk evaluasi kembali kinerja Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir
SHGB yang dikirim via TIKI berdasarkan bukti resi pengiriman dengan
nomor 660011691299 yang telah di terima oleh TERMOHON II (saudara
BENNY pada tanggal 02-09-2020 pukul 13:38 WIB (Bukti P 17).

c. Bahwa cukup jelas berdasarkan fakta-fakta hukum didukung saksi
dan bukti- bukti. PEMOHON berpendapat tindakan TERMOHON I dan
TERMOHON II diduga telah sengaja mengabaikan Pasal 53 Undang-
Undang Nomor 30 Tahun 2014 bahkan telah bertindak melampaui batas
kewenangan dan/atau penyalahgunaan kewenangan melawan prosedur
hukum yang ada dan betentangan dengan Asas-Asas Umum
Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) dan merupakan perbuatan melawan
hukum (*Abuse of Power/Abuse de Drait/Detournement de pouvoir*);

d. Bahwa TERMOHON I dan TERMOHON II tidak merupakan pihak
yang berperkara atas perkara Nomor : 1/G/2020/PTUN-SRG tanggal 22
-1- 2020 di PTUN Serang sengaja telah melakukan tindakan melakukan
perpanjangan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan
(SHGB) yang terdiri :

- SHGB Nomor 04647/Pegedangan Seluas 1553 M2 atas nama PT.
FROGGY EDUTHOGRAPHY (berkedudukan di Kabupaten
Tangerang);
- SHGB Nomor 01945/Pegedangan Seluas 1148 M2 atas nama PT.
FROGGY EDUTHOGRAPHY (berkedudukan di Kabupaten
Tangerang).

e. Bahwa benar kedua SHGB tersebut objek Tanah dan Bangunan
beralamat di BCD City Edutown, Jl. BSD Grand Boulevard Cluster
Cormmecal Park Barat No.1 Kelurahan Pagedangan Kecamatan

Halaman 8 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pagedangan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten yang merupakan 2(dua) bidang tanah berikut bangunan dalam satu hamparan.(P 12. P13).

f.Bahwa Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita berinduk pada Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah sebagai berikut :

- 1) Mengingat Undang-Undang RI Nomor. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Mengingat Undang- Undang RI Nomor. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dan Surat Paksa;
- 3) Mengingat Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Mengingat Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
- 5) Mengingat Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis PNPB yang berlaku pada Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional;
- 6) Mengingat Peraturan Presiden Nomor 17 tahun 2015 Tentang Kementerian ATR;
- 7) Mengingat Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 Tentang BPN;
- 8) Mengingat Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan peraturan kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 9) Mengingat Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
- 10) Mengingat Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 Tentang tata cara Penertiban Tanah Terlantar;
- 11) Mengingat Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Halaman 9 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jangka Waktu Blokir Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita :

- (1) "Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30(tiga puluh) hari kalender terhitung tanggal pencatatan blokir";
- (2) "Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan".

g. Bahwa tindakan TERMOHON I dan TERMOHON II pada poin d tersebut diatas telah bertentangan dengan Pasal 27 Ayat 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir yang menyatakan sebagai berikut :

"Dalam hal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan merupakan pihak dalam perkara, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus mencatatkan adanya perkara dalam buku tanah mengenai objek perkara tersebut"

Bahwa cukup jelas tindakan TERMOHON I dan TERMOHON II ilegal / melawan hukum mengakibatkan kerugian PEMOHON selaku pemenang lelang.

h. Bahwa perbuatan TERMOHON I dan TERMOHON II yang tidak mau menindak lanjuti/tidak merespon kedua surat permohonan dari PEMOHON tersebut diatas patut diduga perbuatan melawan hukum/kesalahan prosedur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 27 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita;

i. Bahwa tindakan TERMOHON I dan TERMOHON II tidak mau menjawab/tidak merespon merupakan tindakan positif fasif diduga telah mengabaikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan merupakan tindakan penyalahgunaan kewenangan yang berakibat merugikan PEMOHON selaku pemenang Lelang, seharusnya TERMOHON I dan TERMOHON II yang merupakan *pelayan masyarakat* yang seharusnya sadar untuk melayani PEMOHON selaku masyarakat, jangan dipersulit

Halaman 10 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



dengan berbagai alasan hukum "hal mudah mengapa dipersulit" ? oleh karenanya PEMOHON menganggap Surat Permohonan PEMOHON setelah lebih dari 10 (sepuluh) hari kalender tidak dijawab/tidak direspon dianggap dikabulkan oleh TERMOHON I dan TERMOHON II untuk dibuka blokir dan dihapus catatan perkara pada buku tanahnya ke dua SHGB dimaksud sehingga dapat segera diproses balik nama menjadi atas nama PT. SURYA SENTRA GEMILANG SENTOSA (Bukti P 16 dan P 17).

j. Bahwa benar tindakan TERMOHON I dan TERMOHON II berdasarkan fakta hukum tidak mau memproses balik nama terhadap ke SHGB tersebut atas permohonan PEMOHON dengan alasan yang tidak mempunyai dasar hukum yang jelas yang mengakibatkan fisik tanah dan bangunan yang telah dibeli sebesar Rp. 52.480.020.000,00 (lima puluh dua milyar empat ratus delapan puluh juta dua puluh ribu rupiah) tidak dapat dikuasai oleh PEMOHON.(Bukti P 15).

F. POSITA/ALASAN PERMOHONAN:

1. Bahwa TERMOHON I tidak mau menjawab / tidak merespon surat PEMOHON (Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H & Partners Nomor: 17/08/2020/ FH MN tanggal 26 Agustus 2020 perihal: Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke 3 yang telah di terima oleh TERMOHON I bukti cap stempel penerimaan No : 2427/KPT/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020 P 16).

2. Bahwa TERMOHON II tidak mau menjawab / tidak merespon surat PEMOHON (Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H & Partners Nomor: 21/09.2020/ FH MN tanggal 01 September 2020 Perihal : Permohonan untuk evaluasi kembali kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB yang dikirim via TIKI berdasarkan bukti resi pengiriman dengan nomor 660011691299 yang telah di terima oleh TERMOHON II (saudara BENNY pada tanggal 02-09-2020 pukul 13:38 WIB P 17).

3. Bahwa tindakan TERMOHON I dan TERMOHON II tidak mau menjawab / tidak merespon kedua surat permohonan PEMOHON tersebut diatas berdampak pemblokiran dan catatan perkara dalam catatan buku tanah terhadap kedua SHGB Nomor 04647/Pegedangan Seluas 1553 M2 atas nama PT. FROGGY EDUTOGRAPHY dan SHGB Nomor 01945/Pegedangan Seluas 1148 M2 atas nama PT. FROGGY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EDUTHOGRAPHY tidak bisa di cabut atau di putihkan. Sehingga belum dapat di balik namakan menjadi atas nama PT. Surya Sentre Gemilang Sentosa selaku pemenang lelang (P12, P13).

4. Bahwa PEMOHON melakukan permohonan terhadap TERMOHON I dan TERMOHON II karena selaku pejabat pemerintahan tidak melaksanakan administrasi pemerintahan berdasarkan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi (PERMA Nomor 6 Tahun 2018) jo. Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Beracara Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan dan/atau Tindakan Badan Pejabat Pemerintah,

5. Bahwa PEMOHON melakukan permohonan terhadap TERMOHON I dan TERMOHON II karena selaku pejabat pemerintah berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 (Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2015) Tentang Beracara Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan dan/atau Tindakan Badan Pejabat Pemerintah,

6. Bahwa TERMOHON I dan TERMOHON II seharusnya melakukan tindakan secara prosedur sesuai Pasal 10 ayat 1 huruf a Jo. Penjelasan Pasal 10 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan, Asas Kepastian Hukum adalah Asas Dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

7. Bahwa tindakan TERMOHON I dan TERMOHON II sengaja tidak menjawab / tidak merespon surat permohonan pembukaan blokir SHGB yang diajukan PEMOHON tanpa alasan hukum diduga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) terkait Asas Kepastian Hukum dan patut diduga melakukan perbuatan melawan hukum.

8. Tindakan fiktif positif TERMOHON I dan TERMOHON II tidak menjawab / tidak merespon surat permohonan pembukaan blokir SHGB yang dimohon oleh PEMOHON hal ini berakibat menjadi objek

Halaman 12 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



permohonan/sengketa a quo cacat secara prosedur dan substansi, karenanya sudah sepatutnya permohonan aquo dikabulkan untuk seluruhnya.

G. PETITUM / POKOK PERMOHONAN:

Dalam pokok Permohonan:

1. Mengabulkan Permohonan PEMOHON seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan bahwa tindakan TERMOHON I dan TERMOHON II tidak menjawab / tidak merespon surat permohonan PEMOHON tanggal 26 Agustus 2020 dan tanggal 01 September 2020 merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Mewajibkan TERMOHON I dan TERMOHON II untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan / Tindakan TUN sesuai dengan surat permohonan PEMOHON yang terdiri dari :
 - a. Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H & Partners Nomor : 17/08/2020/ FH MN tanggal 26 Agustus 2020 perihal : Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke 3;
 - b. Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H & Partners Nomor : 21/09.2020/ FH MN tanggal 01 September 2020 Perihal : Permohonan Untuk Evaluasi Kembali Kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB.
5. Memerintahkan TERMOHON I dan TERMOHON II untuk membuka blokir dan menghapus catatan perkara pada buku tanah terhadap :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04647/Pegedangan Seluas 1553 M2 atas nama PT. FROGGY EDUTOGRAPHY;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01945/Pegedangan Seluas 1148 M2 atas nama PT. FROGGY EDUTOGRAPHY;
6. Menghukum membebankan biaya perkara kepada TERMOHON I dan TERMOHON II.

Atau :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Pemohon tersebut, Termohon I dan Termohon II telah mengajukan Tanggapannya tanggal 9 November 2020, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pokok utama masalah dalam permohonan ini karena PEMOHON belum bisa melakukan proses peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04647/Pagedangan Seluas 1.553 m² (Selanjutnya disebut HGB No. 04647) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01945/Pagedangan seluas 1.148 m² (Selanjutnya disebut HGB No. 01945) atas nama PT. PROGGY EDUTHOGRAPRY ke atas nama PEMOHON berdasarkan Risalah Lelang tanggal 11 Oktober 2019 Nomor 689/24/2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaaan Negara dan Lelang Tangerang II.
2. Bahwa HGB No. 04647 terbit pada tanggal 13 Desember 2017 dengan nama Pemegang Hak PT. Froggy Edutography (Berkedudukan di Tangerang Selatan) akta pendirian No. 27 tanggal 11 April 2017 luas 1.553 m² dan Surat Ukur tanggal 25 Oktober 2017 Nomor 2587/Pagedangan/2017;
3. Bahwa HGB No. 01945 terbit pada tanggal 21 Maret 2012 luas 1.148 m², Surat Ukur tanggal 23 Pebruari Nomor 03/Pagedangan/2012 dengan nama Pemegang Hak PT. Bumi Serpong Damai, Tbk. Pada tanggal 26 Desember 2012 pemegang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut beralih kepada PT. Froggy Edutography (Berkedudukan di Tangerang Selatan Nomor 27 tanggal 11 April 2011 berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 05 Desember 2012 Nomor 138/2012 yang dibuat dan dihadapan Theresia Trisnaning, SH, Mkn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang.
4. Terhadap kedua HGB tersebut pada tanggal 30 Oktober 2013 dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 20544/2013 Peringkat I (Pertama) di PT. Bank Victoria International, Tbk berkedudukan di Kotamadya Jakarta Pusat, kemudian pada tanggal 28 Oktober 2014 kedua SHGB tersebut dilekatkan kembali Hak Tanggungan Nomor 17248/2014 Peringkat II (Kedua) di PT. Bank Victoria International, Tbk berkedudukan di Kotamadya Jakarta Pusat;
5. Bahwa selain kedua HGB tersebut dipasang Hak Tanggungan, dalam buku tanah kedua HGB tersebut terdapat catatan :

Halaman 14 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Blokir berdasarkan surat dari Stenly Wulluy Makalew selaku Kuasa Fernando Iskandar, Direktur Utama PT. Froggy Edutography tanggal 14 Mei 2019 Nomor 01/KB/LPKN/KABBGR/V/2019
 - b. Sedang dalam perkara No. 444/Pdt.G/2019/PN. TNG
 - c. Sedang dalam perkara No. 985/Pdt.G/2019/PN. TNG
 - d. Sedang dalam perkara No. 583/Pdt.G/2019/PN.JKT.Pst
 - e. Sedang dalam perkara No. 1/G/2020/PTUN-Srg dengan Penggugat PT. Froggy Edutography dan PEMOHON selaku Tergugat II Intervensi I
6. Atas kondisi pada angka 5 di atas PEMOHON melalui kuasanya Mas Waluyo, SH, MH dari Kantor Hukum Advocates/Penasihat Hukum Mas Waluyo, SH, MH & Partners mengirim surat kepada TERMOHON I pada Tanggal 02 Juli 2020 Nomor 09/07.2020/FH MN Perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan dimana inti dari surat tersebut agar pihak TERMOHON I segera membuka Blokir yang ada di Kedua Buku Tanah HGB tersebut.
7. Bahwa dalam rangka menindaklanjuti Surat PEMOHON tanggal 02 Juli 2020 tersebut, TERMOHON I telah mengirim surat kepada :
- a. Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, Surat No. MP.02.02/1877.36.03 /VII/ 2020 Tanggal 17 Juli 2020 yang inti suratnya mohon informasi mengenai perkara No. 444/Pdt.G/2019/PN. TNG dan perkara No. 985/Pdt.G/2019/PN. TNG
 - b. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Surat No. MP.02.02/1879.36.03/VII /2020 Tanggal 17 Juli 2020 yang inti suratnya mohon informasi mengenai perkara No. 583/Pdt.G/2019/PN. JKT.PST.
 - c. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, Surat No. MP.02.02/1878.36.03/VII/2020 Tanggal 17 Juli 2020 yang inti suratnya mohon informasi mengenai perkara No. 1/G/2020/PTUN-SRG.
8. Bahwa berdasarkan Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 21 Juli 2020 No. W10.UI. 6067.HT.02.VII.2020 yang ditujukan kepada TERMOHON I yang inti suratnya bahwa terhadap gugatan Penggugat (PT. Froggy Edutography) ditolak dan memerintahkan untuk mencoret perkara gugatan Nomor 583/pdt.G/2019/PN. JKT.PST tersebut dari daftar perkara yang tersedia untuk itu

Halaman 15 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan Surat dari Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21 Juli 2020 No. W29.U4/ 3245/HT.04.07/VII.2020 yang ditujukan kepada TERMOHON I yang intinya suratnya bahwa :

- Perkara No. 444/Pdt.G/2019/PN.Tng dicabut oleh kuasa hukum Penggugat sesuai Penetapan Pencabutan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 28 Oktober 2019.
- Perkara No. 985/Pdt.G/2019/PN. Tng dicabut oleh kuasa hukum Penggugat sesuai dengan Penetapan Pencabutan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 09 Januari 2020.

10. Bahwa berdasarkan Surat dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tanggal 20 Juli 2020 No. W2.TUN.7/1126/HK.06/VII/2020 yang ditujukan kepada TERMOHON I yang intinya suratnya bahwa :

- Gugatan Penggugat (PT. Froggy Edutography) ditolak untuk seluruhnya.
- Perkara No. 1/G/2020/PTUN. SRG telah dimohon upaya hukum banding oleh Penggugat pada tanggal 4 Mei 2020 dan berkas sudah dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 3 Juli 2020.

11. Bahwa berdasarkan kondisi pada angka 8 dan 9 di atas maka terhadap catatan sedang dalam Perkara No. 444/Pdt.G/2019/PN. TNG, Perkara No. 985/Pdt.G/2019/PN. TNG dan Perkara No. 583/Pdt.G/2019/PN.JKT.Pst yang ada dalam kedua Buku Tanah HGB tersebut, TERMOHON I telah melakukan kegiatan pencabutan/ penghapusan catatan tersebut pada kedua buku tanah HGBnya.

12. Bahwa berdasarkan kondisi pada angka 10 di atas maka terhadap catatan sedang dalam Perkara No. 1/G/2020/PTUN-SRG, TERMOHON I belum melakukan kegiatan pencabutan/ penghapusan catatan tersebut pada kedua buku tanah HGB tersebut., dengan alasan untuk menghindari ada kegiatan peralihan atau pembebanan hak di atas kedua Buku Tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa : "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

Halaman 16 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



- a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau;
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

13. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2020 Mas Waluyo, SH, MH dari Firma Hukum Mas Waluyo, SH, MH & Partners selaku kuasa Hukum PEMOHON mengirim surat kepada TERMOHON I dengan surat No. 13/08.2020/FH. MN perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke 2 yang salah satu tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten (ic. TERMOHON II).

14. Bahwa terhadap penghapusan cacatan blokir dalam rangka menindaklanjuti surat PEMOHON pada angka 6 dan angka 13 di atas baru dapat dilakukan oleh TERMOHON I pada tanggal 26 Agustus 2020 sebagai akibat adanya kendala pada sistem aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) nya, dan kendala tersebut sudah diketahui oleh PEMOHON pada saat PEMOHON tidak membayar setoran PNPB untuk layanan pencabutan Blokir dan baru bisa diakses ditanggal 26 Agustus 2020.

15. Bahwa memperhatikan kondisi pada angka 11, 12 dan 14 di atas, maka TERMOHON I telah melakukan penghapusan catatan sedang perkara Nomor. 583/PDT.G/2019/PN.JKT.PST, Nomor.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

444/PDT.G/2019/PN.TNG dan Nomor. 985/PDT.G/2019/PN.TNG dan Penghapusan Blokir yang diajukan oleh Pihak PT. Froggy Edutography pada kedua Buku Tanah HGB tersebut, namun terhadap catatan sedang dalam perkara Nomor 1/G/2020/PTUN-SRG belum dilakukan Penghapusan pada Buku Tanahnya.

16. Bahwa tindakan belum dilakukan penghapusan catatan perkara Nomor 1/G/2020/PTUN-SRG pada kedua buku tanah HGB tersebut didasari oleh asas kehati-hatian dalam memberikan layanan pertanahan untuk menghindari adanya kegiatan peralihan dan pembebanan diatas kedua SHGB yang masih bersengketa, sebagaimana disampaikan dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi : e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;"

17. Bahwa atas tindakan TERMOHON I tidak membuka/ menghapus catatan (*Sedang dalam Perkara No. 1/G/2020/PTUN-SRG*) pada kedua buku tanah HGB diatas, Pihak PEMOHON tetap keberatan sebagai mana surat dari PEMOHON pada 5 Agustus 2020 tersebut, oleh karenanya TERMOHON I telah mengirim surat kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten (*ic. TERMOHON II*) pada tanggal 26 Agustus 2020 No. MP.02.02/2135-36.03/VIII/2020 yang inti suratnya TERMOHON I mohon arahan dan petunjuk atas permasalahan yang ada dikaitkan dengan tindakan/sikap Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*ic. TERMOHON I*) yang belum menindaklanjuti penghapusan catatan sedang perkara No. 1/G/2020/PTUN-SRG pada kedua Buku Tanah HGB No. 04647 dan HGB No. 01945/Pagedangan yang akan dibalik nama kepada PEMOHON sebagaimana alasan tersebut diatas.

18. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2020 Mas Waluyo, SH, MH dari Firma Hukum Mas Waluyo, SH, MH & Partners selaku kuasa Hukum PEMOHON mengirim surat kepada Kepala TERMOHON I dengan surat No. 17/08.2020/FH. MN perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke 3.

19. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2020 Pihak TERMOHON I mengirim surat kepada Mas Waluyo, SH, MH dari Firma Hukum Mas

Halaman 18 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waluyo, SH, MH & Partners selaku kuasa Hukum dari PEMOHON dengan surat No. MP.02.02/2173.36.03/VIII/2020 yang inti suratnya bahwa :

- Terhadap catatan Blokir dari Stenly Wulluy Makalew dan catatan sedang dalam perkara No. 583/PDT.G/2019/PN.JKT.PST, Nomor. 444/PDT.G/2019/PN.TNG dan Nomor. 985/PDT.G/2019/PN.TNG telah TERMOHON I telah dicatatkan penghapusan blokir dan penghapusan perkaranya.
- Terhadap catatan sedang dalam perkara No. 1/G/2020/PTUN-SRG belum dapat ditindaklanjuti penghapusan perkaranya karena masih dalam pemeriksaan tingkat banding sebagaimana surat Ketua Pengadilan PTUN Serang tanggal 20 Juli 2020 No. W2.TUN.7/II26/HK.06/VII/202.
- Terhadap adanya keberatan dari PEMOHON karena belum dihapusnya catatan perkara No. 1/G/2020/PTUN-SRG dari kedua Buku Tanah HGB tersebut, TERMOHON I telah melaporkan dan mohon petunjuk lebih lanjut ke Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten (ic. TERMOHON II) sebagaimana surat tanggal 26 Agustus 2020 No. MP.02.02/2135-36.03/VIII/2020.

20. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2020 Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten (ic. TERMOHON II) dengan Surat No. MP.01.02/1838-36/X/2020 mengirim surat Kepada TERMOHON I yang inti suratnya bahwa terhadap Permohonan Pembukaan Blokir atas kedua sertifikat HGB No. 04647 dan HGB No. 01945 sebagaimana dimohonkan dalam oleh PEMOHON dalam surat tanggal 5 Agustus 2020 No. 13//08.2020/FH MN belum dapat ditindaklanjuti hingga putusan Pengadilan Tata Usaha Negara berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).

21. Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan sebagai mana fakta – fakta diatas bersama ini izinkan TERMOHON I untuk menyapaikan bantahan atas permohonan PEMOHON yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagai berikut :

- a. Bahwa terhadap objek yang dimohonkan penetapannya oleh PEMOHON telah beberapa kali menjadi objek sengketa di Pengadilan (Lihat uraian angka 5 diatas) Baik di Peradilan Umum maupun di Peradilan Tata Usaha Negara dan memperhatikan pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung No. 8 Tahun 2017 tentang

Halaman 19 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Pedoman Beracara untuk memperoleh Putusan Atas Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan dan/atau Tindakan Badan atau Pejabat Pemerintah yang berbunyi :

Ayat (2) Kriteria permohonan guna mendapatkan keputusan dan/atau tindakan badan atau pejabat pemerintah yaitu :

- a. Permohonan dalam lingkup kewenangan badan dan/atau pejabat pemerintah;
- b. Permohonan terhadap keputusan dan/atau tindakan untuk tindakan untuk menyelenggarakan fungsi pemerintah.
- c. Permohonan terhadap keputusan dan/atau tindakan yang belum pernah ditetapkan dan/atau dilakukan oleh badan dan/atau pejabat pemerintah; dan
- d. Permohonan untuk kepentingan PEMOHON secara langsung.

Ayat (3) tidak termasuk objek permohonan yang dapat diajukan ke Pengadilan sebagai berikut :

- a. *Permohonan merupakan pelaksanaan dari Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; atau*
- b. *Permohonan terhadap permasalahan hukum yang sudah pernah diajukan diajukan gugatan.*
- b. *Bahwa mendasari fakta – fakta tersebut, maka objek permohonan yang diajukan oleh PEMOHON masuk dalam kategori yang disebutkan dalam Pasal 3 ayat (3) Perma No. 8 Tahun 2017 diatas, yang artinya permohonan ini harus ditolak oleh yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.*
- c. Bahwa tidak benar jika TERMOHON I tidak merespon surat dari PEMOHON sebab faktanya untuk menindaklanjuti Surat PEMOHON tanggal 2 Juni 2020, Tanggal 5 Agustus 2020 dan surat tanggal 26 Agustus 2020 (angka 6 dan angka 18 tersebut di atas), TERMOHON I telah melakukan langkah – langkah sebagai berikut :
 1. Mengirim surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk menanyakan



informasi atas adanya beberapa perkara yang ada di atas kedua HGB dimaksud (Lihat uraian angka 7)

2. Melakukan penghapusan catatan sedang dalam perkara No. 583/PDT.G/2019/ PN.JKT.PST, No. 444/PDT.G/2019/PN.TNG dan No. 985/PDT.G/2019/PN.TNG pada kedua buku tanah HGB tersebut setelah mendapat jawaban dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan juga TERMOHON I telah Melakukan Penghapusan catatan Blokir diatas kedua HGB tersebut. (Lihat uraian diangka 11 dan 12)

3. Bahwa terhadap keberatan PEMOHON atas sikap TERMOHON I yang belum menghapus catatan sedang perkara No.1/G/2020/PTUN-SRG dikarenakan Perkara tersebut masih sedang berjalan dan untuk menghindari adanya peralihan dan pembebanan diatas kedua HGB tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997, TERMOHON telah memohon arahan dan petunjuk ke Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten (ic. TERMOHON II) sebagaimana telah dijelaskan pada angka 17 di atas.

4. Bahwa terhadap semua langkah dan tindakan yang telah dilakukan oleh TERMOHON I terkait keinginan PEMOHON untuk membuka atau menghapus catatan dan Blokir diatas kedua HGB tersebut, Pihak TERMOHON I sudah menyampaikan langkah – langkah penanganan tersebut kepada PEMOHON sebagaimana surat TERMOHON I pada angka 19 di atas.

d. Bahwa tindakan PEMOHON yang mempermasalahkan Surat PEMOHON tanggal 26 Agustus 2020 No. 17/08/2020/FH MN yang sampai permohonan ini belum dibalas oleh TERMOHON I dengan cara mengajukan permohonan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang adalah tindakan yang tidak sesuai dengan kaidah hukum.

e. *Bahwa inti permohonan surat tanggal 26 Agustus 2020 sebenarnya sudah disampaikan kepada PEMOHON sebagaimana surat TERMOHON I tanggal 31 Agustus 2020 No. surat No. MP.02.02/2173.36.03/VIII/2020 sebagaimana diterangkan dalam angka 19 di atas, karena surat PEMOHON yang tanggal 2 Juli 2020 No. 09/07.2020/FH MN, tanggal 5 Agustus 2020 No. 13/08.2020/FH*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tanggal 26 Agustus 2020 No. 17/08/2020/FH MN isi suratnya sama yaitu memohon agar TERMOHON I menghapus seluruh catatan blokir dan perkara yang ada diatas kedua Buku Tanah HGB tersebut yang akan dibalik nama kepada PEMOHON berdasarkan Risalah Lelang.

f. Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan pada huruf c s/d e di atas, TERMOHON I pada hakekatnya telah menindaklanjuti Surat yang diajukan oleh PEMOHON tersebut.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan diatas, Bersama ini TERMOHON memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang, memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Permohonan :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban/bantahan dari TERMOHON I untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan PEMOHON untuk seluruhnya;
3. Menghukum PEMOHON untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Permohonannya, Pemohon telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-19, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia Nomor : 0-14431 HT.01.01.th.2000.- tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas tertanggal 17 Juli 2000 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P-2 : Akta Notaris Arikanti Natakusumah S.H. Nomor 61 tanggal 9 Mei 2001 tentang Risalah Rapat PT. Suryasentra Gemilang Sentosa (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P-3 : Akta Notaris Arikanti Natakusumah S.H. Nomor 95 tanggal 16 Mei 2001 tentang Risalah Rapat PT. Suryasentra Gemilang Sentosa (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P-4 : Surat Keterangan Notaris Raden Johannes Sarwono, S.H. Nomor 1430/Not.Jkt/I/2009 tanggal 13 Januari 2009 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 22 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-5 : Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-100317.1H.01.02. Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 30 Desember 2008 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P-6 : Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0011775 tanggal 24 Februari 2015 kepada notaris Yan Armin, S.H. perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Suryasentra Gemilang Sentosa (Fotokopi dari Fotokopi);
7. Bukti P-7 : Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0205945 tanggal 27 Desember 2017 kepada notaris Stephanie Wilamarta, S.H. perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Suryasentra Gemilang Sentosa (Fotokopi dari Fotokopi);
8. Bukti P-8 : Surat dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P-9 : Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0026690.AH.01.02. Tahun 2018 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Suryasentra Gemilang Sentosa tertanggal 23 November 2018 (Fotokopi dari Fotokopi);
10. Bukti P-10 : Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0085376 tanggal 12 Februari 2019 kepada notaris Yan Armin, S.H. perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Suryasentra Gemilang Sentosa (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 23 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P-11 : Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT. Suryasentra Gemilang Sentosa Nomor 01.940.615.6-034.000 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04647 Provinsi Banten Kabupaten Tangerang Kecamatan Pagedangan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P-13 : Akta Notaris Arikanti Natakusumah S.H. Nomor 95 tanggal 16 Mei 2001 tentang Risalah Rapat PT. Suryasentra Gemilang Sentosa (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P-14 : Surat Kuasa PT. Suyasentra Gemilang Sentosa atas nama Jap Hong Seng kepada Liman Yaputra tertanggal 9 Oktober 2019 perihal mewakili Jap Hong Seng selaku pemberi kuasa untuk ikut sebagai peserta lelang dan memperoleh hak dari lelang eksekusi hak tanggungan yang merupakan jaminan pelunasan hutang PT. Froggy Edutography terhadap Bank Victoria Internasional, Tbk. (Fotokopi dari Fotokopi);
15. Bukti P-15 : Kuitansi No. Kw-206/689/2019 tertanggal 16 Oktober 2019 (Fotokopi dari Fotokopi);
16. Bukti P-16 : Surat Permohonan Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan Ke-3 Nomor 17/08/2020/FH MN tertanggal 26 Agustus 2020 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P-17 : Surat Tanda Terima Pengiriman Surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H. & Partners nomor 21/09.2020/FH MN tanggal 1 September 2020 Perihal Permohonan untuk Evaluasi Kembali Kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Pembukaan Blokir SHGB, yang dikirim melalui TIKI pada tanggal 1 September 2020 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P-18 : Print Out aplikasi kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 4 Agustus 2020 tentang Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04647/Pagedangan an. PT. Froggy Edutography dengan Sertipikat Hak Guna

Halaman 24 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 01945/Pagedangan an. PT. Froggy
Edutography (Fotokopi dari Fotokopi);

19. Bukti P-19 : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Banten No. MP.01.02/1838-36/X/2020 tanggal 26 Oktober 2020 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, Bahwa selain bukti surat, Pemohon juga telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya, yaitu:

RIFQI AMALUDIN, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat / Tanggal Lahir: Pemalang, 14 April 1990, Agama: Islam, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Tempat Tinggal: Dusun Gembong Rt. 006/ Rw. 002, Kel. Warungpring, Kec. Warungpring, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Suwarni Sukiman, S.H. sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi belum pernah melihat Jap Hong Seng datang ke kantor Notaris dan saksi kenal dengan Jap Hong Seng;
- Bahwa saksi diminta untuk mengecek proses penerbitan Sertipikat;
- Bahwa saksi tidak pergi ke kantor Pertanahan karena untuk pengecekan menggunakan sistem online;
- Bahwa untuk proses pengecekan di Aplikasi Kantor Pertanahan, harus mempunyai user id;
- Bahwa pada saat saksi membuka aplikasi pertanahan kemudian melihat kalau Sertipikat objek sengketa ini berstatus blokir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perkara yang mana yang mengakibatkan Sertipikat tersebut diblokir karena di aplikasi tidak ada disebutkan perkara yang mana;
- Bahwa dengan adanya pemblokiran tersebut, jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa Sertipikat itu diblokir;
- Bahwa yang menjadi bukti Saksi mengatakan kalau Sertipikat tersebut diblokir adalah hasil print out dari aplikasi itu;

Halaman 25 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mempunyai akses untuk mengecek status Sertipikat tersebut adalah bukan Notaris/PPAT tempat saksi bekerja melainkan rekanan PPAT di Kabupaten Tangerang yaitu Notaris/PPAT bernama Ivani Valencia;
- Bahwa saksi memberikan data melalui email kepada PPAT di Kabupaten Tangerang kemudian PPAT tersebut mengeceknya;
- Bahwa Sertipikat tersebut discan kemudian di email ke PPAT Ivani Valencia setelah itu dapat jawaban kalau sertipikat tersebut diblokir;
- Bahwa PPAT rekanan membuka aplikasi menggunakan user id nya kemudian menyampaikan hasilnya kepada atasan saksi;
- Bahwa saksi Tidak bisa mengakses karena wilayah hukumnya berbeda jadi saksi meminta bantuan kepada PPAT di wilayah hukum Kabupaten Tangerang

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Termohon telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda Bukti Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-8, sebagai berikut:

1. Bukti TI-1 : Surat Pemohon kepada Termohon I Nomor : 09/07.2020/FH MN tanggal 2 Juli 2020 perihal : Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti TI-2 : Surat dari Termohon I kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor MP.02.02/1879.36.03/VII/2020 tanggal 17 Juli 2020 perihal ; Mohon Informasi Perkara (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti TI-3 : Surat dari Termohon I kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor MP.02.02/1877.36.03/VII/2020 tanggal 17 Juli 2020 perihal; Mohon Informasi Perkara (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti TI-4 : Surat dari Termohon I kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor MP.02.02/1878.36.03/VII/2020 tanggal 17 Juli 2020 perihal; Mohon Informasi Perkara (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 26 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti TI-5 : Surat dari Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor W2.TUN.7/1126/HK.06/VII/2020 tanggal 20 Juli 2020 perihal Informasi Perkara (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti TI-6 : Surat dari Panitera Pengadilan Negeri Tangerang Nomor W29.U4/3845/HT.04/VII/2020 tanggal 21 Juli 2019 perihal Mohon Informasi Perkara (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti TI-7 : Surat dari Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor W10.U1.6067.Ht.02.VII.2020.03 tanggal 21 Juli 2020 perihal Informasi Perkara (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti TI-8 : Surat Permohonan dari Mas Waluyo, S.H., M.H., Nomor 13/08.2020/FH MN perihal Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke2 tanggal 5 Agustus 2020 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti TI-9 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor MP.02.02/2135-36.03/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020 perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti TI-10 : Surat Permohonan dari Mas Waluyo, S.H., M.H., Nomor 17/08.2020/FH MN perihal Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke3 tanggal 26 Agustus 2020 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti TI-11 : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor MP.01.02/1838-36/X/2020 tanggal 26 Oktober 2020 perihal Permohonan Pembukaan BLokir Sertipikat Hak Guna Bangunan ke-2 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti TI-12 : Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang kepada Mas Waluyo, S.H., M.H. Nomor MP.02.02/2173.36.03/VIII/2020 tanggal 31 Agustus 2020

Halaman 27 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

13. Bukti TI-13 : Asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 04647/Pegedangan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti TI-14 : Asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01945/Pegedangan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti TI-15 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Fotokopi dari Fotokopi);
16. Bukti TI-16 : Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa Termohon I tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberi kesempatan yang cukup untuk itu oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Termohon II tidak mengajukan Bukti dan Saksi meskipun telah diberi kesempatan yang cukup untuk itu oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan pada perkara ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan Pertimbangan Hukum sebagai berikut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Pasal 16 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Pedoman Beracara Untuk Memperoleh Putusan Atas Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan Dan/Atau Tindakan Badan Atau Pejabat Pemerintahan, yang dalam hal ini tercatat dalam register perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan nomor perkara 2/P/FP/2020/PTUN-SRG, maka alasan yang menjadi dasar putusan atas penerimaan permohonan guna mendapatkan keputusan dan/atau tindakan Badan atau Pejabat Pemerintahan, meliputi:

- a. Maksud dan tujuan permohonan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kewenangan Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;
- c. Kedudukan hukum (legal standing) Pemohon;
- d. Pendapat Majelis terhadap pokok permohonan;
- e. Kesimpulan;

A. MAKSUD DAN TUJUAN PERMOHONAN.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan dari Pemohon adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah pada pokoknya memohon agar Termohon I diperintahkan dengan kewajiban untuk Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan Ke-3 dan Termohon II diperintahkan dengan kewajiban untuk Evaluasi Kembali Kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB, akan tetapi sampai saat didaftarkanya Permohonan ini pada tanggal 27 Oktober 2020, permohonan Pemohon tersebut belum ditanggapi oleh Termohon I dan Termohon II;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Termohon I dan Termohon II telah menyampaikan tanggapannya masing-masing tanggal 9 Nopember 2020 yang memuat dalil-dalil tanggapan yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Pemohon;

B. KEWENANGAN PENGADILAN.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kewenangan Pengadilan, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu Pasal 53, sebagai berikut;

Pasal 53

- (1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka

Halaman 29 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

(3) Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum;

(4) Pemohon mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk memperoleh putusan penerimaan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).;

(5) Pengadilan wajib memutuskan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan diajukan;

(6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan untuk melaksanakan putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lama 5 (lima) hari kerja sejak putusan Pengadilan ditetapkan;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 disebutkan bahwa, "Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara", hal ini juga bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Pedoman Beracara Untuk Memperoleh Putusan Atas Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan Dan/Atau Tindakan Badan Atau Pejabat Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pemohon pada tanggal 2 Juli 2020, Pemohon telah menyampaikan surat kepada Termohon I perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan (vide bukti T.I.-1), dan pada tanggal 5 Agustus 2020, Pemohon telah menyampaikan surat kepada Termohon I perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan ke-2 (vide bukti T.I.-8), dan dilanjutkan dengan surat Pemohon yang ditujukan kepada Termohon I tertanggal 26 Agustus 2020 perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan ke-3 (vide bukti T.I.-10);

Halaman 30 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Agustus 2020 Termohon I telah memberikan tanggapannya atas permohonan tersebut dengan surat Nomor: MP.02.02/2173/36.03/VIII/2020 hal: permohonan pembukaan blokir Sertipikat Guna Bangunan, dimana pada pokoknya khusus pencatatan perkara Nomor: 1/G/2020/PTUN-SRG dalam Buku Tanah belum dapat ditindaklanjuti penghapusan perkaranya karena masih dalam pemeriksaan Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta (vide bukti T.I.-12), namun tanggapan Termohon I tersebut adalah tanggapan atas surat Pemohon tanggal 2 Juli 2020 dan tanggal 5 Agustus 2020, sedangkan terhadap surat Pemohon tanggal 26 Agustus 2020 belum mendapat tanggapan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 1 September 2020, Pemohon mengajukan Permohonan kepada Termohon II dengan surat Nomor: 21/09.2020/FH.MN perihal permohonan untuk evaluasi kembali kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB (vide bukti P-17), namun sampai dengan Permohonan didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 27 Oktober 2020, Pemohon belum juga mendapatkan tanggapan;

Menimbang, bahwa bila mencermati ketentuan Pasal 1 angka 18 serta Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 dimana Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, kemudian dihubungkan dengan bukti-bukti sebagaimana tersebut diatas, maka sikap Termohon I dalam memberikan tanggapan atas permohonan Pemohon yang telah melampaui waktu 10 (sepuluh) hari dan/atau sikap diam Termohon II atas permohonan Pemohon tanggal 1 September 2020 menurut pendapat Majelis Hakim permohonan sebagaimana diatas termasuk dalam wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksanya;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah dinyatakan berwenang untuk memeriksa perkara permohonan sebagaimana dimaksud diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan tentang kedudukan hukum (*legal standing*) Pemohon, sebagai berikut:

C. KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON (*LEGAL STANDING*).

Halaman 31 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017, yang dimaksud dengan Pemohon adalah pihak yang permohonannya dianggap dikabulkan secara hukum akibat tidak ditetapkannya Keputusan dan/atau tidak dilakukannya Tindakan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dan karenanya mengajukan permohonan kepada Pengadilan yang berwenang untuk mendapatkan putusan atas penerimaan permohonan;

Menimbang, bahwa dalam permohonan *aquo*, yang bertindak selaku Pemohon adalah PT. Suryasentra Gemilang Sentosa yang berkedudukan di Ruko Taman Palem Lestari Blok D.10 No.9 RT/RW 008/020 Kelurahan Cengkareng Barat Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utamanya atas nama Jap Hong Seng;

Menimbang, bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 689/24/2019, Pemohon melalui kuasanya telah dinyatakan sebagai Pembeli atas 2 bidang tanah berikut bangunan dalam satu hamparan yang dijual dalam satu paket terdiri dari: SHGB No.04647/Pagedangan seluas 1.553 m² an. PT. Froggy Edutography (berkedudukan di Kota Tangerang Selatan); SHGB No.01945/Pagedangan seluas 1.148 m² an. PT. Froggy Edutography berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, dan pada tanggal 16 Oktober 2019 telah dilakukan pembayaran untuk Lelang tersebut sejumlah Rp.52.480.020.000,- (vide bukti P-13, P-14, P-15B, P-15A)

Menimbang, bahwa atas dasar Risalah Lelang tersebut, Pemohon telah beberapa kali mengajukan Permohonan Pembukaan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan kepada Termohon I yaitu pada tanggal 2 Juli 2020, 5 Agustus 2020 dan telah ditanggapi Termohon I pada tanggal 31 Agustus 2020, sedangkan terhadap permohonan Pemohon tanggal 26 Agustus 2020 belum mendapatkan tanggapan dari Termohon I (vide bukti T.I-1, T.I-8, T.I-10 dan T.I-12);

Menimbang, bahwa lebih lanjut pada tanggal 1 September 2020 Pemohon juga telah mengajukan permohonan kepada Termohon II perihal permohonan untuk evaluasi kembali kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Permohonan Pembukaan Blokir SHGB (vide bukti P-17), namun sampai dengan Permohonan *aquo* didaftarkan di Pengadilan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Serang pada tanggal 27 Oktober 2020, Termohon belum memberikan tanggapannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan Permohonan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

Menimbang, bahwa karena Pemohon telah dinyatakan mempunyai kedudukan hukum dalam mengajukan permohonan *aquo*, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan tentang Pokok Permohonan, sebagai berikut:

D. POKOK PERMOHONAN.

Menimbang, bahwa dalam memberikan pertimbangan pokok permohonan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kewenangan badan dan/atau pejabat pemerintahan dan juga prosedur dan/atau substansi penerbitan keputusan dan/atau tindakan yang berkaitan dengan objek permohonan *aquo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu memberikan pertimbangan tentang kewenangan Termohon I dan Termohon II dalam menerbitkan objek permohonan *aquo*, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017 yang dimaksud dengan Termohon adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang mempunyai kewajiban untuk menetapkan keputusan dan/atau tindakan sebagaimana dimaksud dalam permohonan dari Pemohon;

Menimbang, bahwa yang bertindak selaku Termohon I dalam permohonan *aquo* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, dan yang bertindak selaku Termohon II adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek permohonan sebagaimana yang tercantum dalam Permohonan Pemohon tertanggal 27 Oktober 2020 yang pada pokoknya adalah:

Halaman 33 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sikap diam Termohon I yang tidak menindaklanjuti/tidak merespon menjawab surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H. & Partners Nomor: 17/08/2020/FH MN tanggal 26 Agustus 2020 perihal Permohonan Pembukaan Blokir Sertifikat Hak Guna Bangunan ke-3;
- Sikap diam Termohon II yang tidak menindaklanjuti/tidak merespon menjawab surat Firma Hukum Mas Waluyo, S.H., M.H. & Partners Nomor: 21/09.2020/FH MN tanggal 1 September 2020 perihal Permohonan Untuk Evaluasi Kembali Kinerja Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Pembukaan Blokir SHGB;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka objek permohonan termasuk dalam wilayah hukum dari Termohon I dan Termohon II, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa baik Termohon I maupun Termohon II berwenang atas objek permohonan *aquo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan yang berkaitan dengan prosedur dan/atau substansi penerbitan objek permohonan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017 dinyatakan bahwa, "objek permohonan guna mendapatkan keputusan dan/atau tindakan badan dan/atau pejabat pemerintahan adalah kewajiban badan dan/atau pejabat untuk menetapkan keputusan dan/atau melakukan tindakan administrasi pemerintahan yang dimohonkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017 juga membatasi objek permohonan yang dapat diajukan ke Pengadilan, sebagaimana yang ditentukan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017 yang menyatakan bahwa:

Pasal 3

- (3) Tidak termasuk objek Permohonan yang dapat diajukan ke Pengadilan, sebagai berikut:

Halaman 34 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Permohonan merupakan pelaksanaan dari Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; atau
- b. Permohonan terhadap permasalahan hukum yang sudah pernah diajukan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan jalannya persidangan selanjutnya didapatkan fakta-fakta hukum, sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon melalui kuasanya Liman Yaputra ikut serta sebagai peserta lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tangerang II pada tanggal 11 Oktober 2019 (vide bukti P-14);
- Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 689/24/2019, Pemohon melalui kuasanya telah dinyatakan sebagai Pembeli atas 2 bidang tanah berikut bangunan dalam satu hamparan yang dijual dalam satu paket terdiri dari: SHGB No.04647/Pagedangan seluas 1.553 m² an. PT. Froggy Edutography (berkedudukan di Kota Tangerang Selatan); SHGB No.01945/Pagedangan seluas 1.148 m² an. PT. Froggy Edutography berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, dan pada tanggal 16 Oktober 2019 telah dilakukan pembayaran untuk Lelang tersebut sejumlah Rp.52.480.020.000,- (vide bukti P-13, P-14, P-15B, P-15A);
- Bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.01945 Desa Pagedangan tanggal 21 Maret 2012, Surat Ukur No.03/Pagedangan/2012 tanggal 23 Februari 2012, Luas 1.148 m² atas nama PT. Froggy Edutography, dan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.04647 Desa Pagedangan tanggal 13 Desember 2017, Surat Ukur No.2587/Pagedangan/2017 tanggal 25 Oktober 2017, Luas 1.553 m² atas nama PT. Froggy Edutography, terdapat catatan "Sedang Dalam Perkara No.1/G/2020/PTUN.SRG" yang belum dihapus (vide bukti T.I-13, T.I.-14);
- Bahwa pada tanggal 17 Juli 2020 Termohon I telah menyampaikan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Ketua Pengadilan Tata

Halaman 35 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Serang, perihal Mohon Informasi Perkara (vide bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4);

- Bahwa pada tanggal 20 Juli 2020, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah memberikan jawaban informasi perkara kepada Termohon I yang pada pokoknya menyatakan bahwa berkas Perkara Nomor 1/G/2020/PTUN-SRG telah dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta (vide bukti T.I-5);
- Bahwa pada tanggal 21 Juli 2020, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas IA Khusus telah menyampaikan jawabannya atas surat Termohon I perihal informasi perkara, yang pada pokoknya berisi bahwa gugatan telah dicabut (vide bukti T.I-6, T.I-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum diatas, maka permohonan yang diajukan Pemohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menurut pendapat Majelis Hakim secara substansi termasuk kategori permohonan terhadap permasalahan hukum yang sudah pernah diajukan gugatan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 3 ayat (3) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017, sehingga tidak termasuk objek permohonan yang dapat diajukan ke Pengadilan;

E. KESIMPULAN.

Menimbang, bahwa karena permohonan yang diajukan Pemohon secara substansi merupakan permohonan terhadap permasalahan hukum yang sudah pernah diajukan gugatan, maka menurut kesimpulan dan pendapat Majelis Hakim, permohonan seperti ini tidak termasuk objek permohonan yang dapat diajukan ke Pengadilan, sehingga terhadap permohonan Pemohon patut secara hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon dinyatakan ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap Pemohon selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besaran jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Halaman 36 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, beserta penilaian pembuktian, dan setelah Majelis Hakim mempelajari seluruh alat bukti yang diajukan para pihak, maka untuk memutus permohonan *aquo* Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dengan perkara ini, dan terhadap alat bukti lainnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Pedoman Beracara Untuk Memperoleh Putusan Atas Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan Dan/Atau Tindakan Badan Atau Pejabat Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menolak Permohonan Pemohon;
2. Menghukum Pemohon Untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp.686.000,- (enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Kamis tanggal 19 November 2020 oleh kami **ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LUCYA PERMATA SARI, S.H., M.Hum.**, dan **JIMMY RYANT NATAREZA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum yang dilaksanakan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 26 November 2020, dengan dibantu oleh **ELVINA R. TAMPUBOLON, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata

Halaman 37 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Serang, dan dihadiri secara elektronik oleh pihak Pemohon,
Termohon I dan Termohon II melalui Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA I,

ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.

LUCYA PERMATA SARI, S.H., M.Hum.

HAKIM ANGGOTA II

JIMMY RYANT NATAREZA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ELVINA R. TAMPUBOLON, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara No.2/P/FP/2020/PTUN.SRG:

1.	Biaya Pendaftaran Permohonan	:	Rp.	30.000,-
2.	Biaya ATK Perkara	:	Rp.	200.000,-
3.	Biaya Panggilan	:	Rp.	400.000,-
4.	Biaya PNPB Panggilan Pertama	:	Rp.	30.000,-
(Pemohon, Termohon)				

Halaman 38 dari 39 Halaman Putusan Nomor: 2/P/FP/2020/PTUN-SRG



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

5.	Biaya Hak Redaksi	:	Rp.	10.000,-
6.	Biaya Uang Leges	:	Rp.	10.000,-
7.	Biaya Meterai	:	<u>Rp.</u>	<u>6.000,- +</u>

JUMLAH : Rp. 686.000,-
(enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah)