



PUTUSAN
NOMOR 104/G/2021/PTUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta beralamat di Jalan Sentra Primer Baru Timur, Pulogebang, Jakarta Timur, yang dilaksanakan secara elektronik melalui Aplikasi E-Court Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

WARDONO ASNIM, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pluit Timur Blok I SEL/RT.003/RW.009, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Yevgen Lie Yesyurun, S.H., M.H.;
2. Samuel Hutasoit, S.H., M.H.;

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Penasehat Hukum pada YEYGEN YESYURUN LAW OFFICE, beralamat di Jalan Tiang Bendera V Nomor 42 B, Tambora Roa Malaka, Jakarta Utara 11230, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 003/SKK/YY/JKT/III-2021, tanggal 19 Maret 2021;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N :

1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jati Baru Nomor I, Cideng Gambir, RT.17/RW.1 Jakarta Pusat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Hendri Rustandi Butar Butar, Jabatan Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;

Halaman 1 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. M. Haidir Bya, Jabatan Penata Pertanahan Muda, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
3. Satibi, Jabatan Analis Hukum Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
4. Munisah, Jabatan Analis Pengendalian Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
5. Iwan Novianto, Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
6. Adi Notonegoro, Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
7. Yadi Mulyadi, Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, beralamat di Jalan Taman Jati Baru Nomor I Jakarta Pusat 10150, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 860/SKU-31.MP.02.01/IV/2021, tanggal 29 April 2021;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO), beralamat di Jalan Raya Cakung Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta Utara 14140, dalam hal ini diwakili oleh ALIF ABADI, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kinibalu Nomor 211, Taman Masamba Tj. Bunga RT.004/RW.008, Tanjung Merdeka, Tamalete, Sulawesi Selatan, Pekerjaan Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 10, tanggal 28 Juni 1986, dibuat dihadapan Lies Rahalus Rusadi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia

Halaman 2 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor C2.1957-HT0101 Th.1987, tanggal 7 Maret 1987 dan akta perubahan terakhir dengan Nomor 01, tanggal 07 Mei 2021, dibuat dihadapan Alfi Irpansyah, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0325566, tanggal 25 Mei 2021;

Dalam hal ini diwakili oleh;

1. Supriyono, S.H., M.H.;
2. Desy Dame Natalya, S.H.;
3. Fanema Anugerah, S.H., M.H.;
4. A.M. Datariansyah Indra. H., S.H., M.H.;
5. Fajar Wahyu D.S., S.H.;
6. Ardiyanti, S.H.;
7. Andrian Wicaksono, S.H.;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat yang beralamat di Jalan Raya Cakung Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta Utara 14140, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 047/SKK/DU.DUS4/06/2021, tanggal 23 Juni 2021; Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 104/PEN-DIS/2021/PTUN-JKT, tanggal 17 Mei 2021, tentang Penetapan Lolos Dismisal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 104/PEN-MH/2021/PTUN-JKT, tanggal 17 Mei 2021, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 104/G/2021/PTUN-JKT, tanggal 17 Mei 2021, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 104/PEN-PP/2021/PTUN-JKT, tanggal 18 Mei 2021, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 104/PEN-HS/2021/PTUN-JKT, tanggal 22 Juni 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 3 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Putusan Sela Nomor: 104/G/2021/PTUN.JKT, tanggal 6 Juli 2021, dan menetapkan PT. Kawasan Berikat Nusantara sebagai Tergugat II Intervensi;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 104/PEN-MH/2021/PTUN-JKT, tanggal 18 Agustus 2021, tentang Penunjukan Perubahan Susunan Majelis Hakim;
8. Berkas perkara yang bersangkutan, bukti-bukti surat, mendengar pendapat ahli, dan mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 20 April 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 April 2021, dengan Register perkara Nomor: 104/G/2021/PTUN.JKT., dan telah diperbaiki pada tanggal 22 Juni 2021, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

A. OBJEK SENGKETA;

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23 September 2019 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama HADIONO Seluas 18.053 M² Dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda Semula Tercatat Atas Nama SUDIRDJO Seluas 15.136 M² Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama WARDONO ASNIM Dalam Sengketa Tanah Terletak Di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (PERSERO) Dengan HADIONO, SUDIRDJO dan WARDONO ASNIM;

B. KEWENANGAN PENGADILAN;

1. Pasal 47 jo Pasal 50 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya akan dinyatakan dan disingkat dengan "Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara" saja) sejak semula telah menentukan bahwa: "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama". Sengketa Tata Usaha Negara yang dimaksud oleh ketentuan di atas menurut ketentuan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata

Halaman 4 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”;

2. Menurut ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, “Keputusan Tata Usaha Negara” adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
3. Jika Objek Sengketa pada Huruf A dihubungkan dengan unsur-unsur dari “Keputusan Tata Usaha Negara” pada dalil angka (2) di atas, maka seluruh unsur atau persyaratan dari “Keputusan Tata Usaha Negara” yang ditentukan di dalamnya telah terpenuhi secara sempurna karena:

- a. Objek Sengketa merupakan penetapan tertulis;

Menurut penjelasan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, syarat “tertulis” yang dimaksudkan disini terutama tertuju pada isinya, bukan pada bentuk formalnya. Persyaratan “tertulis” disini diharuskan untuk memudahkan dari segi pembuktian. Oleh karena itu sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis dan merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara apabila sudah jelas;

- (1) *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya;*
- (2) *Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu;*
- (3) *Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya;*

Jika uraian tentang penjelasan pasal tersebut di atas dihubungkan dengan Objek Sengketa, maka “syarat tertulis” tersebut telah terpenuhi secara sempurna karena “Badan” atau “Pejabat Tata Usaha Negara” yang mengeluarkan Objek Sengketa telah jelas yaitu TERGUGAT. Selain itu maksud, isi, serta tujuan dari penerbitan Objek Sengketa juga telah jelas, yaitu tentang pembatalan Sertipikat Hak

Halaman 5 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda atas nama PENGGUGAT;

b. Objek Sengketa dikeluarkan atau diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara:

Untuk menjawab pertanyaan mengenai “siapa” atau “lembaga apa” yang dapat disebut sebagai “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, Pasal 1 angka (8) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan sebagai berikut:

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menurut penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan “Badan” atau “Pejabat Tata Usaha Negara” adalah “Badan” atau “Pejabat” baik di pusat maupun di daerah yang melakukan kegiatan yang bersifat eksekutif. Atau dengan kata lain yang dimaksud dengan “Badan” atau “Pejabat Tata Usaha Negara” hanyalah mereka yang berdasarkan peraturan perundang-undangan melaksanakan urusan pemerintahan di lingkungan eksekutif;

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (untuk selanjutnya akan disingkat dengan “Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan” saja), pengertian mengenai “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan” telah diperluas sehingga meliputi juga “Badan dan/atau Pejabat” yang melaksanakan urusan atau fungsi pemerintahan di lingkungan legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya (*vide* Pasal 1 angka (3) jo Pasal 87 huruf b Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan”);

Selain berdasarkan ketentuan di atas, menurut Indroharto, S.H., “apa saja” dan “siapa saja” yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada suatu saat melaksanakan suatu urusan pemerintahan, ia dapat dianggap berkedudukan sebagai “Badan” atau “Pejabat TUN”. (Lihat Indroharto, S.H. dalam *Usaha Memahami Undang Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I Terbitan Pustaka Sinar Harapan, 1996 halaman 64*);

Halaman 6 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Menurut ketentuan Pasal 2 jo Pasal 7 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang berlaku pada saat TERGUGAT menerbitkan objek sengketa dan Pasal 2 jo Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang berlaku saat ini, TERGUGAT adalah pelaksana tugas pemerintahan di bidang pertanahan di wilayah Provinsi DKI Jakarta. Dengan demikian baik menurut doktrin maupun menurut peraturan perundang-undangan, TERGUGAT adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang dimaksud oleh ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Atau dengan kata lain unsur atau syarat "Objek Sengketa dikeluarkan atau diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara" juga telah terpenuhi;

c. Objek Sengketa berisi tindakan Tata Usaha Negara;

Tindakan Tata Usaha Negara yang dimaksud disini menurut Indroharto, S.H., adalah suatu tindakan yang disengaja atau dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum tata usaha negara. "Penetapan Tertulis" adalah salah satu bentuk dari keputusan "Badan" atau "Pejabat Tata Usaha Negara" (Indroharto, S.H., menggunakan istilah "Jabatan TUN"). Keputusan semacam itu menurut Indroharto, S.H., selalu merupakan suatu tindakan hukum TUN, yaitu suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan suatu hubungan hukum tata usaha negara yang telah ada. Dengan demikian untuk dapat dianggap sebagai suatu "Penetapan Tertulis", keputusan "Badan" atau "Pejabat Tata Usaha Negara" tersebut harus merupakan suatu tindakan yang dimaksudkan atau disengaja untuk menimbulkan suatu akibat hukum TUN. (Lihat Indroharto, S.H. dalam *Usaha Memahami Undang Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I Terbitan Pustaka Sinar Harapan, 1996 halaman 171*);

Jika doktrin tersebut di atas dihubungkan dengan Objek Sengketa yang membatalkan atau menghapuskan atau meniadakan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda, maka tindakan TERGUGAT menerbitkan Objek

Halaman 7 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Sengketa merupakan “Tindakan Hukum Tata Usaha Negara”. Atau dengan kata lain syarat “berisi tindakan tata usaha negara” pada “Objek Sengketa” inipun telah terpenuhi;

d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku:

Menurut Indroharto, S.H., maksud dari kata “berdasarkan” pada kalimat “yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” adalah bahwa setiap pelaksanaan urusan pemerintahan yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara harus ada dasarnya dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hanya peraturan perundang-undangan yang berlakulah yang memberi dasar keabsahan (dasar legalitas) pelaksanaan urusan pemerintahan yang mereka laksanakan;

Sebagaimana telah dikemukakan pada huruf b di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 2 jo Pasal 7 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang berlaku pada saat TERGUGAT menerbitkan objek sengketa, ketentuan mana diatur juga pada Pasal 2 jo Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang berlaku saat ini, TERGUGAT adalah pelaksana tugas atau urusan pemerintahan di bidang pertanahan di wilayah Provinsi DKI Jakarta. Apalagi ternyata pada “konsideran mengingat” pada Objek Sengketa, TERGUGAT juga telah menyebutkan atau mencantumkan berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangannya menerbitkan Objek Sengketa. Dengan demikian TERGUGAT memiliki dasar (legalitas) untuk melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan *in casu* di wilayah Provinsi DKI Jakarta. Atau dengan kata lain, unsur atau syarat inipun telah terpenuhi;

e. Bersifat konkrit, individual dan final;

- Objek Sengketa bersifat konkrit:

Objek Sengketa dalam perkara a quo bersifat konkrit. Artinya bahwa yang diputuskan dalam keputusan tata usaha negara yang menjadi Objek Sengketa a quo tidak abstrak tetapi dapat ditentukan wujudnya. Dalam hal ini Objek Sengketa adalah Surat Keputusan TERGUGAT tentang pembatalan Sertipikat Hak Milik No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda atas nama PENGGUGAT;

- Objek Sengketa bersifat individual:

Objek Sengketa dalam perkara a quo bersifat individual karena tidak ditujukan untuk umum, tetapi hanya ditujukan untuk membatalkan hak PENGGUGAT atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda;

- Objek Sengketa bersifat final:

Objek Sengketa dalam perkara a quo bersifat final karena tidak memerlukan lagi persetujuan instansi atasan atau instansi dan telah menimbulkan akibat hukum, yaitu membatalkan hak PENGGUGAT atas tanah-tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda. Atau dengan kata lain objek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT telah "memutus hubungan hukum" antara PENGGUGAT dengan tanah-tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda;

Dengan demikian unsur atau syarat inipun telah terpenuhi dengan sempurna;

f. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

Dengan telah didaftarkannya Objek Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 jo Pasal 19 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (untuk selanjutnya akan disingkat dengan "UUPA" saja) jo Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya akan disingkat dengan "Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah"), maka Objek sengketa dalam perkara a quo telah menimbulkan akibat hukum pada PENGGUGAT, yaitu PENGGUGAT telah kehilangan haknya atas tanah-tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/ Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda;

Selain telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diuraikan di atas, Objek Sengketa juga tidak termasuk dalam jenis Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan oleh ketentuan

Halaman 9 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 2 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *in casu* Objek Sengketa bukan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bukan Keputusan yang dikeluarkan dalam keadaan-keadaan yang dimaksud dalam Pasal 49 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

C. TENTANG KEPENTINGAN PENGGUGAT;

Dalam hukum acara peradilan tata usaha negara dikenal suatu prinsip yang disebut dengan *point d' interet point d' action* yang mensyaratkan adanya "kepentingan hukum yang cukup" untuk dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Prinsip ini dalam Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinormakan dalam Pasal 53 ayat (1) yang menentukan sebagai berikut:

Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

PENGGUGAT adalah pemilik tanah-tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda. Menurut ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, kedua sertipikat tersebut di atas "merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya", *in casu* pencantuman nama PENGGUGAT pada kedua sertipikat tersebut di atas, membuktikan dengan sempurna tentang kepemilikan PENGGUGAT atas tanah-tanah tersebut;

Dengan dibatalkannya kedua sertipikat tersebut oleh TERGUGAT dan keputusan pembatalannya *in casu* Objek Sengketa telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, maka Objek sengketa dalam perkara *a quo* telah menimbulkan akibat hukum pada PENGGUGAT, yaitu PENGGUGAT telah kehilangan haknya atas tanah-tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/ Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda. Karenanya menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PENGGUGAT memiliki kapasitas dan

Halaman 10 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

D. TENTANG TENGGANG WAKTU MENGGUGAT;

Mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, Pasal 55 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sejak semula telah menentukan sebagai berikut;

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menurut Penjelasan Pasal 55 di atas, "*Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat*";

Jika ketentuan Pasal 55 dan penjelasannya dihubungkan dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf (g) jo Pasal 61 ayat (1) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan yang membebani TERGUGAT dengan kewajiban untuk memberitahukan atau menyampaikan OBJEK SENGKETA kepada PENGGUGAT paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak OBJEK SENGKETA tersebut ditetapkan atau diterbitkan, maka TERGUGAT seharusnya memberitahukan atau menyampaikan OBJEK SENGKETA kepada PENGGUGAT. Nyatanya kewajiban tersebut tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT. Karena itu meskipun OBJEK SENGKETA diterbitkan sejak tanggal 23 September 2019, bagi PENGGUGAT (yang namanya disebutkan dalam OBJEK SENGKETA tersebut) perhitungan tenggang waktu baru dapat dimulai pada saat PENGGUGAT menerima OBJEK SENGKETA;

Bahwa PENGGUGAT baru menerima fotocopy OBJEK SENGKETA pada hari Rabu tanggal 3 Maret 2021 dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara, setelah sebelumnya pada tanggal 18 Januari 2021 PENGGUGAT memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara dan kepada TERGUGAT untuk memberikan salinan atau fotokopi dokumen pertanahan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda;

Oleh karena menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pengadilan baru berwenang *menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa*

Halaman 11 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, maka pada tanggal 22 Maret 2021 atau pada hari kerja ke-12 terhitung sejak PENGGUGAT menerima OBJEK SENGKETA, PENGGUGAT telah mengajukan upaya administrasi (keberatan) kepada TERGUGAT. Namun sampai dengan berakhirnya jangka waktu 10 hari kerja sebagaimana ditentukan dalam Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan yang jatuh pada tanggal 6 April 2021, TERGUGAT tidak menyelesaikan keberatan PENGGUGAT tersebut;

Menurut ketentuan Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, keberatan PENGGUGAT tersebut di atas dianggap telah dikabulkan oleh TERGUGAT. Pasal tersebut bahkan mewajibkan TERGUGAT untuk dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja yang jatuh pada tanggal 13 April 2021, untuk menerbitkan Keputusan mengabulkan permohonan keberatan PENGGUGAT tersebut. Namun sampai dengan lewatnya jangka waktu tersebut, TERGUGAT belum juga menerbitkan keputusan tersebut;

Menunjuk ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif tersebut di atas, pada tanggal 19 April 2021 atas penerbitan OBJEK SENGKETA tersebut PENGGUGAT telah menggunakan haknya untuk mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam undang-undang;

Setelah PENGGUGAT mendaftarkan gugatannya tersebut di atas, pada hari Senin tanggal 3 Mei 2021 PENGGUGAT menerima surat TERGUGAT Nomor : MP.01.03/731-31/IV/2021 tertanggal 13 April 2021 tentang Tanggapan Atas Keberatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Marunda beserta peralihannya. Meskipun surat tersebut diberi tanggal 13 April 2021, namun surat tersebut baru dikirim pada hari Jumat tanggal 30 April 2021;

Oleh karena surat tanggapan TERGUGAT yang telah melampaui jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, diterima PENGGUGAT setelah PENGGUGAT mendaftarkan Gugatannya dan terlebih lagi isinya bukan tanggapan atas keberatan PENGGUGAT, maka meskipun diberi nama "Tanggapan Atas Keberatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik

Halaman 12 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1200/Marunda beserta peralihannya", surat TERGUGAT tersebut tidak memuat tanggapan atas keberatan Penggugat, sehingga surat tersebut haruslah dikesampingkan;

E. TENTANG ALASAN-ALASAN GUGATAN;

Menurut ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah sebagai berikut;

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

Jika ketentuan Pasal 53 ayat (2) di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 52 ayat (2) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan yang pada pokoknya menentukan bahwa "sahnya keputusan pemerintahan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik", maka penentuan mengenai sah atau tidaknya suatu Keputusan Tata Usaha Negara semata-mata ditentukan oleh jawaban atas pertanyaan "apakah penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, atau sebaliknya";

Oleh karena menurut ketentuan Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, "untuk sahnya" suatu Keputusan Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut;

- a. Keputusan tersebut ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. Keputusan tersebut dibuat sesuai dengan prosedurnya; dan;
- c. Keputusan tersebut memuat substansi yang tepat;

maka setiap Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan bertentangan dengan ketentuan di atas adalah tidak sah, karena itu segala akibat hukum yang ditimbulkannya dianggap tidak pernah ada (*never existed*) atau dikembalikan pada keadaan semula, yaitu pada keadaan sebelum Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dikeluarkan atau diterbitkan;

Halaman 13 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA *IN CASU* OBJEK SENGKETA TIDAK SAH KARENA DITERBITKAN OLEH PEJABAT YANG TIDAK BERWENANG;
 - 1.1. Oleh karena menurut ketentuan Pasal 52 ayat (1) huruf a Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, “untuk sahnya” suatu Keputusan Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara, Keputusan tersebut harus ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, maka penyelidikan mengenai “sumber kewenangan” dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan atau menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara menjadi hal yang paling utama;
 - 1.2. Menurut ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, kewenangan diperoleh melalui Atribusi, Delegasi dan/atau Mandat. Untuk membedakan sumber kewenangan yang satu dengan sumber kewenangan lainnya, Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan merincinya dalam ketentuan Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14;
 - 1.3. Mengenai wewenang yang diperoleh secara Atribusi, Pasal 12 Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan menentukan sebagai berikut;
 - (1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh wewenang “Atribusi” apabila;*
 - a. *diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau Undang-Undang;*
 - b. *merupakan wewenang baru atau sebelumnya tidak ada;*
 - c. *Atribusi diberikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*
 - (2) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintah yang memperoleh wewenang melalui Atribusi, tanggung jawab kewenangan berada pada Badan dan/atau Pejabat Pemerintah yang bersangkutan;*
 - (3) *Kewenangan Atribusi tidak dapat didelegasikan, kecuali diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang;*
 - 1.4. Demikian juga tentang wewenang yang diperoleh secara “delegasi”. Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan menentukan bahwa, “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan” memperoleh wewenang melalui “Delegasi” apabila;

Halaman 14 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



- a. *diberikan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lainnya;*
- b. *ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan/atau Peraturan Daerah; dan;*
- c. *merupakan wewenang pelimpahan atau sebelumnya telah ada;*

Selanjutnya ditentukan juga bahwa, tanggung jawab dari pelaksanaan kewenangan tersebut berada pada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh atau menerima wewenang melalui “delegasi” tersebut (vide Ayat (7) dari pasal 13);

- 1.5. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh “Mandat” apabila;
 - a. *ditugaskan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan di atasnya; dan;*
 - b. *merupakan pelaksanaan tugas rutin;*

Pada ayat (8) dari pasal ini ditentukan juga bahwa tanggung jawab pelaksanaan kewenangan berdasarkan “Mandat” tetap berada pada pemberi “Mandat”;

- 1.6. Jika ketentuan mengenai sumber-sumber kewenangan sebagaimana didalilkan pada dalil angka 1.3 sampai dengan dalil angka 1.5 di atas dihubungkan dengan;
 - (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara (untuk selanjutnya disingkat dengan “Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1999”);
 - (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan (untuk selanjutnya disingkat dengan “Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999”);
 - (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disingkat dengan “PERKABAN Nomor 2 Tahun 2013”);

Halaman 15 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



- (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (untuk selanjutnya disingkat dengan "Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2016") yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (untuk selanjutnya disingkat dengan "Permen Agraria Nomor 21 Tahun 2020");
- (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disingkat dengan "Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2017");

maka telah dapat dipastikan bahwa "kewenangan" TERGUGAT untuk menerbitkan keputusan tentang "Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah" diperoleh melalui "Delegasi" kewenangan. Karena itu menurut ketentuan Pasal 13 ayat (7) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, tanggung jawab pelaksanaan kewenangan tersebut berada pada penerima "Delegasi" *in casu* pada TERGUGAT;

- 1.7. Akan tetapi menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, "wewenang" Badan dan/atau Pejabat Pemerintah dibatasi oleh "cakupan bidang atau materi wewenang". Karena itu untuk mengetahui dan memastikan "cakupan bidang atau materi wewenang" TERGUGAT untuk mengeluarkan "keputusan Pembatalan" atas Keputusan Pemberian Suatu Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Atas Tanah sebagaimana maksud Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan di atas, berikut ini akan dikemukakan dalam sebuah tabel, wewenang Menteri Agraria yang TIDAK DIDELEGASIKAN kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, sebagai berikut;



PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1999 TENTANG
PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN DAN PEMBATALAN
KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA

KEWENANGAN TERGUGAT	KEWENANGAN MENTERI AGRARIA
<p><i>Pasal 12</i></p> <p><i>Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai:</i></p> <p><i>a. pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya;</i></p> <p><i>b. pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.</i></p>	<p><i>Pasal 14</i></p> <p><i>(1) Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III.</i></p> <p><i>(2) Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III apabila atas laporan</i></p>



	<i>Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi hal tersebut diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan.</i>
--	--

Dari "tabel" tersebut di atas menjadi jelas dan pasti bahwa, cakupan "delegasi kewenangan" untuk mengeluarkan "Keputusan Pembatalan" atas Keputusan Pemberian Suatu Hak Atas Tanah atau "Keputusan Pembatalan" Sertipikat Hak Atas Tanah kepada TERGUGAT, terbatas dan hanya mencakup;

- a. Pembatalan "Keputusan Pemberian Suatu Hak Atas Tanah" atau "Sertipikat Hak Atas Tanah" yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal terdapat cacat hukum; dan;
- b. Pembatalan "Keputusan Pemberian Suatu Hak Atas Tanah" atau "Sertipikat Hak Atas Tanah" yang kewenangan penerbitannya dilimpahkan atau didelegasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

1.8. Pembatasan "wewenang" pada Pasal 12 Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1999 di atas, diatur juga dalam Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal 26 peraturan ini menentukan bahwa:

- (1) Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan;
- (2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Menteri, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Sengketa dan Konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3);

Halaman 18 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan”;

1.9. Meskipun pada saat gugatan ini diajukan Permen Agraria No 11 Tahun 2016 telah dinyatakan tidak berlaku dan dicabut, akan tetapi norma yang sama terkait kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan “Keputusan Pemberian Suatu Hak Atas Tanah” atau “Sertipikat Hak Atas Tanah” tetap dipertahankan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menggantikan Permen Agraria No 11 Tahun 2016; Pasal 30 ayat (2) Permen No. 21 Tahun 2020 ini juga menentukan sebagai berikut:

(2) Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau;
- b. melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan;

1.10. Dari ketentuan di atas dapat dipastikan bahwa TERGUGAT hanya berwenang untuk menerbitkan Keputusan Pembatalan atas/atau terhadap “Keputusan Pemberian Suatu Hak Atas Tanah” atau “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang:

- a. Dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal terdapat cacat hukum; dan;
- b. Pemberian Hak Atas Tanah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Atau dengan kata lain, KEWENANGAN PEMBATALAN atas “Keputusan Pemberian Suatu Hak Atas Tanah” atau “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang didelegasikan kepada TERGUGAT berkorelasi dengan KEWENANGAN PEMBERIAN hak atas tanah sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur secara limitatif dalam Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 jo PERKABAN Nomor 2 Tahun 2013 sebagaimana telah diubah dengan Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2017 sebagaimana disajikan dalam tabel di bawah ini:

NO	JENIS HAK	KEWENANGAN		
		KEPALA KANTOR PERTANAHAN	KEPALA KANTOR WILAYAH	MENTERI ATR/ KEPALA BPN
1	Hak Milik	a. Hak Milik perseorangan atas tanah pertanian : $\leq 50.000 \text{ m}^2$ b. Hak Milik atas tanah non pertanian : $\leq 3.000 \text{ m}^2$	a. Hak Milik atas tanah pertanian : 50.000 m^2 b. Hak Milik atas tanah non pertanian : $3.000 \text{ m}^2 - 10.000 \text{ m}^2$ c. Hak Milik atas badan hukum keagamaan dan sosial : $5.000 \text{ m}^2 - 150.000 \text{ m}^2$	Menerbitkan Keputusan pemberian hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kepada Kakanta atau Kakanwil
2	Hak Guna Bangunan	a. HGB untuk perseorangan : $\leq 3.000 \text{ m}^2$ b. HGB untuk badan hukum : $\leq 20.000 \text{ m}^2$ c. HGB atas tanah Hak Pengelolaan	a. Hak Guna Bangunan untuk perseorangan: $3.000 \text{ m}^2 - 10.000 \text{ m}^2$ b. Hak Guna Bangunan untuk badan hukum : $20.000 \text{ m}^2 - 150.000 \text{ m}^2$	
3	Hak Pakai	a. Hak Pakai untuk perseorangan atas tanah pertanian : $\leq 50.000 \text{ m}^2$ b. Hak Pakai untuk perseorangan atas tanah pertanian: \leq	a. Hak Pakai atas tanah pertanian : $5.000 \text{ m}^2 - 100.000 \text{ m}^2$ b. Hak Pakai atas tanah non pertanian : $3.000 \text{ m}^2 - 10.000 \text{ m}^2$	

Halaman 20 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



		3.000m ²		
		c. Hak Pakai untuk badan hukum non pertanian : ≤ 20.000m ²	c. Hak Pakai untuk badan hukum : 20.000 m ² – 150.000 m ²	
		d. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan		
		e. Hak Pakai atas aset pemerintah		

1.11. Dari uraian kewenangan pada tabel tersebut di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 12 Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1999, dapat dipastikan bahwa kewenangan TERGUGAT untuk membatalkan “Hak Milik” atas tanah “non pertanian”, baik karena alasan cacat administrasi ataupun melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, TERBATAS pada “Hak Milik” yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, yang luas tanahnya kurang dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi). Atau dengan kata lain pembatalan “Hak Milik” atas tanah “non pertanian” yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) BUKAN kewenangan TERGUGAT;

1.12. Oleh karena “Objek Sengketa” dalam perkara *a quo* adalah mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda yang luasnya 18.053 M² (delapan belas ribu lima puluh tiga meter persegi) (vide bukti P-4) dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda yang luasnya 15.136 M² (lima belas ribu seratus tiga puluh enam meter persegi) (vide bukti P-5), maka pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda tersebut tidak sah karena diterbitkan oleh pejabat yang tidak berwenang *in casu* TERGUGAT;

1.13. Karena “Objek Sengketa” dalam perkara *a quo* tidak sah, maka menurut ketentuan Pasal 70 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Objek Sengketa tersebut di atas tidak mengikat sejak ditetapkan dan segala akibat hukum yang ditimbulkan dianggap tidak pernah ada (*never existed*) atau dikembalikan pada keadaan semula



sebelum Keputusan Tata Usaha Negara in casu “Objek Sengketa” tersebut dikeluarkan atau diterbitkan oleh TERGUGAT;

II. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA IN CASU OBJEK SENKETA TIDAK SAH KARENA DITERBITKAN TIDAK SESUAI PROSEDUR

1. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 14 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999, Pembatalan Hak Atas Tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian hanya ada 2 (dua) alasan yang dapat digunakan oleh TERGUGAT sebagai alasan untuk membatalkan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah in casu Objek Sengketa, yaitu;

- (1) adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, dan/atau
- (2) untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Hal ini ditegaskan kembali pada ketentuan Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria yang sama;

2. Menurut ketentuan Pasal 107 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999, cacat hukum administrasi yang dimaksud adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis dan data fisik tidak benar; atau;
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi;

3. Cacat hukum administrasi pada huruf a sampai dengan huruf i pada dalil angka 2 di atas seluruhnya terkait dengan “penerbitan” hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah;

4. Jika jenis-jenis cacat hukum administrasi pada dalil angka 2 di atas dibandingkan dengan kesalahan-kesalahan prosedural yang



ditentukan dalam Pasal 2 ayat (3) Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang meliputi:

- a. Kesalahan prosedur dalam pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau hak atas tanah bekas hak milik adat;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- f. Kesalahan prosedur dalam pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertipikat pengganti;
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian ijin;
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau;
- k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan;

maka telah dapat dipastikan bahwa dalam perkara a quo seluruh bentuk cacat hukum maupun kesalahan-kesalahan prosedural di atas, sama sekali tidak ada kaitannya dengan PENGGUGAT, karena pemberian hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda, sudah diterbitkan jauh sebelum tanah berdasarkan sertipikat objek sengketa beralih kepada PENGGUGAT. Karena itu seharusnya alasan-alasan tersebut tidak boleh digunakan sebagai alasan untuk merugikan kepentingan PENGGUGAT;

5. Meskipun demikian PENGGUGAT tetap memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, untuk dengan saksama membaca kesimpulan TERGUGAT pada angka 4, angka 5 dan angka 8 pada "Objek Sengketa", yang seluruhnya bermuara pada rekomendasi kepada TERGUGAT sebagaimana ternyata pada huruf b "Objek Sengketa" yang dikutip di bawah ini sebagai berikut;

Halaman 23 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda beserta peralihannya, karena terdapat kesalahan prosedur dalam penerbitannya, sesuai Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, dan atas tanah tersebut telah tercatat sebagai asset milik PT KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (Persero) dan/atau Asset Negara;

6. Meskipun direkomendasikan sebagaimana diuraikan di atas, rekomendasi di atas tidak akan direalisasikan oleh TERGUGAT jika TERGUGAT dengan saksama menerapkan prosedur pengambilan keputusan yang benar, yaitu:

- (1) Mengetahui wewenangnya, terutama untuk menentukan apakah hal yang direkomendasikan untuk diputuskan tersebut termasuk wewenang jabatannya atau bukan. Sebagai contoh dapat dikemukakan disini bahwa, apakah TERGUGAT memiliki wewenang untuk menentukan suatu bidang tanah yang telah dimiliki seseorang dengan hak milik yang menurut ketentuan Pasal 20 UUPA merupakan hak terkuat dan terpenuh, beralih menjadi milik orang lain yang mengklaim memiliki tanah tersebut dengan menunjukkan adanya "Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah" kepada TERGUGAT? Jika jawabannya adalah "tidak", kenyataannya hal tersebut luput begitu saja dari penyaringan yang seharusnya, baik pada tahap pengumpulan data, tahap analisis, paparan, maupun pada tahap penyelesaian sebagaimana diharuskan oleh Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- (2) Memeriksa kelayakan permohonan PEMOHON in casu PT KAWASAN BERIKAT NUSANTARA sebagaimana diwajibkan oleh ketentuan Pasal 113 ayat (2) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999;
- (3) Meneliti ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan permohonan pembatalan tersebut. Pasal 33 ayat (3) Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 sejak semula telah menentukan sebagai berikut;

Halaman 24 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Keputusan Pembatalan Sertipikat merupakan pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya;

Hal yang sama ditentukan juga dalam Pasal 26 ayat (3) Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016, yang menentukan sebagai berikut;

Penerbitan Keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b, tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak;

Bahkan menurut ketentuan Pasal 33 ayat (2) huruf c Permen Agraria yang sama, dengan telah beralihnya tanah-tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda kepada PENGGUGAT, seharusnya hal tersebut menjadi alasan yang sah untuk menunda pelaksanaan "Objek Sengketa".

(4) Memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk didengar pendapatnya sebelum TERGUGAT mengambil keputusan, yang seharusnya menjadi kewajiban TERGUGAT sebagaimana ditentukan pada Pasal 2 huruf f Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

(5) Selain itu menurut ketentuan Pasal 35 Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016;

(1) *Dalam hal tanah merupakan obyek hak tanggungan atau tanah telah dialihkan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b dan huruf c, maka dilakukan pemberitahuan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain tersebut.*

(2) *Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan:*

- a. *Pihak lain yang tidak mengetahui bahwa tanah dalam keadaan sengketa atau konflik;*
- b. *tanah tersebut ditawarkan secara terbuka; dan;*
- c. *pihak lain yang memperoleh hak secara terang dan tunai;*



Atau dengan lain, TERGUGAT berkewajiban untuk memberitahukan kepada PENGGUGAT sebagai pemilik atau sebagai "PIHAK LAIN" di luar pihak Pemohon Pembatalan, yang memperoleh secara terang dan tunai tanah-tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/ Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda yang dibatalkan oleh TERGUGAT;

Menurut ketentuan Pasal 35 Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 di atas, PENGGUGAT sebagai "pihak lain" dalam proses pembatalan SHM No. 1199/Marunda dan SHM No. 1200/Marunda, seharusnya memperoleh pemberitahuan terlebih dahulu mengenai rencana pembatalan kedua sertipikat tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga) puluh hari sebagaimana ketentuan Pasal 35 ayat (3) yang dikutip sebagai berikut:

(3) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari."

Jika ketentuan di atas dihubungkan dengan isi Diktum ke 7 halaman 8 Objek Sengketa yang menyatakan TERGUGAT telah memberitahukan kepada PENGGUGAT perihal pemberitahuan pembatalan SHM No. 1199/Marunda dan SHM No. 1200/Marunda pada tanggal 2 September 2019, padahal kenyataannya PENGGUGAT sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan tersebut, maka keputusan pembatalan atas kedua sertipikat tersebut prematur karena diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 23 September 2019 (belum melampaui jangka waktu 30 hari). Atau dengan kata lain Objek Sengketa diterbitkan masih dalam tenggang waktu pemberitahuan kepada "pihak lain" *in casu* PENGGUGAT. Dengan demikian penerbitan Objek Sengketa bertentangan dengan ketentuan di atas atau tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Halaman 26 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



7. Oleh karena ternyata keputusan TERGUGAT *in casu* Objek Sengketa diterbitkan tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara pengambilan keputusan sebagaimana telah didalilkan di atas, maka keputusan TERGUGAT *in casu* Objek Sengketa tersebut merupakan keputusan yang tidak sah, bertentangan dengan ketentuan Pasal 52 ayat (1) huruf b Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan, karena itu haruslah dinyatakan tidak sah;

III. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA IN CASU OBJEK SENKETA TIDAK SAH KARENA DIBUAT TIDAK SESUAI DENGAN SUBSTANSI HUKUM YANG BERLAKU;

Keputusan Tata Usaha Negara in casu Objek Sengketa harus juga dinyatakan batal atau tidak sah karena TERGUGAT sebagaimana isi Kesimpulan Angka 4 halaman 7 Objek Sengketa menyatakan bahwa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/ Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda telah dilepaskan haknya kepada PT (Persero) Pusat Perkayuan Marunda (sekarang PT Kawasan Berikat Nusantara) sebagaimana isi ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, karenanya hukum atas tanah tersebut statusnya menjadi TANAH NEGARA. Padahal Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sejak semula telah menentukan sebagai berikut:

- (2) *Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali."*

menurut ketentuan di atas, ada 3 (tiga) jenis perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum "pengalihan hak milik atas tanah menjadi batal demi hukum dan hak milik atas tanah tersebut jatuh kepada negara", yaitu:

Halaman 27 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pemindahan hak milik kepada orang asing;
- b. Pemindahan hak milik kepada WNI berkewarganegaraan ganda;
- c. Kepada suatu badan hukum;

Jika ketentuan di atas dihubungkan dengan perkara *a quo*, maka jual beli yang dilakukan pada tanggal 23 Januari 2017 kepada PENGGUGAT diluar dari yang ditentukan dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria di atas, karena PENGGUGAT sejak semula:

1. berkewarganegaraan Indonesia,
2. tidak berkewarganegaraan ganda; dan;
3. bukan merupakan badan hukum;

Oleh karena itu kesimpulan yang dimuat dalam Objek Sengketa bahwa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/ Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/ Marunda menjadi tanah negara adalah kesimpulan yang sangat keliru;

IV. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DIGUGAT IN CASU OBJEK SENKETA BERTENTANGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK;

Selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan di atas, "Objek Sengketa" tersebut juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), yaitu bertentangan dengan;

(1) ASAS KEPASTIAN HUKUM;

Menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, yang dimaksud dengan "asas kepastian hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Jika rumusan penjelasan asas ini dihubungkan dengan Objek Sengketa, maka penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT bertentangan dengan "Asas Kepastian Hukum" karena dibuat atau diterbitkan oleh pejabat yang menurut peraturan perundang-undangan tidak berwenang untuk menerbitkan Objek Sengketa. Kecuali itu, juga bertentangan dengan kepatutan, keajegan dan

Halaman 28 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



keadilan, karena Objek Sengketa tersebut dibuat untuk menguntungkan orang atau pihak lain *in casu* PT KAWASAN BERIKAT NUSANTARA dengan mengorbankan kepentingan PENGGUGAT;

(2) ASAS KETIDAK BERPIHAKAN;

Menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf c Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, yang dimaksud dengan “asas ketidakberpihakan” adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak;

Jika rumusan penjelasan asas ini dihubungkan dengan Objek Sengketa, maka penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT bertentangan dengan “asas ketidakberpihakan” karena dalam proses penerbitannya TERGUGAT telah mengabaikan kepentingan PENGGUGAT sebagai pemilik dari tanah-tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/ Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda. TERGUGAT tidak memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk memberikan keterangan atau bukti-bukti yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan. Atau singkatnya sejak dalam proses Objek Sengketa a quo telah didesain untuk menguntungkan orang lain di satu sisi, sementara di sisi yang lain mengorbankan kepentingan PENGGUGAT;

(3) ASAS KECERMATAN;

Menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan, yang dimaksud dengan “asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

Jika rumusan penjelasan asas ini dihubungkan dengan Objek Sengketa, maka penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan “asas Kecermatan” karena TERGUGAT tidak berwenang untuk menerbitkan Objek Sengketa dan menyalahi prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundangan yang diterbitkan oleh instansi TERGUGAT sendiri atau yang berlaku di lingkungan instansi TERGUGAT;

F. TENTANG PETITUM GUGATAN;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23 September 2019 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama HADIONO Seluas 18.053 M² Dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda Semula Tercatat Atas Nama SUDIRDJO Seluas 15.136 M² Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama WARDONO ASNIM Dalam Sengketa Tanah Terletak Di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (PERSERO) Dengan HADIONO, SUDIRDJO dan WARDONO ASNIM;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23 September 2019 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama HADIONO Seluas 18.053 M² Dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda Semula Tercatat Atas Nama SUDIRDJO Seluas 15.136 M² Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama WARDONO ASNIM Dalam Sengketa Tanah Terletak Di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (PERSERO) Dengan HADIONO, SUDIRDJO dan WARDONO ASNIM;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 30 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban tertulis secara e-court pada persidangan tanggal 27 Juli 2021, pada pokoknya:

JAWABAN TERGUGAT:

I. DALAM EKSEPSI:

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

1. GUGATAN PENGGUGAT KADALUWARSA:

1.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

1.2. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan register perkara No.104/G/2021/PTUN.JKT terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda semula tercatat atas nama Sudirdjo seluas 15.136 M2 beserta peralihannya terakhir keduanya tercatat atas nama Wardono Asnim, terletak di Jl. Marunda Rt.007 Rw.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

1.3. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 telah diberitahukan antara lain kepada:

- Wardono Asnim melalui perusahaan jasa pengiriman barang dan logistik (JNE) dengan kode pengiriman CGKEC13133206219 tanggal 19-10-2019;
- Hadiono melalui perusahaan jasa pengiriman barang dan logistik (JNE) dengan kode pengiriman CGKEC13129074019 tanggal 19-10-2019;

Halaman 31 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sudirdjo melalui perusahaan jasa pengiriman barang dan logistik (JNE) dengan kode pengiriman CGKEC13122923519 tanggal 19-10-2019;
- 1.4. Bahwa berdasarkan kode pengiriman tersebut di atas, PENGGUGAT merupakan salah satu pihak yang dituju (*addresat*) dari pemberitahuan mengenai Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019;
- 1.5. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, antara lain:
 - Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada PENGGUGAT No.HP.02.02/2841-31.72/VIII/2020 tanggal 13-08-2020 perihal pemberitahuan dan penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1199/Marunda dan Hak Milik Nomor 1200/Marunda;
 - Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada Lurah Marunda No.HP.02.02/3436-31.72/IX/2020 tanggal 30-09-2020 perihal Pembatalan Sertipikat;
 - Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No.3334/Peng-31.72-300.7/IX/2020 tanggal 24-09-2020 yang menyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak yang sah, yaitu:
 - Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda seluas 18.053 M2 dan;
 - Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda seluas 15.136 M2;
- 1.6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, gugatan PENGGUGAT terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 haruslah dinyatakan telah Kadaluarsa sebagaimana dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 55 sebagaimana telah dirubah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang

Halaman 32 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, untuk itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima eksepsi TERGUGAT karena gugatan PENGGUGAT telah melawati batas waktu yang ditentukan Undang-Undang dengan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*net onvankelijk verklaard*);

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK:

2.1. Bahwa gugatan PENGGUGAT di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan register perkara No.104/G/2021/PTUN.JKT terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*);

2.2. Bahwa dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 ditujukan terhadap Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda semula tercatat atas nama Sudirdjo seluas 15.136 M2 beserta peralihannya terakhir keduanya tercatat atas nama Wardono Asnim;

2.3. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 mendasarkan sebagai berikut:

- Surat Sdr. Djamalludin Koedoeboen, S.H., M.H. bertindak untuk dan atas nama PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (Persero) No.141/P/DJK&P/VIII/2018 tanggal 7 Agustus 2018 dan No.148/P/DJK&P/IX/2018 tanggal 17 September 2018;
- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No.458/31.72-600.13/II/2019 tanggal 12 Februari 2019;
- Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.2358/17-31.600/IX/2019 tanggal 2 September 2019;

Halaman 33 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



2.4. Bahwa didalam perkara No.104/G/2021/PTUN.JKT ini pihak PT. Kawasan Berikat Nusantara telah masuk sebagai TERGUGAT II INTERVENSI, akan tetapi tetap kami sampaikan eksepsi gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam mencari kebenaran materiil atas obyek tanah tersebut dikarenakan penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 mendasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No.458/31.72-600.13/II/2019 tanggal 12 Februari 2019;

2.5. Bahwa dengan tidak dilibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai pihak dalam perkara ini maka kami anggap gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*), untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara ini dengan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*net onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan TERGUGAT mohon apa yang disampaikan dalam eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas gugatan PENGGUGAT untuk membatalkan dan mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda semula tercatat atas nama Sudirdjo seluas 15.136 M2 beserta peralihannya terakhir keduanya tercatat atas nama Wardono Asnim, terletak di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
3. Bahwa TERGUGAT menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta

Halaman 34 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 disebabkan dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda yang dimohon oleh HADIONO dan SUDIRDJO diterbitkan dengan menggunakan data/identitas palsu maka penerbitannya beserta perlaiannya terdapat kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan / atau pendaftaran hak atas tanah dan kesalahan prosedur dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah sesuai Pasal 11 ayat (3) huruf c Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.11 Tahun 2016;

4. Bahwa bidang tanah yang dimohonkan pembatalannya adalah Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama HADIONO seluas 18.053 M², sesuai Surat Ukur No.00539/Marunda/2010 tanggal 14 Desember 2010 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda semula tercatat atas nama SUDIRDJO seluas 15.136 M², sesuai Surat Ukur No.00540/Marunda/2010 tanggal 14 Desember 2010, masing-masing diterbitkan pada tanggal 23 Desember 2010, terletak di Jalan Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara dimana keduanya telah beralih menjadi atas nama WARDONO ASNIM, masing-masing berdasarkan Akta Jual Beli No.3/2017 tanggal 23 Januari 2017 dan Akta Jual Beli No.2/2017 tanggal 23 Januari 2017, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H. selaku PPAT;
5. Bahwa kronologis permasalahan dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (Persero) mengklaim selaku pemilik Sertipikat Hak Milik No.617/Marunda (d/h. Hak Milik No.831/Segara Makmur) tercatat atas nama SUDIRDJO dan Sertipikat Hak Milik No.618/Marunda (d/h. Hak Milik No.830/Segara Makmur) tercatat atas nama HADIONO, berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 8 Januari 1990 dari TRI RETNO BUDI LESTARI SUDIRDJA bertindak dan untuk atas nama ahli waris pemilik SHM No.830 dan 831/Segara Makmur kepada Drs. Basoeki Tjokrosubroto bertindak dan untuk atas nama PT. (Persero) Pusat Perkayuan Marunda (sekarang PT. Kawasan Berikat Nusantara) yang diketahui Lurah Marunda dan Camat Cilincing, dan Kwitansi Kas Pengeluaran dari PT. (Persero) Pusat Perkayuan Marunda tanggal 22 Januari 1990;

Halaman 35 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No.617/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.618/Marunda, diuraikan sebagai berikut:

1) Sertipikat Hak Milik No. 617/Marunda:

- Bahwa status tanah semula adalah Tanah Negara yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.831/Segara Makmur, diterbitkan tanggal 19-12-1975, diuraikan dalam Gambar Situasi No.2866/1975 luas 16.000 M2 tercatat atas nama SUDIRDJO, berdasarkan SK Gubernur Jawa Barat tanggal 1 Desember 1975 No. SK.1575/Dit/Pht/HM/75;
- Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 45 Tahun 1974 tanggal 28-12-1974 jo. Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 1251 Tahun 1986 tanggal 29-7-1986, bidang tanah Hak Milik No.831/Segara Makmur masuk Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara Kecamatan Cilincing Kelurahan Marunda kemudian diberikan Nomor Hak Milik No.617/Marunda dan tercatat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 15-9-2004;
- Berdasarkan pencatatan tanggal 15-9-2004, diterbitkan sertipikat kedua sebagai pengganti sertipikat hilang berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat No.944/R/III/2003 tanggal 10 Maret 2003 dan telah diumumkan sesuai Pengumuman Koran Rakyat Merdeka Hari Jum'at tanggal 27-02-2004, dengan seri blanko AT.971098;

2) Sertipikat Hak Milik No. 618/Marunda;

- Bahwa status tanah semula adalah Tanah Negara yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 830/Segara Makmur, diterbitkan tanggal 19-12-1975, yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2870/1975 luas 22.165 M² tercatat atas nama HADIONO, berdasarkan SK Gubernur Jawa Barat tanggal 01 Desember 1975 No. SK.1575/Dit/Pht/HM/75;
- Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 45 Tahun 1974 tanggal 28-12-1974 Jo. Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No. 1251 Tahun 1986 tanggal 29-07-1986, bidang tanah Hak Milik No.830/Segara Makmur masuk Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara Kecamatan Cilincing Kelurahan Marunda

Halaman 36 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



kemudian diberikan Nomor Hak Milik No. 618/Marunda dan tercatat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 30-07-2004;

- Berdasarkan pencatatan tanggal 30-07-2004, diterbitkan Sertipikat kedua sebagai pengganti sertipikat hilang berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat No.944/R/III/2003 tanggal 10 Maret 2003 dan telah diumumkan sesuai Pengumuman Koran Rakyat Merdeka hari Jum'at tanggal 27-02-2004 Berita Acara Pengumuman Penerbitan Sertipikat Pengganti tanggal 03-08-2004 No. 1035/09.05.P dan PT dengan seri blanko AT.9710971;
- c. Bahwa atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No.617/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.618/Marunda sebagai sertipikat kedua pengganti sertipikat yang hilang tersebut, terdapat keberatan dari orang yang mengaku HADIONO dan SUDIRDJO yang memohon dibataalkannya Sertipikat Kedua tersebut dikarenakan menurut pengakuan HADIONO dan SUDIRDJO tidak pernah merasa kehilangan Sertipikat Hak Milik No.830/Segara Makmur dan Sertipikat Hak Milik No.831/Segara Makmur, yang asli sertipikatnya masih dipegang oleh masing-masing pemegang haknya;
- d. Bahwa atas permohonan pembatalan dari HADIONO dan SUDIRDJO tersebut kemudian diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 204/HM/BPN.BTL/2010 tanggal 31 Agustus 2010 jo. No. 241/HM/BPN.31-RLT/2010 tanggal 4 Oktober 2010, yang pada intinya membatalkan:
 - 1) Sertipikat Hak Milik No.617/Marunda tercatat atas nama SUDIRDJO seluas 15.260 M² (sebagai pengganti yang hilang Sertipikat Hak Milik No.831/Segara Makmur seluas 16.000 M²) dan memulihkan kembali posisi awal Sertipikat Hak Milik No.831/Segara Makmur atas nama SUDIRDJO;
 - 2) Sertipikat Hak Milik No.618/Marunda tercatat atas nama HADIONO seluas 18.485 M² (sebagai pengganti yang hilang Sertipikat Hak Milik No.830/Segara Makmur seluas 22.165 M²) dan memulihkan kembali posisi awal Sertipikat Hak Milik No.830/Segara Makmur atas nama HADIONO;

Halaman 37 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa setelah dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No.617/Marunda dan 618/Marunda, maka memulihkan kembali Sertipikat Hak Milik No.831/Segara Makmur atas nama SUDIRDJO dan Sertipikat Hak Milik No.830/Segara Makmur atas nama HADIONO, yang kemudian diverifikasi menjadi:
- 1) Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda tercatat atas nama HADIONO seluas 18.053 M2 (verifikasi dari Hak Milik No.830/Segara Makmur), diterbitkan pada tanggal 23 Desember 2010;
 - 2) Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda tercatat atas nama SUDIRDJO seluas 15.136 M² (verifikasi dari Hak Milik No.831/Segara Makmur), diterbitkan pada tanggal 23 Desember 2010;
- f. Bahwa selanjutnya Hak Milik No.1199/Marunda dan 1200/Marunda beralih kepada WARDONO ASNIM masing-masing berdasarkan Akta Jual Beli No.3/2017 tanggal 23 Januari 2017 dan Akta Jual Beli No.2/2017 tanggal 23 Januari 2017, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H. selaku PPAT;
6. Bahwa dengan diakuinya kedua sertipikat tersebut di atas oleh pihak SUDIRDJO dan HADIONO maupun pihak PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA, maka kedua pihak melaporkan kepada pihak kepolisian dan selanjutnya menjadi obyek perkara pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai berikut:
- a) Perkara No. 1155/Pid.B/2011/PN.JKT.UT;
 - a.1) Terdakwa:

R. AGUS SUPRIJANTO (Terdakwa I), LUTFI DJOKO DJUMENO bin SRIYONO P (Terdakwa II) dan DAUD ADHI SUHARTO (Terdakwa III), (karyawan PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA);
 - a.2) Putusan Pengadilan:

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 1155/Pid.B/2011/PN.JKT.UT tanggal 22 November 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.09/PID/2012/PT.DKI tanggal 9 Maret 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1307.K/PID/2012 tanggal 12 Desember 2012, yang inti amarnya antara lain: *(dikutip dari Putusan Kasasi)*;

Halaman 38 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Terdakwa I: R. Agus Supriyanto, Terdakwa II: Lutfi Djoko Djumeno bin Sriyono P, Terdakwa III: Daud Adhi Suharto tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “secara bersama-sama menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu Akta Autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan akte itu, dengan maksud memakai akte itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, yang dapat menimbulkan kerugian”;
- Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa I: R. Agus Supriyanto, Terdakwa II: Lutfi Djoko Djumeno bin Sriyono P. masing-masing dengan pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan dan kepada Terdakwa III: Daud Adhi Suharto dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;
- Menetapkan barang bukti berupa:
 1. Akta Kuasa No. 31 tanggal 27 Februari 2003 dari Bambang Budiarto Sudirdjo kepada Daud Adhi Suharto;
 2. Akta Kuasa No. 37 tanggal 27 februari 2003 dari Hadiono kepada Daud Adhi Suharto;
 3. Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat No.Pol.944/B/III/2003/Restu tanggal 10 Maret 2003 atas nama pelapor Daud Adhi Suharto;
 4. 2 (dua) SHM No.617 dan SHM No.618/Marunda luas 18.485 M2 tanggal 30 Juli 2004 atas nama Sudirdjo dan atas nama Hadiono;
 5. Akta Pelepasan Hak No.50 tanggal 18 Agustus 2004 atas SHM No.618/Marunda luas 18.485 M2 tanggal 30 Juli 2004 an. Hadiono dari Hadiono kepada Daud Adhi Suharto;
 6. Akta Kuasa No. 4 tanggal 2 September 2004 dari Hadiono kepada Daud Adhi Suharto;
 7. Akta Pelepasan Hak No.92 tanggal 27 September 2004 atas SHM No.617/Marunda luas 15.260 M2 tanggal 15 September 2004 an. Sudirdjao dari Sudirdjo kepada Daud Adhi Suharto;

Halaman 39 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Akte Kuasa No.93 tanggal 27 September 2004 dari Bambang Budianto Sudirdjo kepada Daud Adhi Suharto; Seluruhnya tetap terlampir dalam berkas perkara;

b) Perkara No.1398/Pid.B/2011/PN.Jkt.Ut;

b.1) Terdakwa:

SUDIRDJO bin NAWI alias ATRA DARSONO (Terdakwa I) dan HADIONO bin KIMAN alias TINGGAL (Terdakwa II);

b.2) Putusan Pengadilan:

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1398/Pid.B/2011/PN.Jkt.Ut tanggal 7 Agustus 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.361/PID/2012/PT.DKI tanggal 28 November 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.667 K/PID/2013 tanggal 3 Desember 2014, yang inti amarnya antara lain: *(dikutip dari Putusan Banding)*;

1. Menyatakan Para Terdakwa SUDIRDJO bin NAWI alias ATRA DARSONO dan HADIONO bin KIMAN alias TINGGAL tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, dalam dakwaan Kedua Primair;
2. Membebaskan Para Terdakwa oleh karena itu dari dakwaan Kedua Primair tersebut;
3. Menyatakan Para Terdakwa SUDIRDJO bin NAWI alias ATRA DARSONO dan HADIONO bin KIMAN alias TINGGAL telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Secara bersama-sama mempergunakan surat palsu";
4. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Para Terdakwa SUDIRDJO bin NAWI alias ATRA DARSONO dan HADIONO bin KIMAN alias TINGGAL dengan pidana penjara masing-masing selama 6 (enam) bulan;
5. Memerintahkan supaya Para Terdakwa ditahan;
6. Menyatakan barang bukti berupa:

Halaman 40 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Asli 1 (satu) lembar formulir laporan kelahiran untuk atas nama Sudirdjo tanggal 10 Maret 2011 dengan pelapor Sdr. Rasid bin Mawi;
2. Foto copi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sudirdjo;
3. Foto copi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rasid bin Mawi;
4. Asli 1 (satu) lembar surat keterangan kelahiran No.474.1/12/III/2011 tanggal 9 Maret 2011 ditanda tangani oleh M. MAMAN selaku Kepala Desa Sukalaksana;
5. Asli 1 (satu) lembar Surat pernyataan atas nama Sudidjo, sebagai anak dari Mawi dan Ibu Ranti tertanggal 10 Maret 2011 yang ditanda tangani oleh Sudidjo diatas materai Rp.6.000,- yang diketahui oleh Kepala Desa Sukalaksana MAMAN mengetahui A/n. Camat Sukakarya Sdr. Pupun Purna SR;
6. Foto copi Kartu Keluarga atas nama Sudirdjo alamat Kp. Pulosemut RT.10/05 Desa Sukalaksana Kec. Sukakarya;
7. Asli 1 (satu) KTP atas nama Sudirdjo No.10.1220.120643.1001 alamat Kp. Pulosemut RT.10/05, Desa Sukalaksana Kec. Sukakarya Kab. Bekasi;
8. Asli 1 (satu) KTP atas nama Sudirdjo No.3216.142064.3001 alamat Kp. Pulosemut RT.10/05, Desa Sukalaksana Kec. Sukakarya Kab. Bekasi;
9. Asli 1 (satu) KTP atas nama Sudirdjo No.0726/84/73 alamat Kp. Pulosemut Desa Sukamakmur Kec. Sukatani Kab. Bekasi;
10. Asli 1 (satu) Kartu tanda Penduduk (KTP) atas nama Hadiono No.3216.14030946.0001, alamat Kp. Bluwo RT.04/02, Desa Sukalaksana Kec. Sukakarya Kab. Bekasi;
11. Asli Kutipan Akta Kelahiran dari Catatan Sipil Kabupaten Bekasi tanggal 14 Maret 2011, Nomor A1.622.0217179 tercatat atas nama Sudirdjo tempat tanggal lahir Bekasi tanggal 12 Juni 1943 dari anak ke-4, laki-laki dan suami

Halaman 41 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mawi dan Ranti, yang ditanda tangani oleh Drs. H. Aspuri M.Pd, Pembina Utama Muda selaku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Bekasi;

Seluruhnya Tetap Terlampir Dalam Berkas Perkara.

b.3. Pertimbangan Hukum perkara No.1398/Pid.B/2011/PN.Jkt.Ut, antara lain:

Menimbang, dari fakta yang telah dipertimbangkan di atas ternyata bahwa Terdakwa I telah melakukan tindakan pelaksanaan dari tindak pidana yang didakwakan kepadanya yaitu memakai surat (KTP) palsu atau yang dipalsukan, sedangkan Terdakwa II yang bersedia atau mengizinkan namanya dipakai untuk dibuatkan KTP dengan identitas baru, sehingga menurut Majelis bahwa dari rangkaian perbuatan tersebut telah memperlihatkan kesamaan niat Para Terdakwa secara bersama-sama untuk melakukan perbuatan pelaksanaan surat palsu tersebut;

7. Bahwa berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan dari Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No.20/BAHPL/PM&P/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018, tanah yang dipermasalahkan merupakan tanah kosong atau tanah perairan (empang) terdapat 2 (dua) papan nama dari Pihak Pemohon (PT. Kawasan Berikat Nusantara) dan Termohon (WARDONO ASNIM);
8. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No.006/S-Ket/SDM.5.3/01/2019 tanggal 21 Januari 2019 yang ditandatangani oleh Kepala Divisi SDM & Umum PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), menerangkan bahwa lahan/tanah yang berstatus Sertipikat Hak Milik No.617/Marunda (d/h. Hak Milik No.831/Segara Makmur) dan Sertipikat Hak Milik No.618/Marunda (d/h. Hak Milik No.830/Segara Makmur) tercatat atas nama SUDIRDJO dan HADIONO yang berlokasi di Desa Segara Makmur sekarang Kelurahan Marunda merupakan Asset milik PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dan/atau Asset Negara;
9. Bahwa terhadap permasalahan tersebut telah dilakukan paparan kasus di Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 1 Maret 2019, dengan hasil sebagai berikut:

Halaman 42 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



a. Kesimpulan;

- 1) Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1398/Pid.B/2011/PN.Jkt.Ut tanggal 7 Agustus 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.361/PID/2012/PT.DKI tanggal 28 November 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.667 K/PID/2013 tanggal 3 Desember 2014, yang amarnya menyatakan *Para Terdakwa SUDIRDJO bin NAWI alias ATRA DARSONO dan HADIONO bin KIMAN alias TINGGAL telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Secara bersama-sama mempergunakan surat palsu"*;
- 2) Bahwa berdasarkan putusan pengadilan tersebut, penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda yang dimohon oleh HADIONO dan SUDIRDJO diterbitkan dengan menggunakan data/identitas palsu sehingga terdapat cacat hukum;
- 3) Bahwa karena penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda tersebut cacat hukum, maka mengakibatkan peralihannya ke atas nama WARDONO ASNIM menjadi cacat hukum;
- 4) Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 8 Januari 1990, Sertipikat Hak Milik No.617/Marunda (d/h. Hak Milik No.831/Segara Makmur) tercatat atas nama SUDIRDJO dan Sertipikat Hak Milik No.618/Marunda (d/h. Hak Milik No.830/Segara Makmur) tercatat atas nama HADIONO telah dilepaskan oleh pemegang haknya kepada PT. (Persero) Pusat Perakayuan Marunda (sekarang PT. Kawasan Berikat Nusantara), maka sesuai ketentuan Pasal 26 Ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, karena hukum atas tanah tersebut statusnya menjadi tanah Negara;
- 5) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No.006/S-Ket/SDM.5.3/01/2019 tanggal 21 Januari 2019 yang ditandatangani oleh Kepala Divisi SDM & Umum PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), menerangkan bahwa lahan/tanah yang berstatus Sertipikat Hak Milik No.617/Marunda (d/h. Hak Milik No.831/Segara Makmur) dan Sertipikat Hak Milik No.618/Marunda

Halaman 43 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



(d/h. Hak Milik No.830/Segara Makmur) tercatat atas nama SUDIRDJO dan HADIONO yang berlokasi di Desa Segara Makmur sekarang Kelurahan Marunda merupakan Asset milik PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dan/atau Asset Negara;

b. Rekomendasi;

Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda beserta peralihannya, karena terdapat kesalahan prosedur dalam penerbitannya, sesuai Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, dan atas tanah tersebut telah tercatat sbagai sebagai asset milik PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dan / atau Asset Negara;

10. Bahwa terhadap akan dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama HADIONO dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda, yang saat ini telah beralih ke atas nama WARDONO ASNIM, Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta telah memberitahukan kepada Sdr. HADIONO, SUDIRDJO dan WARDONO ASNIM, sesuai Surat No.2358/17-31.600/IX/2019 tanggal 2 September 2019;

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan mendasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1398/Pid.B/2011/PN.Jkt.Ut tanggal 7 Agustus 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.361/PID/2012/PT.DKI tanggal 28 November 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.667 K/PID/2013 tanggal 3 Desember 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda menggunakan data/identitas palsu, maka penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda beserta peralihannya terdapat kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah dan kesalahan prosedur dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah sesuai Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, sehingga terdapat cukup alasan hukum untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda beserta peralihannya;

Halaman 44 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda semula tercatat atas nama Sudirdjo seluas 15.136 M2 beserta peralihannya terakhir keduanya tercatat atas nama Wardono Asnim, terletak di Jl. Marunda Rt.007 Rw.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik dengan memberikan kepastian hukum;
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sesungguhnya TERGUGAT melaksanakan asas-asas umum pemerintahan yang baik dimana penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda semula tercatat atas nama Sudirdjo seluas 15.136 M2 beserta peralihannya terakhir keduanya tercatat atas nama Wardono Asnim, terletak di Jl. Marunda Rt.007 Rw.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu:
 - Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
 - Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
 - Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Halaman 45 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012;

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

Sehingga TERGUGAT tidak melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

14. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda semula tercatat atas nama Sudirdjo seluas 15.136 M2 beserta peralihannya terakhir keduanya tercatat atas nama Wardono Asnim, terletak di Jl. Marunda Rt.007 Rw.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang disebabkan terdapat kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dan dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah sesuai Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016, sehingga TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik dengan memberikan kepastian hukum, untuk itu TERGUGAT mohon kepada

Halaman 46 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

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

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda semula tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda semula tercatat atas nama Sudirdjo seluas 15.136 M2 beserta peralihannya terakhir keduanya tercatat atas nama Wardono Asnim, terletak di Jl. Marunda Rt.007 Rw.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dengan Hadiono, Sudirdjo dan Wardono Asnim;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI:

DALAM EKSEPSI:

PENGAJUAN GUGATAN TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN;

Pengajuan Gugatan Telah Melampaui Tenggang Waktu Yang Ditetukan Dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 47 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali masing-masing dengan Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan tegas menyatakan sebagai berikut:

Pasal 55

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

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, dasar perhitungan dimulainya jangka waktu pengajuan gugatan tata usaha negara adalah 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan bukan sama sekali didasarkan pada sejak diketahuinya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam surat gugatannya;
3. Bahwa Surat Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 12/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Hadiono Seluas 18.053 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 1200/Marunda Semula Atas Nama Tercatat Atas Nama Sudirjo Seluas 15.136 m² Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama Wardono Asnim tanggal 23 September 2019;
4. Bahwa Surat Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 12/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Hadiono Seluas 18.053 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 1200/Marunda Semula Atas Nama Tercatat Atas Nama Sudirjo Seluas 15.136 m² Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama Wardono Asnim tanggal 23 September 2019 tersebut telah disampaikan kepada Pihak Penggugat berdasarkan Surat Nomor : 2358/17-

Halaman 48 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31.600/IX/2019 perihal Pemberitahuan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertifikat Hak Milik No. 1200/Marunda beserta peralihannya tanggal 02 September 2019;

5. Behwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, maka pengajuan gugatan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Negara seharusnya dilakukan paling lambat pada tanggal 02 Desember 2019;
6. Bahwa oleh karena Penggugat baru mengajukan gugatan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Jakarta pada tanggal 19 April 2021, maka hal itu berarti bahwa gugatan tersebut diajukan lebih dari 90 hari sejak diumumkannya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut;
7. Bahwa dengan demikian, pengajuan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah sangat jauh melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

- I. PENERBITAN KEPUTUSAN BADAN ATAU PEJABAT TATA USAHA NEGARA YANG MENJADI OBJEK GUGATAN ADALAH SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH KHUSU IBUKOTA JAKARTA NOMOR : 12/PBT/BPN.31/IX/2019 TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1199/MARUNDA SEMULA TERCATAT ATAS NAMA HADIONO SELUAS 18.053 M² DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1200/MARUNDA SEMULA ATAS NAMA TERCATAT ATAS NAMA SUDIRJO SELUAS 15.136 M² BESERTA PERALIHANNYA TERAKHIR KEDUANYA TERCATAT ATAS NAMA WARDONO ASNIM TANGGAL 23 SEPTEMBER 2019 TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;
 1. Bahwa apa yang telah Tergugat II Intervensi uraikan / dalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian / dalil dalam pokok perkara ini;

Halaman 49 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap dalil – dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi dan dibenarkan oleh hukum;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat 2 huruf a Undang – Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang – Undang No. 9 tahun 2004 Jo. Undang – Undang No. 51 tahun 2009, alasan – alasan yang dapat digunakan dalam gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan TUN yang bertentangan dengan Perundang – Undangan yang berlaku;
4. Bahwa yang menjadi masalah pokok adalah : “Apakah penerbitan Surat Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 12/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Hadiono Seluas 18.053 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 1200/Marunda Semula Atas Nama Tercatat Atas Nama Sudirjo Seluas 15.136 m² Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama Wardono Asnim tanggal 23 September 2019 bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku?”;
5. Bahwa sebelumnya Tergugat II Intervensi ingin menjelaskan bahwa bidang tanah objek perkara adalah:
 - 5.1. Bahwa Tergugat II Intervensi (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) d/h PT. (Persero) Pusat Perkayuan Marunda) membebaskan lahan SHM Nomor : 830/Segara Makmur seluas 18.053 m² atas nama Hadiono dan SHM Nomor : 831/Segara Makmur seluas 15.136 m² atas nama Sudirjo, berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 08 Januari 1990 dari Tri retno Budi Lestari Sudirja bertindak untuk dan atas nama ahli waris pemilik lahan kepada Drs. Basoeki Tjokrosoebroto bertindak untuk dan atas nama PT. (Persero) Pusat Perkayuan Marunda sekarang Tergugat II Intervensi yang diketahui Lurah Marunda dan Camat Cilincing;
 - 5.2. Bahwa, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1990 Tentang Pembubaran Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Pusat Perkayuan Marunda Dan Penambahan Penyertaan Modal Negara Yang Berasal Dari Kekayaan Negara Hasil

Halaman 50 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Likuidasi Perusahaan Perseroan (Persero) tersebut Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara. Berdasarkan Pasal 3, semua kekayaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Pusat Perakayan Marunda dijadikan sebagai penambahan penyertaan modal Negara ke dalam modal saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 23 tahun 1986;

- 5.3. Bahwa dikarenakan tidak diketemukannya SHM Nomor : 830/Segara Makmur seluas 18.053 m² atas nama Hadiono dan SHM Nomor : 831/Segara Makmur seluas 15.136 m² atas nama Sudirjo terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 617/Marunda dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 618/Marunda;
- 5.4. Bahwa terdapat permohonan pembatalan dari Hadiono dan Sudirjo kemudian diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 204/HM/BPN.BTL/2010 tanggal 31 Agustus 2010 Jo. Nomor : 241/HM/BPN.31-RLT/2010 tanggal 04 Oktober 2010;
- 5.5. Bahwa setelah dibataalkannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 617/Marunda dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 618/Marunda, maka memulihkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor : 830/Segara Makmur atas nama Hadiono dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 831/Segara Makmur atas nama Sudirjo, yang kemudian diverifikasi menjadi:
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 1199/Marunda tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 m² (verifikasi dari Hak Milik No. 830/Segara Makmur), diterbitkan pada tanggal 23 Desember 2010;
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 1199/Marunda tercatat atas nama Hadiono seluas 18.053 m² (verifikasi dari Hak Milik No. 830/Segara Makmur), diterbitkan pada tanggal 23 Desember 2010;
- 5.6. Bahwa dengan diakuinya kedua sertifikat tersebut diatas, Tergugat II Intervensi (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) melaporkan Sdr. Hadiono dan Sdr. Sudirjo kepada pihak Kepolisian dan selanjutnya menjadi Objek perkara pidana di Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara dalam perkara Nomor: 1389/Pid.B/2011/PN.Jkt.Utr,
sebagai berikut :

1) *Terdakwa:*

*SUDIRJO bin Nawi alias Atra Darsono (Terdakwa I) dan
HADIONO bin Kiman alias Tinggal (Terdakwa II);*

2) *Putusan Pengadilan:*

*Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor :
1389/Pid.B/2011/PN.Jkt.Utr tanggal 07 Agustus 2012 Jo.*

*Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor :
361/PID/2012/PT.DKI tanggal 28 November 2012 Jo.*

*Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 667
K/PID/2013 tanggal 03 Desember 2014, yang inti amarnya antara
lain:*

- 1. Menyatakan Para Terdakwa SUDIRJO bin NAWI alias ATRA DARSONO dan HADIONO bin KIMAN alias TINGGAL tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) Ke – 1 KUHP, dalam dakwaan Kedua Primair;*
- 2. Membebaskan Para Terdakwa oleh karna itu dari dakwaan Kedua Primair tersebut;*
- 3. Menyatakan Para Terdakwa SUDIRJO bin NAWI alias ATRA DARSONO dan HADIONO bin KIMAN alias Tinggal telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “secara bersama sama mempergunakan surat palsu”;*
- 4. Menjatuhkan pidana oleh karna itu kepada Para Para Terdakwa SUDIRJO bin NAWI alias ATRA DARSONO dan HADIONO bin KIMAN alias TINGGAL;*
- 5. Memerintahkan supaya Para Terdakwa ditahan;*
- 6. Menyatakan barang bukti berupa:*
 - 1) Asli (satu) lembar fomulir laporan kelahiran untuk atas nama Sudirjo tanggal 10 Maret 10 Maret 2011 dengan Pelapor Sdr. Rasid bin Mawi;*
 - 2) Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Sudirjo;*

Halaman 52 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



- 3) Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Sdr. Rasid bin Mawi;
- 4) Asli 1 (satu) lembar surat keterangan kelahiran Nomor : 474.1/12/III/2011 tanggal 09 Maret 2011 ditanda tangani oleh M. Maman selaku Kepala Desa Sukalakasana;
- 5) Asli 1 (satu) lembar Surat Pernyataan atas nama Sudirjo, sebagai anak dari Mawi dan Ibu Ranti tertanggal 10 Maret 2011 yang ditandatangani oleh Sudirjo diatas materai Rp 6000,- yang diketahui oleh Kepala Desa Sukalakasana M. Maman mengetahui A/n. Camat Sukalakasana Sdr. Pupun Purna SR;
- 6) Foto copy Kartu Keluarga atas nama Sudirjo alamat Kp. Pulosemut RT.10 / RW 05 Desa Sukalakasana Kecamatan Sukakarya Kabupaten Bekasi;
- 7) Asli 1 (satu) KTP atas nama Sudirjo Nomor : 3216.1420643.1001 alamat Kp. Pulosemut RT.10 / RW 05 Desa Sukalakasana Kecamatan Sukakarya Kabupaten Bekasi;
- 8) Asli 1 (satu) KTP atas nama Sudirjo Nomor : 3216.142064.3001 alamat Kp. Pulosemut RT.10 / RW 05 Desa Sukalakasana Kecamatan Sukakarya Kabupaten Bekasi;
- 9) Asli 1 (satu) KTP atas nama Sudirjo Nomor : 0726/84/73 alamat Kp. Pulosemut Desa Sukamakmur Kecamatan Sukakarya Kabupaten Bekasi;
- 10) Asli 1 (satu) KTP atas nama Hadiono Nomor : 3216.14030946.001 alamat Kp. Bluwo RT.04 / RW 02 Desa Sukalakasana Kecamatan Sukakarya Kabupaten Bekasi;
- 11) Asli Kutipan Akta Kelahiran dan Catatan Sipil Kabupaten Bekasi tanggal 14 Maret 2011, Nomor :A1.662.0217179 tercatat atas nama Sudirjo tempat tanggal lahir 12 Juni 1943 dari anak Ke 4, laki laki dan suami Mawi dan Ranti, yang ditandatangani oleh Drs.H. Aspuri M. Pd, Pembina Utama Muda selaku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bekasi;

Halaman 53 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.7. Bahwa selanjutnya, Hak Milik Nomor: 1199/Marunda dan 1200/Marunda beralih kepada Sdr. Wardono Asnim masing masing berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 3/2017 tanggal 23 Januari 2017 dan Nomer : 2/2017 tanggal 23 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., selaku PPAT;
- 5.8. Bahwa tanah *aquo* saat ini dikuasai secara fisik oleh PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
- 5.9. Bahwa sebagaimana amar Putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 1389/Pid.B/2011/PN.Jkt.Utr tanggal 07 Agustus 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 361/PID/2012/PT.DKI tanggal 28 November 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 667 K/PID/2013 tanggal 03 Desember 2014 telah terbukti Terdakwa I (SUDIRJO bin Nawi alias Atra Darsono) telah melakukan tindakan pelaksana dari tindakpidanan yang didakwakan kepadanya yaitu memakai surat (KTP) palsu atau yang dipalsuka, sedangkan Terdakwa II (HADIONO bin Kiman alias Tingga) yang bersedia atau mengizinkan Namanya dipakai untuk dibuatkan KTP dengan identitas baru, sehingga dari rangkaian perbuatan tersebut telah memperlihatkan secara Bersama sama untuk melakukan perbuatan pelaksanaan yaitu menggunakan surat palsu tersebut;
- 5.10. Bahwa dengan demikian menuntut Tergugat II Intervensi, proses penerbitan keputusan Tata Usaha Negara tersebut telah memenuhi prosedur yang berlaku dan sesuai dengan ketentuan undang – undang yang berlaku yaitu:
1. Undang-undang No 5 tahun 1960 (LN. Tahun 1960 No.104) tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
 5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Halaman 54 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



6. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor :8 Tahun 2012;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 09 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional;
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

II. TERGUAGAT INTERVENSI (P.T. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO)) ADALAH PIHAK YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA HARUSLAH DILINDUNGI OLEH HUKUM;

1. Bahwa menurut hukum, yang dimaksud dengan pihak yang beritikad baik (*ter goede trouw*) adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu dan ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Dalam ketentuan Pasal 531 KUHPerdara dengan tegas dinyatakan bahwa seseorang Pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila ia memperoleh kebendaan dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya;
2. Bahwa selain itu, seseorang harus dipandang sebagai pihak yang beritikad baik (*ter goede trouw*) apabila orang tersebut telah melaksanakan semua

Halaman 55 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah tersebut;

3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian A Dalam Pokok Perkara di atas, bahwa sejak semula, peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa dalam memperoleh hak atas tanah, seseorang harus dianggap beritikad baik apabila selain harus memenuhi hal-hal tersebut di atas, ia juga harus melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya, baik sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah maupun pihak yang melepaskan hak atas tanah, termasuk melaksanakan tata cara proses pembebasan tanah sesuai dengan prosedur dan ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam memperoleh lahan SHM Nomor : 830/Segara Makmur seluas 18.053 m² atas nama Hadiono dan SHM Nomor : 831/Segara Makmur seluas 15.136 m² atas nama Sudirjo melalui pembebasan/pelepasan hak atas tanah secara benar dan sah sebagaimana yang telah diuraikan di atas dibuktikan dengan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 08 Januari 1990 dari Tri retno Budi Lestari Sudirja bertindak untuk dan atas nama ahli waris pemilik lahan kepada Drs. Basoeki Tjokrosoebroto bertindak untuk dan atas nama PT. (Persero) Pusat Perkayuan Marunda sekarang Tergugat II Intervensi yang diketahui Lurah Marunda dan Camat Cilincing;
6. Bahwa hal-hal tersebut di atas menggambarkan bahwa proses peralihan dan perolehan hak atas tanah tersebut sesungguhnya telah memenuhi semua ketentuan yang digariskan oleh peraturan perundang-undangan sehingga menurut hukum Tergugat Intervensi haruslah dianggap sebagai Pihak Yang Beritikad Baik (*ter goede trouw*) yang tidak boleh dirugikan sedikitpun melainkan haruslah dilindungi oleh hukum;
7. Bahwa dalil-dalil hukum tentang pihak yang beritikad baik yang dikemukakan tersebut di atas yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain sebagai berikut:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 250 K/Sip/1960 tanggal 16 Agustus 1960, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *dalam jual beli tanah, meskipun si penjual tidak*

Halaman 56 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



- berwenang menjual tanah si pembeli dilindungi oleh karena beritikad baik;*
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, pada pokoknya menyatakan *perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik;*
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 120 K/Sip/1957 tanggal 10 Januari 1957, pada pokoknya menyatakan : *pembeli tanah sawah patut dilindungi oleh karena ia dapat dianggap telah beritikad baik dalam membeli tanah sawah tersebut ...;*
 - d. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958, pada pokoknya menyatakan : *hal yang terpenting dalam jual beli tanah adalah adanya itikad baik pada saat jual beli tanah dilakukan;*
 - e. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, pada pokoknya menyatakan bahwa *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";*
 - f. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975, pada pokoknya menyatakan bahwa *"Walaupun Tergugat asal I dan Tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli waris) sedang Para Penggugat asal masih dapat menggugat Tergugat asal I dan II";*
 - g. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976, pada pokoknya menyatakan bahwa *"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung, yaitu : Mengenai Jual Beli rumah dan perkarangan sengketa, sungguhpun penjualnya pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagipula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum. (i.c. tuntutan agar tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak)";*

Halaman 57 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi menurut hukum terbukti sebagai pihak yang beritikad baik maka haruslah dilindungi oleh hukum;

PERMOHONAN;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas maka Tergugat II Intervensi mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Penggugat mengajukan Replik tertulis secara *e-court* pada persidangan pada tanggal 3 Agustus 2021 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertulis secara *e-court* pada persidangan tanggal 18 Agustus 2021, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Dupliknya sampai batas waktu persidangan yang ditetapkan;

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

1. Bukti P-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 12/Pbt/BPN.31/IX/2019, Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Hadiono Seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Sudirdjo Seluas 15.136 M2 Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama Wardono Asnim Dalam Sengketa Tanah Terletak Di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Perseroan) Dengan Hadiono, Sudirdjo dan Wardono Asnim, tanggal 23

Halaman 58 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2019. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

2. Bukti P-2a : Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta NIK: 3172011707590004, atas nama Wardono Asnim, terbit tanggal 02 Agustus 2016, berlaku seumur hidup. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-2b : Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta NIK: 3172011707590004, atas nama Wardono Asnim, terbit tanggal 19 Juli 2011, berlaku sampai tanggal 17 Juli 2016. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P-2c : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia NIK: 09.5102.170759.0536, atas nama Wardono Asnim, terbit tahun 2006, berlaku sampai dengan tahun 2011. (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti P-3 : Akta Jual Beli Nomor: 2/2017, tanggal 23 Januari 2017, dibuat oleh Edison Jingga, S.H., M.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-4 : Akta Jual Beli Nomor: 3/2017, tanggal 23 Januari 2017, dibuat oleh Edison Jingga, S.H., M.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-5 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 1199/Kelurahan Marunda, tanggal 23 Desember 2010, Surat Ukur Nomor: 00539/Marunda/2010, tanggal 14 Desember 2010, Luas 18.063 m2, tercatat terakhir atas nama Wardono Asnim. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-6 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 1200/Kelurahan Marunda, tanggal 23 Desember 2010, Surat Ukur Nomor: 00540/Marunda/2010, tanggal 14 Desember 2010, Luas 15.136 m2, tercatat terakhir atas nama Wardono Asnim. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-7a : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 1155/Pid.B/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 22 Nopember 2011. (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P-7b : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 09/PID/2012/PT.DKI, tanggal 9 Maret 2012. (Fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti P-7c : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1307 K/PID/2012, tanggal 12 Desember 2012. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 59 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti P-7d : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 5 PK/PID/2014, tanggal 19 Agustus 2014. (Fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti P-8 : Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1990 Tentang Pembubaran Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Pusat Perkayuan Marunda dan Penambahan Penyertaan Modal Negara Yang Berasal Dari Kekayaan Negara Hasil Likuidasi Perusahaan Perseroan (Persero) Tersebut Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara. (Fotokopi dari Fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembedingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-13, adalah sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 12/Pbt/BPN.31/IX/2019, Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Hadiono Seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Sudirdjo Seluas 15.136 M2 Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama Wardono Asnim Dalam Sengketa Tanah Terletak Di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Perseroan) Dengan Hadiono, Sudirdjo dan Wardono Asnim, tanggal 23 September 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 458/31.72-600.13/II/2019, tanggal 12 Februari 2019, Perihal Usulan Pembatalan SHM No.1199 an. Hadiono dan SHM No.1200 an. Sudirjo. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 2358/17-31.600/IX/2019, tanggal 2 September 2019, Perihal Pemberitahuan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda beserta peralihannya. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 60 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T-4 : Tanda Bukti Pengiriman surat kepada Wardono Asnim melalui JNE Nomor: CGKEC13133206219, tanggal 19 Oktober 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Tanda Bukti Pengiriman surat kepada Hadiono melalui JNE Nomor: CGKEC13129074019, tanggal 19 Oktober 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Tanda Bukti Pengiriman surat kepada Sudirdjo melalui JNE Nomor: CGKEC13122923519, tanggal 19 Oktober 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Surat Kuasa Hukum PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor: 141/P/DJK&P/VIII/2018, tanggal 7 Agustus 2018, Perihal Permohonan Klarifikasi terhadap SHM No.1199 a.n. Hadiono dan SHM No. 1200 a.n. Sudirjo. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Kuasa Hukum PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor: 148/P/DJK&P/IX/2018, tanggal 7 September 2018, Perihal Permohonan Pembatalan Serta Balik Nama SHM No.119 a.n. Sudirjo dan SHM No. 1200 a.n. Hadjono Kepada PT. KBN (Persero). (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: HP.02.02/2841-31-72/VIII/2020, tanggal 13 Agustus 2020, Perihal Pemberitahuan dan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1199/Marunda dan Hak Milik Nomor 1200/Marunda. (Fotokopi sesuai scan);
10. Bukti T-10 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: HP.02.02/3436-31-72/IX/2020, tanggal 30 September 2020, Perihal Pemberitahuan dan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1199/Marunda dan Hak Milik Nomor 1200/Marunda. (Fotokopi sesuai scan);
11. Bukti T-11 : Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 3334/Peng-31.72-300.7/IX/2020, tanggal 24 September 2020. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: M.1199/Desa Marunda, tanggal 5 Desember 1975, dan perubahan-perubahannya teratat terakhir atas nama Wardono Asnim. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 61 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti T-13 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1200/Kelurahan Marunda, tanggal 5 Desember 1975, Surat Ukur Nomor: 2866/1975, tanggal 5 Februari 2004, Luas 16.000 M2, dan perubahan-perubahannya teratat terakhir atas nama Wardono Asnim. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-16, adalah sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1 : Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, tanggal 8 Januari 1990. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Intv-2 : Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1990 Tentang Pembubaran Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Pusat Perkayuan Marunda dan Penambahan Penyertaan Modal Negara Yang Berasal Dari Kekayaan Negara Hasil Likuidasi Perusahaan Perseroan (Persero) Tersebut Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara. (Fotokopi dari Fotokopi);
3. Bukti T.II.Intv-3 : Salinan Akta Perusahaan Perseroan (Persero) Perseroan Terbatas PT. Kawasan Berikat Nusantara Nomor: 19, tanggal 28 Juni 1986, dibuat dihadapan Lies Rahalus Rusadi, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T.II.Intv-4 : Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara Nomor: 02, tanggal 01 Juli 1998, dibuat dihadapan Juliman Suilaeman, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T.II.Intv-5 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara Nomor: 3, tanggal 12 September 2008, dibuat dihadapan Agus Sudjono Kuntjoro, S.H., Notaris di Bekasi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T.II.Intv-6 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 1396/Pid.B/2011/PN.Jkt.Ut., tanggal 07 Agustus 2012. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 62 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T.II.Intv-7 : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 361/PID/2012/PT.DKI, tanggal 28 November 2012. (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T.II.Intv-8 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 2358/17-31.600/IX/2019, tanggal 2 September 2019, Perihal Pemberitahuan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda beserta peralihannya. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T.II.Intv-9 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 12/Pbt/BPN.31/IX/2019, Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Hadiono Seluas 18.053 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda Semula Tercatat Atas Nama Sudirdjo Seluas 15.136 M2 Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama Wardono Asnim Dalam Sengketa Tanah Terletak Di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Perseroan) Dengan Hadiono, Sudirdjo dan Wardono Asnim, tanggal 23 September 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T.II.Intv-10: Salinan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) Perseroan Terbatas PT. Kawasan Berikat Nusantara Nomor: 01, tanggal 07 Mei 2021, dibuat dihadapan Alfi Irpansyah, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T.II.Intv-11: Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: HP.02.02/2841-31.72/VIII/2020, tanggal 13 Agustus 2020, Perihal Pemberitahuan dan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1199/Marunda dan Hak Milik Nomor 1200/Marunda. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T.II.Intv-12: Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 3334/Peng-31.72-300.7/IX/2020,

Halaman 63 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 September 2020. (Fotokopi sesuai dengan asli);

13. Bukti T.II.Intv-13: Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: HP.02.02/3436-31.72/IX/2020, tanggal 30 September 2020, Perihal Pembatalan Sertipikat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T.II.Intv-14: Surat Kuas Hukum PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor: 148/P/DJK&P/IX/2018, tanggal 7 September 2018, Perihal Permohonan Pembatalan Serta Balik Nama SHM No.119 a.n. Sudirjo dan SHM No. 1200 a.n.Hardjono Kepada PT. KBN (Persero). (Fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T.II.Intv-15: Surat Keputusan Pembentukan Tim Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Atas Obyek Tanah Hak Milik No. 1199 dan 1200/Marunda, Terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Nomor: 1021/SPH-31.72-600.13/VIII/2018., tanggal 30 Agustus 2018. (Fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T.II.Intv-16: Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 458/31.72-600.13/II/2019, tanggal 12 Februari 2019, Perihal Usulan Pembatalan SHM No.199 an. Hadiono dan SHM No.1200 an. Sudirjo. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Penggugat tidak mengajukan saksi, akan tetapi mengajukan 1 (satu) orang ahli yang bernama DR. RONSEN PASARIBU, S.H., M.M., telah memberikan pendapat di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa pembatalan suatu hak atas tanah peraturan yang harus dirujuk adalah peraturan ketika *beschikking* atau keputusan itu dibuat, jadi kurun waktu dimana peraturan itu masih berlaku positif menjadi dasar didalam pengambilan kegiatan maupun eksekusi pembatalan;
 - Bahwa berbicara tentang pembatalan Ahli harus menjelaskan terlebih dahulu aturan yang mengatur tentang proses pemberian hak atas tanah;
- Terhadap tanah negara diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 2 Ayat b dan c, memberi amanat kepada pemerintah dalam hal ini Badan Pertahanan Nasional, kalau dulu Kadip Agraria atas nama Gubernur adalah

Halaman 64 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



membuat putusan hubungan hukum antara subjek dan objek, itu tugas amanat Undang-Undang Pokok Agraria;

Proses penerbitan surat keputusan itu didasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1973 sekarang dikenal dengan Tata Cara Pemberian Hak Nomor 9 Tahun 1999 dan kewenangannya diatur dalam 399. Kemudian, setelah ada surat keputusan baru didaftarkan berdasarkan PP 24 Tahun 1997, yang berkewajiban itu memenuhi persyaratan, kalau dulu namanya pemasukan kepada negara dicantumkan dalam *beschiking*, waktunya 6 (enam) bulan paling lama untuk mendaftarkan, setelah itu barulah terbit Sertifikat;

Setelah waktu berjalan kita ketahui bahwa azas pendaftaran tanah sebagaimana didalam penjelasan PP 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa sistem informasi pertanahan adalah sel-sel negatif mengandung unsur positif artinya bahwa ternyata sekalipun pemerintah menerbitkan surat keputusan pemberian hak dan sertifikat ada yang "merasa" dirugikan adanya surat keputusan dan sertifikat itu, inilah yang diwadahi sel-sel negatif di Indonesia sampai sekarang masih berlaku artinya siapa yang merasa dirugikan dapat menghadap hakim untuk didengar keterangannya dan membela kepentingannya untuk mencari keadilan yang sejati. Bahwa berkaitan dengan produk-produk pemerintah dibentuklah lembaga yang ada saat ini yaitu PTUN untuk menguji produk-produk pemerintah oleh yang merasa dirugikan. Jadi di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 2016 yang dibatalkan dengan Nomor 11 Tahun 2016 diatur mekanisme tata cara untuk pembatalan sebuah produk;

- Bahwa Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 2016. Begitu dinamisnya masalah kasus ini dari Peraturan No.3 Tahun 2016, No.11 Tahun 2016, sampai saat ini No.21 Tahun 2020, terdapat perkembangan-perkembangan untuk lebih memperjelas bagaimana mekanisme-mekanisme yang ditempuh dalam rangka mencari keadilan yang sejati. Jadi peraturan yang dipakai adalah peraturan pada saat kapan surat keputusan itu dibuat. Kalau tadi Penggugat mengatakan tahun 2019 dibuat berarti ahli bisa *mereference* bahwa pendoman kita adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No.11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Inilah yang menjadi dasar Menteri/Ka. Kanwil dalam rangka pembatalan atau penyelesaian kasus melalui pembatalan surat keputusan dan sertifikat;
- Bahwa Ahli tahu persis bahwa semua SK itu dikerjakan di Kanwil belum ada pembagian kewenangan, di pusat juga demikian. Tetapi kita adalah lembaga pelayanan masyarakat dan bagaimanapun penyelesaian kasus perlu adanya

Halaman 65 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



efisiensi, kalau semua bertumpuk ke Menteri itu tidak akan bisa dilayani dengan cepat. Oleh karena itu dengan tujuan pelayanan maka dibuatlah pelimpahan kewenangan dari Menteri ke Ka.Kanwil, bahkan untuk pelayanan yang sifatnya rutin sekarang dari Ka.Kanwil ke Ka.Kantah bahkan sudah dilimpahkan, misalnya, balik nama, pemeliharaan, dll. Sekarang-sekarang ini yang sifatnya reguler pemberian informasi, Kepala Kantor sudah melimpahkan ke Kasubsidi. Jadi, bagaimana pelayanan itu bisa cepat dan masyarakat mendapatkan rasa keadilan. Di dalam pembatalan sertifikat dimana pembatalan ini adalah salah satu produk hukum Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 sekarang Nomor 21 Tahun 2020, ini esensinya sama agar pelayanan pembatalan itu bisa lebih cepat, oleh karena itu dilakukanlah pelimpahan kewenangan dari Menteri terhadap produk yang dibuat oleh Menteri dan/atau produk yang dibuat oleh Ka.kanwil, itulah kewenangan yang dimiliki Menteri;

Kemudian ada kewenangan yang di berikan kepada Ka.Kanwil yaitu produk-produk SK hak atas tanah dan sertifikat yang diterbitkan, apakah pengakuan, konversi atau penegasan hak, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Tetapi dengan catatan bahwa dapat saja Menteri melaksanakan pembatalan atas kewenangan yang ada di Kanwil, yaitu terhadap hal-hal khusus yang dijelaskan oleh Peraturan No.11 Tahun 2016:

- Pertama, atensi masyarakat. Jadi persoalan tanah itu menjadi atensi publik;
- Kedua, ada perintah dari aparat Kepolisian atau Kejaksaan supaya itu di batalkan oleh Menteri;
- Ketiga, faktor nilai, biasanya di lapangan semakin mahal maka semakin potensi bermasalah;

Jadi, tiga kriteria ini sebagai hal khusus, sebagai karakter-karakter khusus yang membuat Menteri dapat membatalkan sebuah sertifikat;

Tetapi pada dasarnya didalam pemberian hak ada batasan-batasan kewenangan Kantor Pertanahan, baik pertanian non pertanian. Ka.Kanwil, baik pertanian non pertanian, maupun Menteri. Jadi intinya ada batas kewenangan yang diterbitkan oleh Menteri, boleh diterbitkan oleh Ka.Kanwil atau kalau dulu Kadip Agraria atas nama Gubernur, kecuali tiga kriteria tadi. Untuk melihat kewenangan ini tentunya ada surat keputusan, tinggal melihat surat keputusan itu dibuat oleh siapa, itu menurut Ahli mengenai batas kewenangan;

- Bahwa kewenangan itu tentunya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ketentuan yang berlaku dalam kewenangan pemberian hak itu di atur didalam

Halaman 66 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1999, Pembagian Kewenangan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah. Di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 yang judulnya adalah Penyelesaian Kasus Pertanahan. Di sini kewenangan itu diatur sesuai dengan ketentuan itu, jadi tidak bisa dipisahkan antara pemberian hak atas tanah dengan pembatalan. Kenapa dibatalkan? tentu ada argumentasi dari siapa yang memohon pembatalan. Di dalam ketentuan Pasal 10 dan 11 Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 2016 disitu ada kriteria-kriteria yang dirumuskan oleh pemerintah argumentatif untuk membatalkan suatu hak atas tanah dan sertifikat, yaitu:

- yang pertama prosedur, apakah prosedur yang ditempuh dalam menerbitkan hak atas tanah original yang pertama itu salah, termasuk pengukuran, pendaftaran pemeliharaan, dan sebagainya, termasuk didalamnya apakah pembatalan itu sesuai dengan prosedur atau tidak, itu adalah bagian dari pada alasan pembatalan. Apabila ada pembatalan kemudian ada prosedur yang disalahi itu bisa diberikan pertimbangan oleh siapapun yang merasa dirugikan untuk dibatalkan;
- yang kedua adalah eksaminasi, yaitu eksaminasi BPN untuk meneliti kembali, mundur satu langkah atau dua langkah kemudian melihat kembali, apakah ada yang dilewati secara prosedur;
- yang ketiga, kalau ternyata ada putusan pengadilan ini namanya yuridis putusan pengadilan yang dipakai sebagai argumentasi untuk mohon pembatalan. Dalam pasal berikut pada Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 2016, pembatalan itu jika dalam amar putusannya itu jelas dikatakan bahwa surat keputusan itu perlu dibatalkan, sertifikat ini perlu dibatalkan, dan sebagainya;

Jadi secara limitatif dibuat mana kondisi yang bisa bisa dibatalkan oleh internal Kepala Kantor atau Ka.Kanwil atau Menteri. Jadi, untuk bisa menyimpulkan ini administrasi cacat/yuridis atau tidak maka dalam Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 2016 dibentuklah Tim;

- Bahwa Kewenangan Menteri adalah pertama produk yang diterbitkan oleh Menteri, otomatis klik itu menjadi kewenangan Menteri yang tidak dilimpahkan kepada Ka.Kanwil. Kedua produk yang dibuat oleh Ka.Kanwil kalau dulu Kadip Agraria, ini otomatis klik menjadi kewenangan dari Menteri, selebihnya yang tidak diambil oleh Menteri adalah kewenangan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor. Semua kewenangan Kepala Kantor itu menjadi tugas Ka.Kanwil untuk

Halaman 67 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



memproses penyelesaian haknya dalam bentuk pembatalan surat keputusan hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah. Pengecualian yang disebut ada tiga karakter tadi, yaitu pertama mendapatkan perhatian luas dari masyarakat, kedua perintah dari Polri atau Kejaksaan Agung, dan ketiga karena nilai tanah;

- Bahwa pelimpahan kewenangan itu adalah tertib administrasi yang wajib menjadi dasar hukum setiap surat keputusan penyelesaian kasus. Ahli katakan bahwa tidak boleh dibalik artinya kalau itu kewenangan Menteri, produk Menteri dan Ka.Kanwil itulah kewenangnya. Kalau Ka.Kanwil jelas limitatif dikatakan yang produknya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan, terkecuali ada tiga hal tadi, ini pun sesuai dengan bagaimana proses penelitiannya dan ada syaratnya sehingga bisa ditangani oleh Menteri;
- Bahwa terkait tentang prosedur, begitu permohonan masuk pada loket di Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan meneruskan sesuai kewenangnya. Kemudian Kepala dalam ini Menteri atau Ka.Kanwil memerintahkan Tim untuk melakukan penelitian, penelitian itu bisa penelitian warkah, bisa full data di lapangan, lalu setelah data dan full data dimasukkan dalam format yang sudah fix, diatur dalam Lampiran Permen Agraria No.11 Tahun 2016, maka dilakukanlah gelar, sebelum gelar sebelumnya dilakukan analisis oleh Tim. Analisis itu adalah kajian yang menghubungkan antara *das sollen* dan *das sein*, bagaimana aturannya, bagaimana dilapangan, disitulah dia memberikan pendapat bahwa ini ada cacat administrasi Pasal 10 dan 11 itu. Kemudian itu digelar dan hasil gelar itu diakhiri dengan surat keputusan, kalau Pimpinan mengatakan setuju maka dibuat surat keputusan pembatalan;

Yang menarik menurut Ahli adalah dalam hal asal tanah adalah tanah negara, makanya dalam peraturan ini selalu dikatakan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, karena dari hak atas tanah itulah *beschikking* diberikan kepada seseorang hak sebagai amanat dari UUPA No.5 Tahun 1960 Pasal 2 hubungan hukum. Sebab tata cara pemberian hak itu sejak Ahli bekerja memakai Peraturan Menteri Agraria No.5 Tahun 1975 sampai pada Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999, sekarang tata cara itu betul-betul satu tahapan yang harus dilalui secara runtut. Permohonan, mendaftarkan, membayar biaya Panitia A, kemudian dilakukan penelitian Panitia A, lalu tidak ada sengketa, kalau tanah adat diumumkan dua bulan kemudian diterbitkan SK, tidak ada sanggahan dan sebagainya, dengan SK itu didaftarkan dan mendapatkan sertifikat. Setelah syarat-syarat pemasukan negara dahulu, sekarang BPHTB, kemudian pajak-pajak terutang lainnya, pajak PBB yang ditulis di dalam SK itu

Halaman 68 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dilengkapi oleh pemohon. Dengan adanya PPS produk yang sekarang, maka uang BPHTB itu bisa di cancel, terbit dahulu itu bisa jadi pajak terhutang. Dulu tidak harus bayar dahulu baru terbit sertipikat. Jadi, penelitian di lapangan itu adalah bagian dari Tim yang meneliti di lapangan. Kemudian kalau ada instansi yang terkait tentunya di dalam penelitian lapang, Tim-Tim itu atas nama negara bukan atas nama Kepala Kantor, jadi negara memberikan kewenangan kepada Tim, baik Panitia A maupun Tim Penelitian untuk meneliti, oleh karena itu keobjektifan dituntut dalam Tim-Tim tersebut;

- Bahwa Pasal 33 Permen Agraria No.11 Tahun 2016, keputusan pembatalan hak dan sertifikat wajib dilaksanakan dalam hal tidak ada persoalan lain, tapi kalau ada persoalan lain dikecualikan yaitu:
 1. Sertifikat sedang di blokir, artinya masa tenggat pemblokiran masih berlaku. Karena blokir itu esensinya adalah ada pihak-pihak lain yang berkepentingan atas tanah itu sehingga dilakukan suatu blokir/ stagnan, jangan bergerak karena ada kepentingan orang lain yang dijaga oleh hukum sehingga ada *blocked* disitu;
 2. Objek hak tanggungan. Hak tanggungan itu kita ketahui adalah satu produk hukum resmi yang dibuat untuk melindungi debitur-kreditur, karena uang negara ada disitu;
 3. Telah dialihkan kepada pihak ketiga. Jadi ketika satu sertipikat mau dibatalkan ternyata sudah dialihkan kepada pihak ketiga maka ini harus ditunda pembatalannya itu;
- Bahwa secara umum dikatakan disini pihak-pihak terkait harus diberitahu termasuk pihak yang sudah beralih tadi. Jadi tentunya secara hukum mengatakan pihak lain adalah temuan dari pada Tim lapangan itu. Untuk apa di beritahu? Artinya ini ada sesuatu yang harus diselesaikan terlebih dahulu supaya SK pembatalan itu bisa disahkan;
- Bahwa ketika tidak melalui tahapan harus memeriksa keterangan pihak terkait, Pasal 32 Permen ATR/Kepala BPN No.21 Tahun 2020, menyatakan:
 - A. Kementerian Agraria atau Kantor Wilayah tidak dapat membatalkan produk hukum baik karena cacat administrasi, cacat yuridis, maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam hal ini hak atas tanah objek sengketa perkara telah beralih kepada pihak ketiga.

Halaman 69 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- B. Pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam perkara;
- C. Pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dari itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan sebelum adanya perkara;

Jadi, sebetulnya sertipikat itu sebelum dibatalkan sudah melalui proses yang benar, baik prosedurnya, persyaratan-persyaratan materinya itu sudah benar, didaftarkan, diteliti, diterbitkan SK Hak, kewajiban-kewajiban sudah dipenuhi selama empat bulan pendaftaran, kemudian sudah diterbitkan sertipikat, jadi ini adalah kualitas hukum yang dijamin undang-undang terhadap sebuah sertipikat. Dalam UUPA No.5 Tahun 1960 tujuan pendaftaran adalah 1. kepastian hak, 2. perlindungan hukum. Kalau sudah terbit sertipikat biasanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada dia. Pengecualiannya adalah ketika ada kasus, inilah yang ditangani oleh Hakim untuk menangani kasus ini. Jadi sertipikat itu menurut Ahli sudah final, karena *stelse* negatif tidak mutlak masih mungkin dibatalkan, mungkin diperbaiki bila Hakim berpendapat lain;

- Bahwa proses pemberian hak itu sudah melalui suatu sistem prosedur yang diatur secara hukum positif yang berlaku, terbitlah sertipikat. Ketika terbit sertifikat maka wajib bagi negara memberikan perlindungan hukum kepada mereka apabila ada kasus pertanahan yang nanti akan berujung dengan pembatalan, disitu diatur supaya diberitahukan pihak lain. Pihak lain kan masih titik-titik, titik-titik ini dapat ketika kita ke lapangan. Misalnya titik C tentunya di gali. Apa esensi pemberitahuan kepada mereka? Karena tadi negara sudah menjamin, oleh karena itu dia harus diberikan kesempatan untuk membela diri di forum lain, misalnya dia merasa dirugikan maka dia menggugat kalau bukan ke PTUN maka ke perdata. Agar supaya dia mendapatkan satu keadilan yang sejati kalau dia mau membeli tanah kalau ternyata yang dibeli itu tanda petik, ada sesuatu disitu yang semula tidak tahu sekarang tahu, dia akan membela diri, pembela-pembela inilah yang melindungi pembeli agar supaya informasi yang diberikan itu diberi waktu menggunakan haknya;
- Bahwa Tata cara permohonan hak sejak sebelum berlaku Permen Agraria No.9 Tahun 1999 yaitu pemberian hak dan pembatalan hak atas tanah berlaku Permen Agraria No.5 Tahun 1975. Jadi disitu dikatakan bahwa syarat prosedur itu adalah ketika pemberian hak itu menyimpang dari pada apa yang diatur Permen Agraria No.9 Tahun 1999 dan Permen Agraria No.5 Tahun 1975, itu namanya salah prosedur. Jadi prosedur pemberian hak atas tanah contoh: kalau tanah negara *gg gruond gouvernement* tanah negara bebas, maka tanah itu

Halaman 70 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



dikuasai secara langsung oleh negara. Oleh karena itu diperlukan surat keputusan pemberian hak karena itu tanah negara, maka diatur oleh Pasal 260 ayat (2) mengatur hubungan hukum itu tugas yang diamanatkan kepada BPN itu tata caranya sudah ada. Untuk menilai apakah ini salah atau tidak ini tentunya meng-*overlink*-kan dengan cara yang diatur oleh peraturan itu bagaimana di lapangan. Ini yang dikatakan cacat prosedur;

- Bahwa yang Ahli tahu tentang pidana, pidana itu adalah perbuatan. Kalau saya di pidana berarti saya di hukum badan saya untuk melaksanakan amar putusan pidana,. kalau itu ditarik menjadi alas hak pembatalan, di dalam pasal ini dikatakan secara limitatif, jika amar putusannya mengatakan itu. Yang salah adalah SK-nya, dalam kasus tadi selintas Ahli bayangkan bahwa SK pemberiannya itu menggunakan sesuatu perbuatan yang oleh Hakim disalahkan jadi pidana, inilah permasalahannya apakah karena tidak ada secara limitatif tapi Kepala Kantor membatalkan Ahli tidak melihat persis pasal ini diterapkan di dalam pembatalan ini. Kalau misalnya ada kata-kata hak yang muncul dan itu harus dibatalkan itu silahkan;

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

Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi, akan tetapi mengajukan 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. DIAN PUJI N. SIMATUPANG, S.H., M.H., telah memberikan pendapat di bawah sumpah, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa jangka waktu dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak ditetapkan atau diumumkannya suatu keputusan tata usaha negara;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 upaya administrasi yang dapat dilakukan ada 2 (dua), yaitu:
 1. Keberatan terhadap badan/pejabat yang menetapkan keputusan tersebut;
 2. Banding Administrasi kepada atasan badan/pejabat yang memutuskan;Jadi upaya adminstrasi merupakan konsep di dalam teori *contrarius actus and rechmatigheid*, jadi apabila warga masyarakat merasa keberatan dan mengajukan upaya permohonan pengajuan pembatalan, perubahan, dan pencabutan, dapat mengajukan terlebih dahulu dengan upaya administrasi kepada pejabat/badan yang menetapkan atau atasan pejabat itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah adanya Perma Nomor 8 Tahun 2016 Pasal 5 menyatakan bahwa dalam hal upaya administrasi itu dilakukan terlebih dahulu sesuai Pasal 75 dan selanjutnya, maka hakekatnya jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan Pasal 55 maka berlakulah setelah seluruh upaya administrasi tersebut telah dilakukan secara sempurna. Jadi setelah upaya keberatan, banding, maka itu sudah dilakukan selama dalam waktu 31 hari maka pada hari ke-32 itu sudah dimulai angka 90 hari kerja untuk mengajukan gugatan;

Jadi dihitung 90 hari itu setelah upaya keberatan dan banding dilakukan baru kemudian berlaku ketentuan 90 hari yang diatur dalam Pasal 55 UU Peratun;

- Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun adalah 90 hari, tetapi melihat dari Pasal 5 Perma Nomor 8 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa ada upaya administrasi terlebih dahulu. Kalau sudah melampaui waktu tentu kadaluarsa karena telah melampaui jangka waktu yang ditetapkan dalam UU dan dalam Perma Nomor 8 Tahun 2016. Pasal 2 Perma tersebut menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa, memutus, dan mengadili setelah upaya administrasi terlebih dahulu dilaksanakan oleh pihak yang mengajukan gugatan;
- Bahwa mengacu pada Pasal 2 Perma Nomor 8 Tahun 2016 menyatakan bahwa upaya administrasi dilakukan sesuai dengan peraturan dasarnya, peraturan dasarnya menyatakan silahkan untuk mengajukan upaya administrasi terlebih dahulu maka mengikuti peraturan dasarnya, jika tidak Mahkamah Agung menyatakan silahkan secara *mutatis mutandis* mengikuti Pasal 75 dan seterusnya dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 jangka waktunya, karena di Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 jangka waktu keberatan adalah 21 hari kerja sejak ditetapkan dan 10 hari setelah keputusan keberatan dan mengajukan banding administrasi dengan 10 hari penyelesaian. Baru kemudian dilakukan gugatan ke PTUN. Di ketentuan Pasal 5 dinyatakan bahwa PTUN mengadili, memeriksa dan memutus setelah rangkaian upaya administrasi ditempuh oleh warga masyarakat;
- Bahwa konsekuensinya apabila orang/badan hukum langsung mengajukan gugatan ke PTUN tanpa melalui upaya administrasi adalah: Yang pertama upaya ini harus ditempuh karena ada asas *contrarius actus* bahwa badan/pejabat yang memutus juga dapat membatalkan, mencabut, maupun melakukan perubahan terhadapnya, di sisi lain juga itu lebih efektif. Yang kedua pada hakekatnya ada praduga *rechmatigheid*, karena kebenaran otentik ada

Halaman 72 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada badan/ pejabat yang menetapkan, sehingga upaya itu justru dapat memberikan hak bagi warga masyarakat untuk upaya yang lebih efektif dan efisien. Tetapi di sisi lain dalam praktek yang Ahli lihat bahwa ternyata yang melampaui saja tidak dapat diterima apalagi tidak melakukan upaya administrasi tersebut;

- Bahwa mengacu pada Pasal 62 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, bahwa apabila ada persoalan berkaitan dengan pengiriman dan penerimaan maka badan/pejabat tersebut harus menyampaikan bukti penerimaan dan pengirimannya, supaya pada hakekatnya badan/pejabat tersebut sudah menyampaikan KTUN tersebut sesuai dengan ketentuan. Di sisi lain juga diatur juga selain pengiriman dan penyampaian, misalnya diumumkan atau disampaikan sesuai dengan kepatutan dan sesuai peraturan dasar dari KTUN tersebut;
- Bahwa mengacu pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 bahwa konsep dari warga masyarakat atau badan hukum perdata pada hakekatnya dapat diumumkan atau diterima. Jadi ketika diumumkan di Kelurahan misalnya, maka sesuai peraturan dasarnya berarti batas waktunya adalah sejak diumumkannya, sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yaitu sejak diumumkan atau diterimanya;
- Bahwa dalam Ketentuan Pasal 62 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ayat 3, 4 dan 5 bahwa disitu tidak diatur siapa yang harus menerima, yang penting alamat yang dituju dari KTUN adalah alamat yang tertera dari pihak menerimanya, jadi tidak harus yang menerima adalah si ini, si ini atau si sini, itu internal perusahaan saja, jadi secara internal administrasi pemerintahan sesuai Pasal 62 ayat (5) dibuktikan dengan pengiriman dan penerimaan. Yang utama adalah alamat yang dituju yaitu pada kantor atau rumah atau kediaman dari pihak yang ada dalam KTUN tersebut;
- Bahwa Penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Peratun tersebut sebenarnya menjadi pembeda dengan yang tidak tertuju SEMA Nomor 2 Tahun 1991 bahwa pada hakekatnya kepada yang bersangkutan itu adalah sejak diterima keputusan tersebut, tetapi pilihannya atau tersebut, atau diumumkan, di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 60 juga demikian, kalau di SEMA yang tidak tertuju justru waktunya lebih banyak. Kalau kita sinkronisasikan

Halaman 73 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Peratun dan Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 itu memang ada suatu pilihan diterima atau diumumkannya. Prinsipnya dalam keputusan mengumumkan/*publishitasnya* pada saat diterimanya keputusan tersebut;

- Bahwa menurut Perma Nomor 8 Tahun 2016 maka kembali pada bagaimana dalam peraturan dasarnya, kecuali tidak ada dalam peraturan dasarnya maka dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, bahwa itu diterima atau diumumkannya. Karena kadangkala dalam peraturan dasarnya menyatakan bahwa pengumuman yang kami sampaikan juga merupakan dasar penerimaan dari pihak lain dalam hal kepentingan yang ditujukan dalam hal itu. Bagi pihak yang tertuju ketika mengetahui dan merasa dirugikan supaya kepentingannya tetap terjaga karena dia sendiri tidak menerimanya, sehingga akhirnya menggunakan kata mengetahui dan merasa dirugikan. Ketika dia mengetahui *publishitas* diumumkan tetapi dia tidak tahu itu dirugikan maka dia mengkonfirmasi. Dalam hal ini apakah diumumkan atau diketahui maka melihat peraturan dasarnya kembali, apakah pengumuman merupakan dasar *publishitas* bagi si penerima keputusan yang dituju didalamnya;
- Bahwa Ketentuan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan huruf g telah dikemukakan dalam Pasal 46 ayat (2) dan Pasal 47. Jadi Pasal 7 itu memberitahukan 10 hari sebelumnya ketika suatu keputusan yang dibebankan kepada yang bersangkutan, pada hakekatnya sebagai kesempatan yang diberikan kepadanya untuk menjelaskan adanya keputusan dan itu dapat dilaksanakan dengan cara apapun yang efektif, yang penting memberitahu adanya keputusan tersebut. Pada hakekatnya bersifat asas asersi memberi kesempatan kepada warga masyarakat setelah diberitahu adanya keputusan tersebut, tetapi jika tetap pada pendiriannya itu persoalan lain;
- Bahwa Pasal 62 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan bahwa pada hakekatnya ketika suatu pengiriman atau penerimaan surat tersebut tentu pada pihak yang dituju, pihak yang dituju tersebut kembali pada peraturan dasarnya bahwa apabila ada perubahan alamat atau lain sebagainya maka yang bersangkutan yang aktif menyampaikan adanya perubahan alamat kepada badan/pejabat tersebut. Tetapi kalau misalnya tidak aktif maka kita kembali kepada peraturan dasarnya di SOP yang bersangkutan. Kalau ternyata alamatnya terjadi perubahan maka silahkan warga masyarakat menyampaikan bahwa telah ada perubahan alamat tersebut, tetapi kalau tidak ada

Halaman 74 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan maka silahkan dengan cara-cara lain, misalnya dengan WA, email atau lainnya. Kalau dianggap tidak patut, maka perlu pendalaman yang mendalam apakah ini bentuk kesengajaan atau tidak, karena kalau pihak ketiga perlu pemeriksaan internal terlebih dahulu mengapa ini dapat terjadi. Seperti demikian kita harus melihat alas fakta yang memadai secara *reasonable insurance* yang meyakinkan;

- Bahwa kalau faktanya *reasonable insurance* pengirimannya diarahkan pada alamat yang berbeda, maka dari segi penerimanya tidak memenuhi, karena konsep penerimanya harus dituju dari KTUN tersebut. Jadi maksud dari bukti penerimaan itu adalah ternyata bukti yang menerima adalah pihak yang tidak tertuju, akhirnya tidak memenuhi ketentuan Pasal 62 ayat (5) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 9 November 2021;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan:

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam pertimbangan mengenai duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan tersebut diatas, pada pokoknya Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat dan oleh karenanya menjadi objek sengketa berupa:

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23 September 2019 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama HADIONO Seluas 18.053 M² Dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda Semula Tercatat Atas Nama SUDIRDJO Seluas 15.136 M² Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama WARDONO ASNIM Dalam Sengketa Tanah Terletak Di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (PERSERO) Dengan HADIONO, SUDIRDJO dan WARDONO ASNIM;

Halaman 75 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat melalui gugatannya pada pokoknya mendalilkan terbitnya objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sehingga haruslah dinyatakan batal atau tidak sah dan diwajibkan untuk dicabut oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa didasarkan pada Putusan Sela No. 104/G/2021/PTUN.JKT tanggal 6 Juli 2021, telah diterima masuk sebagai pihak PT. Kawasan Berikat Nusantara (PERSERO) berkedudukan di Jalan Raya Cakung Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta Utara 14140 yang didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya masing-masing melalui persidangan *e-court* pada tanggal 27 Juli 2021 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat serta di dalam Jawabannya memuat pula masing-masing Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Penggugat melalui Repliknya yang diajukan melalui *e-court* pada tanggal 3 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat telah dibantah oleh Tergugat II Intervensi melalui Duplik yang diajukan melalui *e-court* pada tanggal 18 Agustus 2021 yang pada pokoknya menyatakan membantah dalil Replik Penggugat dan tetap pada dalil Jawaban dan Eksepsinya, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Dupliknya sampai batas waktu persidangan yang telah ditetapkan;

Menimbang, bahwa untuk efektifitas Putusan ini terhadap UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara di dalam pertimbangan putusan ini disebut dengan UU Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun);

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 80 dan Pasal 100 U U Peratun serta didasarkan pada asas *dominis litis* terhadap para pihak telah diberikan kesempatan untuk mengajukan buktinya masing-masing serta telah dibebankan pembuktian oleh Majelis Hakim sebagaimana ketentuan perundang-undangan, dan para pihak telah pula mengajukan kesimpulannya masing-masing;

Halaman 76 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 77 UU Peratun, dengan kewenangan yang ada pada Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa *a quo* haruslah dipertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terlebih dahulu dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan:

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat daluarsa;
2. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat tenggang waktu;

Menimbang, bahwa selengkapnya dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai duduk sengketa diambil alih dan dianggap tersebut pula dalam pertimbangan hukum ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dibantah oleh Penggugat melalui Repliknya yang pada pokoknya menyatakan membantah dalil-dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan tetap pada dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bantahannya oleh Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Ketentuan Pasal 77 UU Peratun menyatakan:

- (1) *"Eksepsi tentang Kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan";*
- (2) *Eksepsi tentang Kewenangan Relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus di putus sebelum pokok sengketa di periksa;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat di putus Bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 77 UU Peratun menurut Majelis Hakim bahwasanya Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tergolong Eksepsi Lain sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (3) UU Peratun, sehingga terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut haruslah diputuskan setelah tuntas proses pemeriksaan seluruh tahapan persidangan dan diputus bersamaan dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan di atas, terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi akan dipertimbangkan Eksepsi tentang gugatan daluarsa atau telah lewat waktu terlebih dahulu dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam Eksepsinya pada pokoknya mendalilkan bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 telah diberitahukan antara lain kepada:

- Wardono Asnim melalui perusahaan jasa pengiriman barang dan logistik (JNE) dengan kode pengiriman CGKEC13133206219 tanggal 19-10-2019;
- Hadiono melalui perusahaan jasa pengiriman barang dan logistik (JNE) dengan kode pengiriman CGKEC13129074019 tanggal 19-10-2019;
- Sudirdjo melalui perusahaan jasa pengiriman barang dan logistik (JNE) dengan kode pengiriman CGKEC13122923519 tanggal 19-10-2019;

Bahwa berdasarkan kode pengiriman tersebut di atas, Penggugat merupakan salah satu pihak yang dituju (*addresat*) dari pemberitahuan mengenai Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN. 31/IX/2019 tanggal 23-09-2019;

Bahwa untuk memenuhi asas publisitas penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, antara lain:

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada PENGGUGAT No.HP.02.02/2841-31.72/VIII/2020 tanggal 13-08-2020 perihal pemberitahuan dan penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1199/Marunda dan Hak Milik Nomor 1200/Marunda;

Halaman 78 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada Lurah Marunda No.HP.02.02/3436-31.72/IX/2020 tanggal 30-09-2020 perihal Pembatalan Sertipikat;
- Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No.3334/Peng-31.72-300.7/IX/2020 tanggal 24-09-2020 yang menyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak yang sah, yaitu:
 - Sertipikat Hak Milik No.1199/Marunda seluas 18.053 M2 dan;
 - Sertipikat Hak Milik No.1200/Marunda seluas 15.136 M2;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, gugatan Penggugat terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23-09-2019 haruslah dinyatakan telah Kadaluarsa sebagaimana dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 55 sebagaimana telah dirubah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima eksepsi Tergugat karena gugatan Penggugat telah melawati batas waktu yang ditentukan Undang-Undang dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*net onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Eksepsinya pada pokoknya menyatakan berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pengajuan gugatan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Objek Sengketa *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara seharusnya dilakukan paling lambat pada tanggal 02 Desember 2019, oleh karena Penggugat baru mengajukan gugatan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 April 2021, maka hal itu berarti bahwa gugatan tersebut diajukan lebih dari 90 hari sejak diumumkannya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut, dengan demikian, pengajuan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah sangat jauh melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga

Halaman 79 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dibantah oleh Penggugat melalui Repliknya yang pada pokoknya menyatakan sebagaimana telah didalilkan dalam surat gugatan, Penggugat baru menerima fotokopi objek sengketa dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara pada hari Rabu tanggal 3 Maret 2021, oleh karena menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pengadilan baru berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, maka pada tanggal 22 Maret 2021 atau pada hari ke-12 terhitung sejak Objek Sengketa tersebut diterima, Penggugat telah mengajukan upaya administrasi (keberatan) kepada Tergugat. Namun sampai dengan berakhirnya jangka waktu 10 hari kerja sebagaimana ditentukan dalam Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan yang jatuh pada tanggal 6 April 2021, Tergugat tidak menyelesaikan keberatan Penggugat tersebut, oleh karena gugatan *a quo* didaftarkan pada tanggal 19 April 2021, maka gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal 3 Maret 2021 saat Penggugat menerima fotokopi Objek Sengketa sebagaimana perhitungan berdasarkan penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan para pihak sebagaimana dipertimbangkan di atas, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

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

Menimbang, bahwa didasarkan pada hasil pemeriksaan selama persidangan ditemukan fakta hukum terkait tenggang waktu bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mendaftarkan gugatannya melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 April 2021 dan tercatat dalam Register perkara No. 104/G/2021/PTUN.JKT;

Halaman 80 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa objek sengketa berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 12/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 23 September 2019 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda Semula Tercatat Atas Nama HADIONO Seluas 18.053 M² Dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda Semula Tercatat Atas Nama SUDIRDJO Seluas 15.136 M² Beserta Peralihannya Terakhir Keduanya Tercatat Atas Nama WARDONO ASNIM Dalam Sengketa Tanah Terletak Di Jl. Marunda RT.007 RW.007, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (PERSERO) Dengan HADIONO, SUDIRDJO dan WARDONO ASNIM, diterbitkan pada tanggal 23 September 2019 oleh Tergugat An. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan ditujukan salah satunya kepada Sdr. WARDONO ASNIM d/a Pluit Timur B.I.S No. 14 Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara; (vide bukti: P-1= T-1 = T.II.Intv-9);
3. Bahwa Penggugat beralamat atau bertempat tinggal di Pluit Timur Blok I SEL/2 RT/RW: 003/009, Kel/Desa: Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara; (vide bukti: P-2a, P-2b dan P-2c);
4. Bahwa Tergugat telah mengirimkan Pemberitahuan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda dan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Marunda beserta peralihannya yang ditujukan kepada Sdr. Sudirjo, Sdr. Hadiono dan Sdr. Wardono Asnim (Penggugat *in cassu*) melalui Surat Tergugat No. 2358/17-31.600/IX/2019 tanggal 2 September 2019 yang dikirim melalui layanan JNE tanggal 19 Oktober 2019; (vide bukti: T-3 = T.II.Intv-8, T-4, T-5 dan T-6);
5. Bahwa Tergugat telah mengirimkan Pemberitahuan dan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1199/Marunda dan Hak Milik Nomor 1200/Marunda yang ditujukan kepada Penggugat melalui Surat Tergugat No. HP.02.02/2841-31-72/VIII/2020 tanggal 13 Agustus 2020; (vide bukti: T-9 = T.II.Intv-11);
6. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah mengirimkan Surat No. HP.02.02/3436-31-72/IX/2020 tanggal 30 September 2020 yang ditujukan kepada Lurah Marunda untuk ditempelkan Pengumuman No. 3334/Peng-31.72-300.7/IX/2020 tanggal 24 September 2020 di Papan Pengumuman/Informasi yang ada di Kelurahan Marunda dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, yang pada pokoknya Pengumuman tentang pembatalan sertipikat dan dinyatakan tidak berlaku lagi atas Sertipikat Hak Milik No. 1199/Marunda

Halaman 81 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Hak Milik No. 1200/Marunda yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2010;
(vide bukti: T-10 = T.II.Intv-13 dan T-11 = T.II.Intv-12);

Menimbang, bahwa didasarkan fakta hukum sebagaimana terurai di atas diketahui pada pokoknya bahwa Tergugat telah mengirimkan pemberitahuan tentang terbitnya objek sengketa kepada Penggugat melalui surat yang ditujukan ke alamat Penggugat di Pluit Timur B.I.S No. 14 Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara pada tanggal 19 Oktober 2019 melalui layanan JNE, sedangkan di Kartu Tanda Penduduk Penggugat tercatat beralamat di Pluit Timur Blok I SEL/2 RT/RW: 003/009, Kel/Desa: Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mengirimkan Surat No. HP.02.02/3436-31-72/IX/2020 tanggal 30 September 2020 yang ditujukan kepada Lurah Marunda untuk ditempelkan Pengumuman No. 3334/Peng-31.72-300.7/IX/2020 tanggal 24 September 2020 di Papan Pengumuman/Informasi yang ada di Kelurahan Marunda dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terkait pembatalan Sertipikat Hak Milik yang tercatat atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan di atas, menurut Majelis Hakim meskipun terhadap Surat Tergugat No. 2358/17-31.600/IX/2019 tanggal 2 September 2019 yang dikirim melalui layanan JNE tanggal 19 Oktober 2019 ke alamat Pluit Timur B.I.S No. 14 Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara tidak diterima oleh Penggugat karena alamat atau domisili Penggugat sebenarnya berada di Pluit Timur Blok I SEL/2 RT/RW: 003/009, Kel/Desa: Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, namun Tergugat telah memberitahukan dengan patut kepada Penggugat tentang terbitnya objek sengketa *a quo* dengan mengirimkan Surat No. HP.02.02/3436-31-72/IX/2020 tanggal 30 September 2020 yang ditujukan kepada Lurah Marunda untuk ditempelkan Pengumuman No. 3334/Peng-31.72-300.7/IX/2020 tanggal 24 September 2020 di Papan Pengumuman/Informasi yang ada di Kelurahan Marunda dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terkait pembatalan Sertipikat Hak Milik yang tercatat atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, menurut Majelis Hakim setidaknya Penggugat dianggap telah mengetahui tentang terbitnya objek sengketa terhitung 30 (tiga puluh) hari setelah ditempelkannya pengumuman yang dikirimkan oleh Tergugat kepada Lurah Marunda pada tanggal 30 September 2020, yang berarti setidaknya pada tanggal 31 Oktober 2020;

Halaman 82 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apabila dihitung tenggang waktu untuk mengajukan Upaya Administrasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 UU No. 30 Tahun 2014, maka diketahui terhadap Penggugat dapat mengajukan keberatan atas terbitnya objek sengketa *a quo* dalam tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya objek sengketa *a quo* yang apabila dihitung 5 (lima) hari kerja setiap minggunya yaitu setidaknya pada tanggal 30 November 2020, dan dapat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan setidaknya 90 (Sembilan puluh) hari setelah lewat waktu sepuluh hari untuk ditanggapi keberatan tersebut oleh Tergugat yaitu setelah 14 Desember 2020 atau setelah dilewatinya seluruh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa apabila dihitung 90 (Sembilan puluh) hari setelah 14 Desember 2020 menurut hemat Majelis Hakim setidaknya gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 Maret 2021;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui terbitnya objek sengketa *a quo* pada saat Penggugat baru menerima fotokopi Objek Sengketa dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara pada hari Rabu tanggal 3 Maret 2021, menurut Majelis Hakim telah terbantahkan dengan dikirimkannya pengumuman tentang terbitnya objek sengketa *a quo* oleh Tergugat kepada Lurah Marunda untuk ditempelkan di Papan Pengumuman/ Informasi Kelurahan Marunda;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai diatas, menurut Majelis Hakim oleh karena gugatan Penggugat didaftarkan pada tanggal 20 April 2021 Di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, telah nyata dan terbukti melebihi 90 (Sembilan puluh) hari untuk mendaftarkan gugatan sehingga lewat tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU Peratun;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah Lewat Waktu (Daluarsa) maka terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat Daluarsa atau Lewat Tenggang Waktu telah beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat Daluarsa atau Lewat Tenggang Waktu dinyatakan diterima, maka terhadap Eksepsi Tergugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Halaman 83 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat Daluarsa atau Lewat Tenggang Waktu dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah beralasan hukum dinyatakan tidak diterima (*net onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 110 dan 112 UU Peratun, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka terhadap Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*Vrijs bewijs*) sebagaimana ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim telah menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan dan telah dipertimbangkan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik dengan diucapnya putusan ini dan disampaikan putusan secara elektronik maka secara hukum telah dianggap dihadiri oleh para pihak dan dilakukan pembacaan putusan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Mengingat, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 *junctis* Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 dan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Halaman 84 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat daluarsa atau lewat waktu;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam sengketa ini sejumlah Rp.410.000,- (empat ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan secara mufakat dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Kamis, tanggal 18 November 2021, oleh kami AKHDIAT SASTRODINATA, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H. dan I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui persidangan elektronik pada hari Selasa, tanggal 23 November 2021 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh TITI RUSTINIH, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H.

AKHDIAT SASTRODINATA, S.H., M.H.

I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 85 dari 86 halaman. Putusan Nomor 104/G/2021/PTUN.JKT.



Rincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- A T K	Rp.125.000,-
- PNBP Surat Kuasa	RP. 10.000,-
- Panggilan	Rp.165.000,-
- Sumpah	Rp. 20.000,-
- Meterai Penetapan Intervensi	Rp. 10.000,-
- Redaksi Penetapan Intervensi.....	Rp. 10.000,-
- Leges Penetapan Intervensi... ..	Rp. 10.000,-
- Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
- Leges Putusan	Rp. 10.000,-
	----- +
	Rp.410.000,-

(Empat ratus sepuluh ribu rupiah).