



**PUTUSAN**  
Nomor 204/G/2024/PTUN-JKT

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

- Nama** : **JASMAINI**;  
**Kewarganegaraan** : Indonesia;  
**Pekerjaan** : Wiraswasta;  
**Tempat Tinggal** : Jalan Duku, RT. 010, RW. 001, Kel. Srengseng, Kec. Kembangan, Jakarta Barat;  
**Domisili elektronik** : [jasmaini288@gmail.com](mailto:jasmaini288@gmail.com)  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
- Nama** : **MUHAMAD FACHROZY**  
**Kewarganegaraan** : Indonesia;  
**Pekerjaan** : Wiraswasta;  
**Tempat Tinggal** : Jalan Musyawarah III, RT. 008, RW. 001, Kel. Srengseng, Kec. Kembangan, Jakarta Barat;  
**Domisili elektronik** : [muhamadfachrozi771@gmail.com](mailto:muhamadfachrozi771@gmail.com)  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;
- Nama** : **MUSAROH**  
**Kewarganegaraan** : Indonesia;  
**Pekerjaan** : Wiraswasta;  
**Tempat Tinggal** : Jalan Sanggrahan, RT. 007, RW. 005, Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan, Jakarta Barat;  
**Domisili elektronik** : [musaroh979@gmail.com](mailto:musaroh979@gmail.com)  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;

Halaman 1 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuas Khusus Nomor: 26/SK/RL1/TUN/VI/2024, tanggal 9 Juni 2024, memberi kuasa kepada:

1. Rikardo Lumbanraja, S.H.;
2. Andi Suhernandi, S.H. M.H.;
3. Daddy Hartandi Rohmaluddin, S.H., M.H.;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan advokat/ Pengacara dan atau Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Rikardo Lumbanraja, S.H. & Associates, beralamat di Plaza Hayam Wuruk, Lantai 4 D, Jl. Hayam Wuruk No.108, Jakarta 11160, domisili elektronik: [rikardolumbanraja@yahoo.com](mailto:rikardolumbanraja@yahoo.com)

Selanjutnya secara bersamaan dalam gugatan ini disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

## LAWAN

1. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru No.1, Jakarta 10150, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1066/SKU-31.MP.02.02/VII/2024, tanggal 26 Juni 2024, memberi kuasa kepada:

1. Jakwan Hadinata, S.H., Plh. Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
2. Munisah, Penata Pertanahan Muda, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
3. Adi Notonagoro, Analis Hukum Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
4. Syarif Hidayat, Analis Hukum Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
5. Jessica Epaina, Analis Hukum Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
6. Yadi Mulyadi, Pengadministrasian Umum, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;

*Halaman 2 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) di Lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, domisili elektronik: [ppskp.kanwildki@gmail.com](mailto:ppskp.kanwildki@gmail.com)

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **VINTA KURNIAWATY**, Warga negara Indonesia, Beralamat di Jl. H.Raisan RT/RW 007/008 No. 72, , Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta, Pekerjaan Karyawan Swasta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2024, diwakili oleh kuasanya:

1. Nien Rafles Siregar, S.H., M.H.;
2. Immanuel Carlosyanrichy, S.H.;
3. Gregorius Y. Deowikaputra, S.H.; dan
4. M. Adinta P. Adisoemarta, S.H.;

Para Advokat dari Kantor Hukum Siregar Setiawan Manalu Partnership (SSMP), beralamat di Sahid Sudirman Center, Lantai 17, Suite B & C, Jalan Jenderal Sudirman No. 86, Jakarta Pusat 10220, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

3. **NIRINA RAUDATUL JANNAH**, Warga negara Indonesia, Beralamat di Permata Mediterania, Jalan Diamond I No. 80 RT 016/RW 003, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, Pekerjaan Wiraswasta, diwakili oleh kuasanya:

1. Nien Rafles Siregar, S.H., M.H.;
2. Immanuel Carlosyanrichy, S.H.;
3. Gregorius Y. Deowikaputra, S.H.; dan
4. M. Adinta P. Adisoemarta, S.H.;

Para Advokat dari Kantor Hukum Siregar Setiawan Manalu Partnership (SSMP), beralamat di Sahid Sudirman Center, Lantai 17, Suite B & C, Jalan Jenderal Sudirman No. 86, Jakarta Pusat 10220, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1**;

*Halaman 3 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca dan memperhatikan:

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 204/PEN-DIS/2024/PTUN.JKT, tanggal 10 Juni 2024 tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 204/PEN-MH/2024/PTUN.JKT, tanggal 10 Juni 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 204/PEN-PPJS/2024/PTUN.JKT, tanggal 10 Juni 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 204/PEN-PP/2024/PTUN-JKT, tanggal 10 Juni 2024, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 204/PEN-HS/2024/PTUN-JKT, tanggal 27 Juni 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Putusan Sela Nomor 254/G/2024/PTUN.JKT., tanggal 1 Agustus 2024, tentang Didudukannya Pemohon Intervensi (Vinta Kurniawaty) sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 204/PEN-MH/2024/PTUN.JKT, tanggal 15 Agustus 2024, tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim Sementara untuk Pembacaan Sikap Majelis Hakim Atas Permohonan Intervensi;
8. Putusan Sela Nomor 254/G/2024/PTUN.JKT., tanggal 15 Agustus 2024, tentang Didudukannya Pemohon Intervensi (Nirina Raudatul Jannah) sebagai Pihak Tergugat II Intervensi 1;
9. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 204/PEN-MH/2024/PTUN.JKT, tanggal 21 November 2024, tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim;

Halaman 4 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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)



10. Berkas Perkara, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, dan Berita Acara Persidangan serta telah pula mendengar keterangan para pihak di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 10 Juni 2024 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Juni 2024 dengan Register Perkara Nomor 204/G/2024/PTUN-JKT, telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 27 Juni 2024, mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

### I. OBJEK SENGKETA:

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam Perkara ini adalah : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29 April 2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat Ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah Dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak di Jalan Musyawarah III RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis;

### 2. KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam

*Halaman 5 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



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. Bahwa Tergugat adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta merupakan badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya, atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Tergugat adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan jo Pasal 8 ayat (1) Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota;
4. Bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan "Keputusan Tata Usaha Negara" adalah suatu penetapan tertulis

*Halaman 6 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual, dan final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 87 Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Tata Usaha Negara juga dimaknai sebagai berikut:
  - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; Keputusan Badan dan atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Eksekutif, Legislatif, Yudikatif dan Penyelenggara Negara lainnya;
  - b. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan AUPB;
  - c. Bersifat final dalam arti luas;
  - d. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;
  - e. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;
7. Bahwa Para Penggugat dengan alasan-alasan yuridis, sebagaimana akan diuraikan nanti dalam alasan atau dasar gugatan, yang dengan tegas menolak keputusan Tergugat dalam objek sengketa dalam perkara aquo dan menganggapnya sebagai Keputusan Tata usaha Negara yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Penolakan Para Penggugat ini sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 10 Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
8. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara atas alasan adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4, bahwa "Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara", jo pasal 48 bahwa "Pengadilan

Halaman 7 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”, UU RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

9. Bahwa keputusan Tergugat dalam gugatan *a quo* adalah:

a. **Konkrit** : Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit tidak abstrak, karena keputusan Tergugat tersebut berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang menimbulkan akibat hukum;

b. **Individual**: Bahwa keputusan Tergugat tersebut khusus ditujukan kepada Para Penggugat yang namanya disebutkan dalam keputusan Tergugat untuk dibatakannya peralihan hak dalam peralihan hak milik Sertipikat Hak Milik nomor 9850/srengseng atas nama Jasmainsi, Sertipikat Hak Milik nomor 9890/srengseng atas nama Jasmainsi, Sertipikat Hak Milik nomor 9988/srengseng atas nama Muhammad Fachrozi dan Sertipikat Hak Milik nomor 9851 atas nama Sutrisno;

c. **Final**: Bahwa keputusan Tergugat telah final dan bersifat definitif yang tidak perlu lagi mendapatkan persetujuan pihak atau instansi lainnya selain Tergugat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan telah menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat dari diterbitkannya keputusan Tergugat tersebut;

10. Bahwa keputusan Tergugat adalah keputusan yang telah memenuhi sifat keputusan tata usaha negara yang Konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

### **3. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF**

Halaman 8 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui objek sengketa pada 8 Mei 2024 berdasarkan surat lembar pengantar dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor MP.01.03/110-31/I/2024 Perihal Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan No: 5774/Srengseng an. Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi hak milik No: 9988/Srengseng an. Muhamad fachrozy, No: 9890/Srengseng an. Jasmainsi, HM No: 9850/Srengseng an. Jasmainsi, dan HM No: 9851/Srengseng an. Sutrisno serta menyatakan berlaku kembali sebagai tanda bukti hak yaitu HM No: 5773/Srengseng an. Nirina Raudatul Jannah, dan HM No: 5774/ Srengseng an. Vinta Kurniawaty, terletak di Jakarta Barat karena cacat administrasi/cacat yuridis;
2. Bahwa Para Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat 1 dan ayat (2) huruf (b) jo Pasal 77 UU RI No : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, atas terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo, dengan menyampaikan surat keberatan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan cara menyampaikan Surat Nomor **095/KSHM/RLV/2024, tanggal 20 Mei 2024**, Perihal keberatan atas terbitnya objek sengketa;
3. Bahwa Surat Keberatan sebagai upaya administratif yang disampaikan Para Penggugat, diterima oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada tanggal 20 Mei 2024, melalui loket pelayanan yang diterima oleh petugas bernama Suryadi;
4. Bahwa Tergugat tidak menjawab dan tidak menyelesaikan upaya administratif yang diajukan oleh Para Penggugat dalam tempo 10 (sepuluh) hari kerja sejak sejak terimanya surat keberatan Para Penggugat yang telah diterima tergugat pada 20 Mei 2024;

*Halaman 9 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



5. Bahwa dengan tidak diselesaikan dan atau tidak dijawabnya surat keberatan Para Penggugat, objek sengketa dapat diajukan gugatan ke PTUN Jakarta, dengan telah memenuhi ketentuan menjalankan upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 75 jo Pasal 77 UU RI No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

**4. KEPENTINGAN DAN KERUGIAN PENGGUGAT**

1. Bahwa Para Penggugat telah mengalami kerugian atas terbitnya objek sengketa dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa kepentingan Penggugat adalah kepentingan hak atas tanah milik Para Penggugat dan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi Para Penggugat sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum, yang dibuktikan melalui sertipikat hak milik yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai tanda bukti hak atas tanah dan alat bukti yang kuat dimata hukum;
3. Bahwa peralihan hak atas tanah antara Para Penggugat dengan Riri Khasmita yang telah sesuai dengan ketentuan hukum wajib dilindungi sebagai bentuk kepastian hukum. Hak atas tanah yang dibatalkan Tergugat melalui objek sengketa sejatinya telah dialihkan kepada pihak ketiga yaitu Para Penggugat dengan alas hak jual beli, dan melakukan pembelian secara bertitikad baik sebagai pembeli beritikad baik, dan Sertipikatnya telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat, diantaranya peralihan hak kepada Penggugat I yaitu Jasmainsi dengan Sertipikat No : 09850/Srengseng luas tanah 198 m2 a.n. Jasmainsi; Sertipikat Hak Milik No : 09890/Srengseng luas tanah 204 m2 a.n. Jasmainsi; Sertipikat Hak Milik No : 09988/Srengseng luas tanah 200 m2 kepada Penggugat II yaitu a.n. Muhammad Fachrozy; dan Sertipikat Hak Milik No : 09851/Srengseng luas tanah 125 m2 a.n. Sutrisno yang diwakili oleh ahli warisnya sebagai Penggugat III;
4. Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yang selanjutnya menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* sangat

Halaman 10 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



merugikan Para Penggugat, karena dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut, berakibat hukum terhadap Para Penggugat kehilangan hak atas tanahnya yang telah ditempuh pendaftaran tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundangan undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam UU RI No : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

5. Bahwa seharusnya Para Penggugat mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum setelah Badan Pertanahan Nasional R.I. melalui Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat menerbitkan Sertipikat hak milik Para Penggugat, bukan justru Tergugat selaku Kantor Wilayah ATR/BPN R.I. Provinsi DKI Jakarta yang membawahi Kantor Pertanahan Jakarta Barat menerbitkan surat keputusan/objek sengketa yang berakibat hukum merugikan Para Penggugat;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 53 UU RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:
  - 1) 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;
  - 2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:
    - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangandengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    - b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat

Halaman 11 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



(1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;

**5. DASAR GUGATAN**

1. Bahwa Para Penggugat adalah warga negara Indonesia yang pekerjaannya sebagai wiraswasta;
2. Bahwa Penggugat I adalah pemilik hak atas tanah berdasarkan Sertipikat hak atas tanah (SHM), dengan SHM No: 09850/Srengseng luas tanah 198 m<sup>2</sup> a.n. Jasmaini dan SHM No: 09890/Srengseng luas tanah 204 m<sup>2</sup> a.n. Jasmaini;
3. Bahwa Penggugat II adalah pemilik hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik, dengan SHM No: 09988/Srengseng luas tanah 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) a.n. Muhammad Fachrozy;
4. Bahwa Penggugat III adalah ahli waris atau istri sah dari pemilik hak atas tanah berdasarkan sertipikat hak milik, dengan SHM No: 09851/Srengseng luas tanah 125 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima meter persegi) a.n. Sutrisno;
5. Bahwa Para Penggugat merasa keberatan atas pembatalan SHM Para Penggugat yang pembatalannya dilakukan Tergugat melalui objek sengketa;
6. Bahwa Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang mendapatkan perolehan hak atas tanahnya dari Riri Khasmita sebagai pemegang hak atas tanah Nomor 09850/Srengseng, Nomor 09890/Srengseng, Nomor 09988/Srengseng, Nomor 09851/Srengseng;
7. Bahwa Para Penggugat membeli bidang tanah dari Riri Khasmita berdasarkan Sertipikat hak milik Nomor 09850/Srengseng, Nomor 09890/Srengseng, Nomor 09988/Srengseng, Nomor 09851/Srengseng yang keseluruhannya atas nama Riri Khasmita dengan cara melakukan pengecekan terlebih dahulu kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan didapat informasi Sertipikat tersebut *clear and clean* tidak ada permasalahan dan sengketa sehingga dilakukan pembayaran kepada Riri Khasmita oleh Para

Halaman 12 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Penggugat. Selanjutnya dilakukan pengalihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah dan dilakukan pendaftaran balik nama sertipikat kepada BPN melalui Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat melalui pejabat pembuat akta tanah;

8. Bahwa Penggugat I memperoleh hak atas tanahnya dari Riri Khasmita yang pada awalnya Penggugat I bersama suaminya bernama Wiserman diperkenalkan oleh seseorang bernama Askan kepada Bapak RT yang bernama Dani, dijelaskan kemudian oleh Dani bahwa ada tanah kosong yang mau dijual;
9. Bahwa kemudian Dani mempertemukan Penggugat I dengan Riri Khasmita dan terjadilah perbincangan bahwa Riri Khasmita menawarkan sebidang tanah kosong seluas 198 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) kepada Penggugat I yang terletak di Jalan Musyawarah 3 RT 08/ RW 01 Kelurahan Srengseseng, Jakarta Barat;
10. Bahwa atas penawaran tanah dari Riri Khasmita, Penggugat I menyampaikan kepada Riri Khasmita sedang tidak berniat membeli tanah karena uangnya dipergunakan untuk modal usaha, selanjutnya Riri Khasmita menyampaikan pembayaran dapat dilakukan secara mencicil/ bertahap;
11. Bahwa setelah pertemuan dengan Riri Khasmita tersebut diatas, Penggugat I dan suaminya kembali kedatangan Riri Khasmita ditempat kerjanya menawarkan kembali satu kavling tanah kosong dengan harga Rp. 7.800.000/M<sup>2</sup> (Tujuh juta delapan ratus ribu rupiah per meter persegi) dengan pembayaran secara bertahap/cicil dan mengajak Penggugat I beserta suaminya untuk melihat objek lahannya sekaligus memeriksa Sertipikat tanahnya;
12. Bahwa Penggugat I ditunjukkan asli Sertipikat tanah nomor 09850/Srengseseng oleh Riri Khasmita tercantum dalam Sertipikat tanah tersebut atas nama Riri Khasmita sebagai pemiliknya, selanjutnya Penggugat I minta kepada Riri Khasmita copy SHM Nomor 09850/Srengseseng untuk dilakukan pengecekan ke Kantor

Halaman 13 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Pertanahan Jakarta Barat dan memperoleh informasi SHM tersebut benar terdaftar di Kantor Pertanahan Jakarta Barat atas nama Riri Khasmita, tidak sedang sengketa, tidak sedang dijaminkan, sehingga menurut Penggugat I SHM atas tanah yang akan dibeli oleh Penggugat I dari Riri Khasmita adalah *clean and clear*;

13. Bahwa dikarenakan Penggugat I beserta suaminya merasa yakin setelah melihat asli SHM dan melakukan pengecekan SHM ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat, akhirnya Penggugat I menyepakati membeli tanah tersebut seharga Rp. 7.800.000 M<sup>2</sup> (Tujuh juta delapan ratus ribu rupiah per meter persegi) dengan pembayaran secara bertahap/cicil;
14. Bahwa pada saat Penggugat I akan melakukan pembayaran pertama atas tanah sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor : 09850/Srengseng kepada Riri Khasmita, Penggugat I kembali ditawarkan tanah oleh Riri Khasmita, karena ada yang batal untuk membeli tanah tersebut dan Penggugat I menyampaikan tidak ada uangnya namun diperkenankan lagi untuk membeli secara di cicil. Bidang tanah yang ditawarkan kembali oleh Riri Khasmita kepada Penggugat I adalah bidang tanah sebagaimana tercantum dalam SHM No: 09890/Srengseng atas nama Riri Khasmita;
15. Bahwa setelah melakukan pengecekan atas SHM Nomor 09890 akhirnya Penggugat I sepakat membeli lagi 1 bidang tanah dari Riri Khasmita dengan harga Rp. 7.800.000 M<sup>2</sup> (Tujuh juta delapan ratus ribu rupiah per meter persegi), kedua bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat I lokasinya di Jalan Musyawarah 3 RT 08/RW 01 Kelurahan Srengseseng, Jakarta Barat;
16. Bahwa pembayaran Penggugat I kepada Riri Khasmita atas pembelian bidang tanah seluas 198 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan Musyawarah 3 RT 08/RW 01, Kelurahan Srengseseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 09850/Srengseng

Halaman 14 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



atas nama Riri Khasmita dengan harga Rp. 7.800.000 M<sup>2</sup> (Tujuh juta delapan ratus ribu rupiah per meter persegi) adalah total sejumlah Rp 1.544.400.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dan Pembayaran Penggugat I kepada Riri Khasmita untuk pembelian bidang tanah seluas 204 M<sup>2</sup> (dua ratus empat meter persegi), terletak di Jalan Musyawarah 3 RT 08/RW 01, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat yang tercantum dalam SHM Nomor 09890/Srengseng atas nama Riri Khasmita dengan harga Rp. 7.800.000/ M<sup>2</sup> (Tujuh juta delapan ratus ribu rupiah per meter persegi) adalah sejumlah Rp 1.591.200.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

17. Bahwa kemudian pembelian kedua bidang tanah tersebut ditransaksikan pada PPAT dan didaftarkan peralihan haknya sehingga penggugat I mendapatkan Sertipikat Hak Milik dengan Sertipikat No.09850/Srengseng luas tanah 198 meter persegi atas nama Penggugat I dan Sertipikat Hak Milik No.09890/srengseng luas tanah 204 meter persegi atas nama Penggugat I, yang kedua Sertipikat hak milik Penggugat I diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat;
18. Bahwa selanjutnya Penggugat II memperoleh hak atas tanah seluas 200 M<sup>2</sup> (Dua ratus meter persegi) dari Riri Khasmita yang terletak di Jalan Musyawarah 3 RT 08/RW 01, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 09988/Srengseng atas nama Penggugat II adalah dengan cara melakukan pembelian dengan itikat baik, yang pada awalnya ayah kandung Penggugat II yang bernama Asril Hasan pada tahun 2018 dikenalkan kepada Riri Khasmita oleh Bapak RT Dani selaku pengelola parkir, bahwa lokasi tanah yang dijadikan tempat parkir akan dijual oleh pemiliknya;

*Halaman 15 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



19. Bahwa pada saat itu Riri Khasmita selaku penjual membawakan asli dan photocopy SHM nya Nomor 09988/Srengseng atas nama Riri Khasmita yang hendak ditawarkan/dijual kepada Penggugat II, kemudian setelah ayah kandung Penggugat II dan Penggugat II diberikan photocopy SHM Nomor 09988/Srengseng tersebut guna terlebih dahulu dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat;
20. Bahwa kemudian ayah kandung Penggugat II ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat untuk melakukan pengecekan Sertipikat dan hasilnya Sertipikat Nomor 09988/Srengseng atas nama Riri Khasmita tidak bermasalah dan informasi dari Kantor Pertanahan *clear and clean* tidak ada sengketa;
21. Bahwa ayah kandung Penggugat II berniat membeli tanah dari Riri Khasmita diperuntukkan bagi Penggugat II;
22. Bahwa kemudian ayah kandung Penggugat II mengetahui informasi tanah tersebut tidak bersengketa dan SHM Nomor 09988/Srengseng terdaftar atas nama Riri Khasmita di Kantor Pertanahan Jakarta Barat, selanjutnya menyepakati dengan Riri Khasmita harga pembelian atas tanah seluas 200 M<sup>2</sup> (Dua ratus meter persegi) sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 09988/Srengseng atas nama /milik Riri Khasmita seharga Rp. 7.800.000,- /M<sup>2</sup> (Tujuh juta delapan ratus ribu rupiah per meter persegi) dengan total harga keseluruhan yang dibayarkan sebesar Rp. 1.560.000.000,- ( Satu milyar lima ratus enam puluh juta rupiah);
23. Bahwa Penggugat II mengetahui pembayaran atas pembelian tanah seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dari Riri khasmita yang dibayarkan oleh ayah kandung Penggugat II secara bertahap/dicicil setelah ayah kandungnya meninggal dunia, hal tersebut berdasarkan bukti-bukti pembayaran (kwitansi) dan dari catatan pembayaran almarhum ayah kandung Penggugat II;
24. Bahwa kemudian ayah kandung Penggugat II mengajak Penggugat II untuk melakukan transaksi jual beli tanah di Kantor

*Halaman 16 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



PPAT dan penandatanganan akta jual beli atas pembelian tanah seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dari Riri Khasmita keatas nama Penggugat II;

25. Bahwa selanjutnya ayah kandung Penggugat II mendapatkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat II Nomor 0988/Srengseng luas tanah 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) terletak di Jalan Musyawarah 3 RT 08/RW 01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat atas nama Penggugat II yang merupakan peralihan hak dari Sertipikat Hak Milik atas nama Riri Khasmita;
26. Bahwa Penggugat III melalui suaminya yang bernama Almarhum Sutrisno, memperoleh hak atas tanah seluar 125 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Musyawarah III, RT 008, RW 01, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 09851/Srengseng atas nama Sutrisno dari Riri Khasmita;
27. Bahwa perolehan tanah Penggugat III dengan cara Almarhum suami Penggugat III semasa hidup melakukan pembelian sebidang tanah dengan itikad baik, yang pada awalnya almarhum suami Penggugat III pernah kedatangan tetangganya yang bernama Jaronah bersama Riri Khasmita untuk menawarkan sebidang tanah kepada almarhum suami Penggugat III dengan harga Rp.7.800.000,-/M<sup>2</sup> kepada almarhum suami Penggugat III dengan harga Rp.7.800.000,-/M<sup>2</sup> (Tujuh juta delapan ratus ribu rupiah permeter persegi) untuk luasa 125 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Musyawarah III, RT 008, RW 01, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 09851/Srengseng atas nama Riri Khasmita dengan total pembayaran yang diserahkan almarhum suami Penggugat III kepada Riri Khasmita selaku pemilik Tanah sebesar 975.000.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Halaman 17 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



28. Bahwa Penggugat III pernah diajak suaminya bertemu dengan Riri Khasmita untuk menandatangani akta jual beli di kantor Pejabat Pembuat Akta tanah yang kantornya berada disamping SMP 229 Jakarta Barat. Pada saat itu Penggugat III menunggu suaminya di lantai 1 dan suami Penggugat III Bersama Riri Khasmita naik kelantai 2 untuk menandatangani Akta Jual beli;
29. Bahwa kemudian Penggugat III pernah diajak suaminya untuk kerumah Riri Khasmita mengambil Sertipikat yang sudah dibalik nama keatas nama Sutrisno suami Penggugat III yaitu Sertipikat Nomor 09851/Srengseng dengan luas tanah 125 meter persegi;
  - a. **Keputusan Tergugat Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan**
30. Bahwa Penggugat I adalah pemegang hak atas tanah berdasarkan Setipikat Hak Milik Nomor 9850/Srengseng tahun 2018 dan Nomor 9890/Srengseng tahun 2018 atas nama Penggugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat yang perolehan haknya didapat dari Riri Khasmita berdasarkan jual beli dengan pembelian beritikad baik;
31. Bahwa Penggugat II adalah pemegang hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9889/Srengseng tahun 2018 atas nama Penggugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat yang perolehann haknya didapat dari Riri Khasmita dengan alas hak jual beli berdasarkan sertipikat hak milik yang awalnya Nomor SHM 9852/Srengseng atas nama Riri Khasmita dengan pembelian beritikad baik;
32. Bahwa Penggugat III adalah ahli waris dari Sutrisno sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan sertipikat Hak Milik Nomor 9851/Srengseng tahun 2018 atas nama Penggugat Sutrisno yang merupakan suami dari Penggugat III, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat yang perolehan haknya didapat dari Riri Khasmita berdasarkan jual beli dengan pembelian beritikad baik;

Halaman 18 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



33. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal Pasal 19 ayat (2) huruf c UU RI No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertipikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
34. Bahwa Penggugat berdasarkan ketentuan dalam norma hukum tersebut merupakan pemegang hak atas tanah berdasarkan sertipikat hak milik sebagai alat bukti yang kuat dimata hukum atas kepemilikan tanah Para Penggugat;
35. Bahwa kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Para Penggugat merupakan jaminan kepastian hukum dengan telah ditempuhnya pendaftaran tanah sebagaimana diatur Pasal 11 dan Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
36. Bahwa sertipikat hak milik Para Penggugat dibatalkan oleh Tergugat dengan menerbitkan objek sengketa;
37. Bahwa seluruh sertipikat Para Penggugat yang dibatalkan Tergugat dengan menerbitkan objek sengketa merupakan tindakan Tergugat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, karena sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat, sebagaimana diatur dalam UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 19 ayat (2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : huruf (c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang disebut dalam Pasal 32 ayat (1) sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, ayat (2) dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah

*Halaman 19 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

38. Bahwa yang menjadi dasar diterbitkannya objek sengketa oleh Terggat yang membatalkan sertipikat hak milik Para Penggugat, Tergugat mendasarkan pada Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT., tanggal 16 Agustus 2022. Putusan Pidana Nomor 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT., tanggal 16 Agustus 2022 jo Nomor 228/Pid.B/2022/PT.DKI., tanggal 01 November 2022 jo. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023, tanggal 05 April 2023;
39. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan produk hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:
  - a. Hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
  - b. Pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara dan
  - c. Pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
40. Bahwa berdasarkan pada Pasal 32 ayat (1) peraturan Menteri

Halaman 20 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Agraria Tata Ruang/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020, tindakan tergugat dalam menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa merupakan tindakan penyalahgunaan wewenang karena sertipikat hak milik atas nama Riri Kasmita yang dibatalkan Tergugat hak atas tanahnya telah dialihkan kepada pihak ketiga yaitu kepada Para Penggugat dan perolehan hak atas tanahnya diperoleh dari Riri Khasmita oleh Para Penggugat dengan itikad baik melalui pembelian beritikad baik;

41. Bahwa Tergugat seharusnya sadar betul bahwa Pasal 32 ayat (1) peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 telah mengecualikan wewenang Kementerian atau Kantor Wilayah untuk membatalkan sertipikat, yaitu tidak lagi berwenang membatalkan jika hak atas tanahnya atau objek lahannya telah dialihkan ke pihak ketiga dengan perolehan hak atas tanah secara beritikad baik;
42. Bahwa seharusnya dengan norma Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN No.21 Tahun 2020 yang telah mengecualikan wewenang kementerian atau Kantor Wilayah tidak bisa lagi membatalkan produk hukum berupa sertipikat, Tergugat haruslah menjalankan norma Pasal 32 ayat (2) nya, yaitu dalam hal hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dimohon pembatalan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya memberitahukan kepada: a. pemohon pembatalan untuk melakukan upaya hukum di pengadilan dalam rangka mempertahankan hak keperdataan atas tanah; dan b. pihak ketiga mengenai adanya putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah atau sertipikat tanah atas nama pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perkara;
43. Bahwa berdasarkan ketentuan norma Pasal 32 ayat (2) tersebut

Halaman 21 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



seharusnya pembatalan sertipikat yang dimiliki Para Penggugat yang perolehan hak atas tanahnya dari Riri Khasmita secara beritikad baik haruslah ditempuh melalui mekanisme pengadilan bukan dilakukan pembatalan sepihak oleh Tergugat;

44. Bahwa tidak ada putusan pengadilan manapun yang membatalkan hak atas sertipikat hak milik Para Penggugat yang dibatalkan Tergugat melalui objek sengketa;
45. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan Para Penggugat dengan landasan norma yuridis yang mengaturnya, maka jelas dan teranglah bahwa Tergugat tidak lagi berwenang menerbitkan objek sengketa untuk Tergugat tidak bisa lagi membatalkan Sertipikat tanah dengan alasan adanya putusan pidana yang *inkracht* sebagaimana diatur dalam Pasal 35 huruf o Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, karena Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa telah beralih kepada Para Penggugat sebagai pihak ketiga yang memegang hak terakhir dan tidak menjadi pihak dalam perkara pidana tersebut, serta Para Penggugat memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa telah dikecualikan dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tersebut;
46. Bahwa dengan uraian diatas tersebut jelaslah objek sengketa yang diterbitkan Tergugat, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan karena objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat berisi keputusan pembatalan sertipikat tanah Para Penggugat yang telah berusia lima tahun sejak diterbitkannya, dan objek atas tanahnya telah beralih ke pihak ketiga yaitu kepada Para Penggugat sebagai pembeli beritikad baik;

Halaman 22 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



b. **Keputusan Tergugat Mengabaikan Asas Umum Pemerintahan yang Baik**

47. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa juga mengabaikan asas umum pemerintahan yang baik yaitu tidak menjunjung tinggi kepatutan, dan norma hukum untuk mewujudkan Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme;
48. Bahwa dengan tidak menjunjung tinggi norma hukum dalam menerbitkan objek sengketa, Tergugat telah mengabaikan asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara dan asas akuntabilitas penyelenggaraan pemerintahan dalam administrasi pertanahan;
49. Bahwa Tergugat telah mengabaikan hak konstitusional Para Penggugat, untuk diperlakukan sama dimuka hukum tanpa kecuali;
50. Bahwa sebagaimana dijelaskan Ridwan HR dalam Buku Hukum Administrasi negara, hal 234, EDISI, Cetakan I ; Penerbitan, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah asas-asas umum yang dijadikan dasar dan tata cara dalam penyelenggaraan pemerintahan yang baik, sehingga penyelenggaraan pemerintahan menjadi baik, sopan, adil, terhormat dan bebas dari kezaliman, pelanggaran peraturan, tindakan penyalahgunaan wewenang serta tindakan sewenang-wenang;
51. Bahwa dengan tidak dipenuhinya norma hukum yang telah diuraikan Para Penggugat dalam sub keputusan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, adalah mencerminkan Tergugat sebagai pejabat tata usaha negara tidak menjalankan penyelenggaraan pemerintahan yang baik dalam bidang pertanahan, sehingga keputusan Tergugat adalah tindakan penyalahgunaan wewenang dan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik;

Halaman 23 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



52. Bahwa diabaikannya asas-asas umum pemerintahan yang baik oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah merampas hak konstitusional Para Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yang telah dijamin peraturan perundang-undangan, yang menimbulkan tindakan kesewenang-wenangan kepada Para Penggugat;

## 6. **PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN**

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* dimohonkan oleh Para Penggugat untuk dilakukan penundaan dan tidak diberlakukan terlebih dahulu sampai diperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sebagai bentuk perlindungan dan jaminan kepastian hukum atas kepentingan Para Penggugat yang sangat mendesak agar Para Penggugat tidak mengalami kerugian yang sangat besar;
2. Bahwa Para Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar secara materil atas diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat karena menyebabkan Para Penggugat mengalami kerugian materil yang nyata dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut termasuk kerugian secara imateril;
3. Bahwa dalam hal yang mendesak itu atas terbitnya objek sengketa yang membatalkan sertipikat hak milik Para Penggugat, sangat merugikan kepentingan Para Penggugat karena secara lahir dan bathin, objek lahan berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat yang telah dibeli melalui pembelian secara beritikad baik saat ini adalah objek yang menjadi tempat tinggal menetap bagi Para Penggugat beserta keturunannya, sebagai tempat melakukan aktifitas tidur, aktifitas makan dan minum serta aktifitas buang air besar dan menjadi tempat untuk melakukan kegiatan sehari-hari dalam hidup dalam mengembangkan kehidupan Para Penggugat sebagai hak atas kehidupan yang layak dan sebagai tempat usaha Para Penggugat dalam mengembangkan diri dan menjadi benteng

Halaman 24 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



pertahanan hidup Para Penggugat. Sehingga secara mendesak objek tanah tersebut yang dibatalkan melalui objek sengketa menjadi sangat berkepentingan bagi Para Penggugat untuk tempat berlindung bersama keturunannya dan pasangan hidupnya dalam berumah tangga sebagai bentuk pengembangan diri hidup manusia;

4. Bahwa Para Penggugat tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanahnya yang diperolehnya secara baik melalui pembelian beritikad baik, dengan melakukan terlebih dahulu pengecekan Sertipikat tanah dan melakukan pendaftaran balik nama kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat sebagaimana ketentuan hukum, yang kemudian hak atas tanahnya telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat, namun justru dibatalkan sendiri oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Tergugat sebagai pemberi hak berupa produk hukum sertipikat hak milik, tanpa melalui mekanisme pengadilan. Sehingga alasan-alasan pembatalan oleh Tergugat tidak diuji terlebih dahulu di pengadilan yang berwenang untuk membatalkan;
6. Bahwa yang menjadi objek sengketa senyatanya telah merugikan kepentingan Para Penggugat yang justru seharusnya Tergugat melindungi dan memberikan jaminan kepastian hukum atas produk hukumnya sendiri berupa Sertipikat tanah sebagai bukti pemberian hak atas tanah yang sah yang diterbitkan Tergugat kepada Para Penggugat. yang telah berusia 5 tahun sejak diterbitkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 64 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Keputusan Tergugat tersebut dapat dituntut agar batal dan tidak sah, dengan disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;
7. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Menteri

*Halaman 25 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan produk hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal: (b) pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara; dan (c) pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya perkara;

8. Bahwa berdasarkan uraian Para Penggugat, objek sengketa untuk tidak diberlakukan terlebih dahulu sampai diperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sebagai bentuk perlindungan dan jaminan kepastian hukum atas kepentingan Para Penggugat yang sangat mendesak, agar Para Penggugat tidak mengalami kerugian yang sangat besar;

## 7. **PETITUM**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Penggugat memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan memutuskan yang dalam amarnya sebagai berikut:

### **DALAM PENUNDAAN**

1. Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang dimohonkan Para Penggugat;
2. Mewajibkan Tergugat menunda pelaksanaan:  
Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29 April 2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat Ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng

*Halaman 26 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Nama Jasmains, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmains, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah Dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak di Jalan Musyawarah III RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29 April 2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat Ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmains, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmains, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah Dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak di Jalan Musyawarah III RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Halaman 27 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29 April 2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat Ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmaini, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah Dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak di Jalan Musyawarah III RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau

Apabila Pengadilan dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa, Tergugat telah menyampaikan Jawaban secara elektronik pada tanggal 18 Juli 2024, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## I. DALAM PENUNDAAN:

- 1) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas permohonan penundaan oleh Para Penggugat yang ditujukan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta perkara No.204/G/2024/PTUN.JKT untuk menunda pelaksanaan sebagai berikut:

“Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak

Halaman 28 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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)



Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno serta menyatakan berlaku kembali sebagai tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, Terletak di Jl. Musyawarah III RT.008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta”;

- 2) Bahwa Tergugat menolak permohonan tersebut diatas, karena tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Pasal 67 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

- (1) *Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat.*

- (2) *Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap apabila ada keadaan yang sangat mendesak.*

Dalam perkara *a quo* tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak pada diri Para Penggugat, sehingga tidak layak apabila permohonan penundaan dikabulkan;

- 3) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka permohonan penundaan atau penangguhan yang dimohonkan Para Penggugat tidak dapat dikabulkan karena tidak dalam keadaan yang sangat mendesak sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar permohonan penundaan atau penangguhan yang dimohon Para Penggugat tidak diterima;

## II. DALAM EKSEPSI

Halaman 29 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

## 1) KOMPETENSI ABSOLUTE

1.1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan memiliki bidang tanah sebagai berikut:

- Penggugat I / JASMAINI:

Sertipikat Hak Milik No.9850/Srengseng atas nama Jasmainsi dan Sertipikat Hak Milik No.9890/Srengseng atas nama Jasmainsi;

- Penggugat II / MUHAMMAD FACHROZY:

Sertipikat Hak Milik No.9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy;

- Penggugat III / MUSAROH (ahli waris SUTRISNO):

Sertipikat Hak Milik No.9851/Srengseng atas nama Sutrisno;

yang selanjutnya telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024;

1.2. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta perkara No.204/G/2024/PTUN.JKT terhadap penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/ IV/2024 tanggal 29-04-2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmainsi dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno serta menyatakan berlaku kembali sebagai

*Halaman 30 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, Terletak Di Jl. Musyawarah III Rt.008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, karena cacat administrasi / cacat yuridis;

1.3. Bahwa penerbitan Keputusan tersebut diatas, mempertimbangkan beberapa putusan perkara pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dinyatakan beberapa pihak sebagai Terpidana sebagai berikut:

- a) Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 menyatakan bahwa Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H. terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan surat-surat authentic dan pencucian uang;
- b) Putusan Nomor 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 jo. Nomor 228/Pid/2022/PT.DKI tanggal 01 November 2022 jo. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 05 April 2023 menyatakan bahwa Riri Khasmita dan Edrianto terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana melakukan memakai surat palsu seolah-olah asli yang menimbulkan kerugian dan melakukan pencucian uang;
- c) Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 menyatakan bahwa Dr. Erwin Riduan, S. Sos., S.H., M.Kn terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan surat-surat authentic dan pencucian uang;

Mempertimbangkan putusan pidana berkekuatan hukum tetap tersebut diatas, dengan mendasarkan pada Pasal 35

*Halaman 31 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



huruf o Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Tergugat menindaklanjuti dengan Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno;

1.4. Bahwa dengan adanya pengakuan Para Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan sebagai pemegang hak atas bidang tanah *a quo* maka hal ini membuktikan sengketa perkara *a quo* merupakan sengketa kepemilikan sehingga kewenangan untuk mengadili perkara *a quo* ada pada Pengadilan Negeri bukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

1.5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

Pasal 2

Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini :

e. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Halaman 32 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



1.6. Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

*“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”;*

1.7. Mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, terbukti bahwa objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah merupakan hasil pemeriksaan dari badan peradilan *incasu* Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022; Putusan Nomor 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 jo. Nomor 228/Pid/2022/PT.DKI tanggal 01 November 2022 jo. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 05 April 2023 dan Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga objek perkara dalam perkara *a quo* merupakan keputusan pejabat tata usaha negara yang dikecualikan;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan mendasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 2 huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, keputusan *a quo* tersebut bukanlah suatu keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan objek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara No.204/G/2024/PTUN.JKT dapat memberikan Putusan Sela

Halaman 33 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



dengan menerima Eksepsi Tergugat yaitu menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*), karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara No.204/G/2024/PTUN.JKT berpendapat akan memberikan pertimbangan mengenai Kompetensi Absolute pada putusan akhir, maka berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*);

## **2. PARA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS (DISQUALIFICATOIRE EXEPTIE):**

2.1. bahwa mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

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

2.2. Bahwa sesuai Surat Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Halaman 34 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Bahwa pada huruf B. Angka 4, Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum menjelaskan sebagai berikut:

*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:*

*Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:*

a) *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;*
- *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
  - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
  - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
  - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

b) *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*

- *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*



- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.;

2.3. Bahwa pihak yang berkepentingan tersebut harus secara nyata mempunyai hubungan hukum dengan objek yang diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara, namun dalam perkara *a quo* jelas Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah yang telah diterbitkan objek sengketa, sehingga Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan perkara *a quo* berdasarkan putusan perkara pidana antara lain:

- Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 menyatakan bahwa Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H. terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan surat-surat autentik dan pencucian uang;
- Putusan Nomor 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 jo. Nomor 228/Pid/2022/PT.DKI tanggal 01 November 2022 jo. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 05 April 2023 menyatakan bahwa Riri Khasmita dan Edrianto terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana melakukan memakai surat palsu seolah-olah asli yang menimbulkan kerugian dan melakukan pencucian uang;
- Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 menyatakan bahwa Dr. Erwin Riduan, S. Sos., S.H., M.Kn terbukti secara sah dan meyakinkan

Halaman 36 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



melakukan tindak pidana pemalsuan surat-surat autentik dan pencucian uang.

Dimana terdapat fakta-fakta dalam persidangan sebagai berikut:

- Saksi Muhammad Fachrozy menyatakan bahwa tidak pernah melakukan pengecekan dokumen atau surat-surat lokasi tanah yang diperjualbelikan.
- Saksi Jasmainsi menyatakan bahwa saksi menandatangani Akta Jual Beli Nomor 911/2018 di rumah saksi tidak dihadapan PPAT Erwin Riduan, S.Sos., M.Kn dan saksi tidak pernah bertemu dengan PPAT dimaksud.
- Saksi Ahli Dr. Agus Surachman, Bc.IP, SH, SP.I menyatakan bahwa PPAT wajib membacakan dengan menjelaskan isi dan akta jual beli tersebut kepada pihak penjual dan pembeli yang jika tidak dibacakan dan tidak menghadap maka akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta apabila tidak ditandatangani dihadapan PPAT dan juga para pihak tidak menghadap dihadapan PPAT, maka akta tersebut menjadi akta dibawah tangan dan bukan akta autentik;

2.4. Bahwa berdasarkan amar putusan dan fakta-fakta di persidangan maka akta jual beli dari Riri Khasmita kepada para pihak ketiga tersebut dibuat tidak sesuai dengan prosedur yang mengakibatkan akta jual beli tersebut berubah dari akta autentik menjadi akta dibawah tangan;

Bahwa berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, maka pencatatan pada Buku Tanah perlu dilakukan koreksi administrasi dan mengembalikan Hak Milik Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 9988, dan Nomor 9890 kepada keadaan semula yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty;

*Halaman 37 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



2.5. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas mengajukan tuntutan / keberatan atas penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024;

2.6. Bahwa Para Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum terhadap bidang tanahnya lagi meskipun dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik berdasarkan Posita gugatan Para Penggugat, halaman 8 s/d. 9 antara lain:

1. *Bahwa kepentingan Penggugat adalah kepentingan hak atas tanah milik Para Penggugat dan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi Para Penggugat sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum, yang dibuktikan melalui sertipikat hak milik yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai tanda bukti hak atas tanah dan alat bukti yang kuat dimata hukum;*
2. *Bahwa peralihan hak atas tanah antara Para Penggugat dengan Riri Khasmita yang telah sesuai dengan ketentuan hukum wajib dilindungi sebagai bentuk kepastian hukum. Hak atas tanah yang dibatalkan Tergugat melalui objek sengketa sejatinya telah dialihkan kepada pihak ketiga yaitu Para Penggugat dengan alas hak jual beli, dan melakukan pembelian secara bertitikad baik sebagai pembeli bertitikad baik, dan sertifikatnya telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kata Administratif Jakarta Barat, diantaranya peralihan hak kepada Penggugat I yaitu Jasmaini dengan sertifikat No:09850/srengseng luas tanah 198 m2 a.n. Jasmaini; Sertifikat Hak Milik No:09890/srengseng luas tanah 204 m2 a.n. Jasmaini; Sertifikat Hak Milik*

Halaman 38 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



No:09988/srengseng luas tanah 200 m2 kepada Penggugat II yaitu a.n. Muhammad Fachrozy; dan Sertifikat Hak Milik No:09851/srengseng luas tanah 125 m2 a.n. Sutrisno yang diwakili oleh ahli warisnya sebagai Penggugat III;

3. Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yang selanjutnya menjadi objek sengketa dalam perkara a quo sangat merugikan Para Penggugat, karena dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut, berakibat hukum terhadap Para Penggugat kehilangan hak atas tanahnya yang telah ditempuh pendaftaran tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundangan undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam UU RI No: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo pasal 11 dan pasal 12 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah;
4. Bahwa seharusnya Para Penggugat mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum setelah Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat menerbitkan sertifikat hak milik Para Penggugat, bukan justru Tergugat selaku Kantor Wilayah ATR/BPN RI Provinsi DKI Jakarta yang membawahi Kantor Pertanahan Jakarta Barat menerbitkan surat keputusan/ objek sengketa yang berakibat hukum merugikan Para Penggugat;

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut di atas, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Perlu Tergugat sampaikan bahwa Para Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan tuntutan terhadap penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Halaman 39 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta  
No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024  
dikarenakan cacat administrasi / cacat yuridis dalam  
Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng  
dan Nomor 5774/ Srengseng atas nama Riri Khasmita  
beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik  
Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy,  
Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmaini,  
Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmaini  
dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama  
Sutrisno, dengan mempertimbangkan beberapa putusan  
perkara pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum  
tetap (*inkracht*) dinyatakan beberapa pihak sebagai  
Terpidana sebagai berikut:

- 1) Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 menyatakan bahwa Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H. terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan surat-surat autentik dan pencucian uang;
- 2) Putusan Nomor 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 jo. Nomor 228/Pid/2022/ PT.DKI tanggal 01 November 2022 jo. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 05 April 2023 menyatakan bahwa Riri Khasmita dan Edrianto terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana melakukan memakai surat palsu seolah-olah asli yang menimbulkan kerugian dan melakukan pencucian uang;
- 3) Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 menyatakan bahwa Dr. Erwin Riduan, S. Sos., S.H., M.Kn terbukti secara sah dan

Halaman 40 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan surat-surat authentic dan pencucian uang;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan tuntutan / keberatan atas penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara No.204/G/2024/PTUN.JKT berkenan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*net onvankelijk verklaard*);

**3) GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurim Litis Consortium Exceptie*):**

3.1. Bahwa

dalam perkara ini Tergugat sampaikan eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), hal ini disebabkan Penggugat tidak mengikut sertakan Nirina Raudatul Jannah dan Vinta Kurniawaty serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;

3.2. Bahwa perlu diikutsertakan Nirina Raudatul Jannah dan Vinta Kurniawaty serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dalam perkara ini, disebabkan pencatatan peralihan bidang tanah dirwayatkan sebagai berikut:

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 5773/Srengseng terbit tanggal 07 Juli 2000, Surat Ukur Nomor 47/2000 tanggal 05 Juni 2000 seluas 357 m2 semula tercatat atas nama Sumari Sardono beralih kepada Nirina Raudatul Jannah berdasarkan Akta Jual Beli PPAT H.

Halaman 41 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paulus Naragale, S.H. Nomor 106/2000 tanggal 13 November 2000 yang tercatat pada tanggal 13 Desember 2000 beralih kepada Riri Khasmita berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 623/2017 tanggal 27 Desember 2017 yang tercatat pada tanggal 27 Maret 2018. Terhadap sertipikat ini kemudian dilakukan pemecahan atas nama Riri Khasmita menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 9850/Srengseng, Sertipikat Hak Milik Nomor 9851/Srengseng, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9852/Srengseng;

- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 5774/Srengseng terbit tanggal 07 Juli 2000, Surat Ukur Nomor 18/2000 tanggal 05 Juni 2000 seluas 399 m2 semula tercatat atas nama Sumari Sardono beralih kepada Vinta Kurniawaty berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Haji Paulus Naragale, S.H. Nomor 107/2000 tanggal 13 November 2000 yang tercatat pada tanggal 13 Desember 2000 beralih kepada Riri Khasmita berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 228/2017 tanggal 15 Juni 2017 yang tercatat pada tanggal 21 Juni 2017. Terhadap sertipikat ini kemudian dilakukan pemecahan atas nama Riri Khasmita menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 9889/Srengseng dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9890/Srengseng;
- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Riri Khasmita beralih kepada Jasmaini berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Erwin Riduan, S.Sos., M.Kn. Nomor 911/2018 tanggal 27 Agustus 2018 yang tercatat pada tanggal 13 November 2018;

Halaman 42 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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)



- 4) Sertipikat Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Riri Khasmita beralih kepada Sutrisno berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 1073/2018 tanggal 08 November 2018 yang tercatat pada tanggal 23 November 2018;
- 5) Sertipikat Hak Milik Nomor 9852/Srengseng atas nama Riri Khasmita dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9889/Srengseng atas nama Riri Khasmita dilakukan penggabungan atas nama sendiri menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 9988/Srengseng dan beralih kepada Muhammad Fachrozy berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 1164/2018 tanggal 14 Desember 2018 tercatat tanggal 18 Desember 2018;
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Riri Khasmita beralih kepada Jasmainsi berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn. Nomor 1237/2018 tanggal 03 Oktober 2018 tercatat tanggal 17 Oktober 2018;

3.3. Bahwa dengan tidak ditariknya Nirina Raudatul Jannah dan Vinta Kurniawaty serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak, hal ini sesuai dengan kaidah hukum pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.878.K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977, yang pada dasarnya menyatakan:  
*"Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan";*
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.546.K/Sip/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada dasarnya menyatakan:  
*"Gugatan Tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak";*

Halaman 43 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.365.K/Sip/1985 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada dasarnya menyatakan:

*“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”;*

Berdasarkan uraian di atas untuk mencari kebenaran materiil perkara ini, perlu melibatkan Nirina Raudatul Jannah dan Vinta Kurniawaty serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat atas terjadinya peralihan objek tanah tersebut. Dengan tidak dilibatkan para pihak tersebut sangatlah beralasan gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), untuk itu Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ub. Majelis Hakim perkara No.204/G/2024/PTUN.JKT yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* berkenan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*net onvankelijk verklaard*);

### III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan Tergugat mohon segala hal yang telah disampaikan dalam eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;

1. Bahwa perlu Tergugat tegaskan, penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmainsi dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno serta menyatakan berlaku

Halaman 44 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



kembali sebagai tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, Terletak di Jl. Musyawarah III RT. 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, karena cacat administrasi / cacat yuridis dengan mempertimbangkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 7 ayat (2) huruf k dan l Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 35 huruf o Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menetapkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf k dan l, Pasal 8 ayat (2), Pasal 9 ayat (1), Pasal 52 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UUAP) menyatakan sebagai berikut:

Pasal 7:

- k. melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau Atasan Pejabat; dan
- l. mematuhi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Pasal 8

- 2) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menggunakan Wewenang wajib berdasarkan:
  - a. peraturan perundang-undangan; dan
  - b. AUPB;

*Halaman 45 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



Pasal 9

- 1) Setiap Keputusan dan/atau Tindakan wajib berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Pasal 52

- 1) Syarat sahnya keputusan meliputi:
  - a. Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
  - b. Dibuat sesuai prosedur; dan
  - c. Substansi yang sesuai dengan objek keputusan;
- 2) Sahnya keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas Umum Pemerintahan yang baik;

Bahwa mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, Keputusan Tata Usaha Negara dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila tidak memenuhi 3 (tiga) aspek dalam penerbitannya yaitu Aspek Kewenangan, Aspek Formal/Prosedural dan Aspek Materil/Substansi yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut untuk membuktikan bahwa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024, telah memenuhi ketiga aspek tersebut, yakni:

1) **ASPEK KEWENANGAN:**

- 1.1. Bahwa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/ IV/2024 tanggal 29-04-2024, karena cacat administrasi / cacat yuridis dengan mempertimbangkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 1.2. Bahwa Pasal 29 ayat (1) dan Pasal 30 ayat (2.a) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang

Halaman 46 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan:

Pasal 29 ayat (1):

*Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:*

- a. *cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;*
- b. *pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;*

Pasal 30 ayat (2.a):

*Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena:*

- a. *cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;*

- 1.3. Bahwa pencatatan peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmainsi dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno, dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;
- 1.4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat 1 dan Pasal 30 ayat 2.a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 maka Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa;
- 1.5. Bahwa Tergugat merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai kewenangan dalam menerbitkan objek sengketa berdasarkan perundang-undangan dan peraturan sebagai berikut:

Halaman 47 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- 3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
  - Pasal 19, yang intinya untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah maka oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah;
  - Pasal 32, yang intinya Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
  - Pasal 55, yang intinya (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya. (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang

Halaman 48 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1);

- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, terutama:
  - Pasal 5 huruf a, yang intinya salah satu fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, survei dan pemetaan pertanahan dan ruang, penetapan hak dan pendaftaran tanah, penataan agraria, pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan, pengendalian dan penertiban tanah dan ruang, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan;
  - Pasal 29, yang intinya Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 6) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, terutama Pasal 3 huruf g: yang intinya salah satu fungsi BPN adalah perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang

*Halaman 49 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;

- 7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, terutama Pasal 125: yang intinya mengatur ketentuan perubahan data pendaftaran tanah;
- 9) Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 menyatakan sebagai berikut:

Pasal 29

- 1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:
  - a. **cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;**
  - b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 2) Sebelum dilakukan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang Hak atas Tanah dan Hak Tanggungan dalam hal Produk Hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan;

Pasal 30

- 1) Menteri menerbitkan keputusan Pembatalan karena:
  - a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah;

Halaman 50 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kementerian;
- 3) 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;

Pasal 35

Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;
- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;

Halaman 51 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. **terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;**
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas;

Bahwa berdasarkan perundang-undangan dan peraturan tersebut diatas, Tergugat mempunyai kewenangan menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/ IV/2024 tanggal 29-04-2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng

Halaman 52 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



atas nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno serta menyatakan berlaku kembali sebagai tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, Terletak di Jl. Musyawarah III RT.008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mempertimbangkan putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;

2) **ASPEK PROSEDUR**

2.1. Bah

wa Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 menyatakan sebagai berikut:

Pasal 6

- 1) Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan:
  - a. Pengkajian Kasus;
  - b. Gelar awal;
  - c. Penelitian;
  - d. Ekspos hasil Penelitian;
  - e. Rapat Koordinasi;
  - f. Gelar akhir; dan
  - g. Penyelesaian Kasus;

Halaman 53 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



2.2. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut diatas, dilakukan penanganan sebagai berikut:

1) Surat Sdri. Nirina Radhatul Jannah mengajukan permohonan pembatalan peralihan sertipikat pada tanggal 17-10-2023, bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Ahli Waris Alm. Cut Indria Martini sebagaimana surat kuasa tanggal 21 September 2023, terhadap sertipikat sebagai berikut:

- 1) Sertipikat Hak Milik No.9890/Srengseng
- 2) Sertipikat Hak Milik No.9851/Srengseng
- 3) Sertipikat Hak Milik No.2249/Srengseng
- 4) Sertipikat Hak Milik No.4041/Srengseng
- 5) Sertipikat Hak Milik No.715/Kelapa Dua
- 6) Sertipikat Hak Milik No.1164/Srengseng
- 7) Sertipikat Hak Milik No.9988/Srengseng
- 8) Sertipikat Hak Milik No.9850/Srengseng

Berdasarkan Putusan Pengadilan:

- 1) Riri Khasmita dan Endrianto:
  - a. Perkara No.249/Pid.B/2022/PN.JKT.Brt
  - b. Perkara No.228/Pid/2022/PT.DKI
  - c. Perkara No.995/Pid.Sus/2023
- 2) Erwin Riduan:
  - Perkara No.250/Pid.B/2022/PN.JKT.Brt
- 3) Faridah dan Ina Rosaina:
  - Perkara No.248/Pid.B/2022/PN.JKT.Brt
- 4) Cito:
  - Perkara No.819/Pid.B/2022/PN.JKT.Brt
- 5) Ahmad Efrilianto Ordiba:
  - Perkara No.821/Pid.B/2022/PN.JKT.Brt

2) Bahwa terhadap permohonan Sdr. Nirina Raudatul Jannah tersebut, telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sesuai

*Halaman 54 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Penelitian Nomor 147/BAP/P&PS/X/2023 tanggal 30 Oktober 2023;

- 3) Bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah melaporkan permohonan pembatalan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 1164, Nomor 2249, Nomor 4041/Srengseng dan Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, sesuai surat Nomor MP.01.02/2999-31.73/XI/2023 tanggal 20 November 2023;
- 4) Bahwa Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta telah melakukan Gelar Kasus Awal pada tanggal 7 Desember 2023, yang selanjutnya ditindak lanjuti dengan berikirim surat kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, sesuai surat Nomor MP.01.02/2956-31/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023;
- 5) Bahwa terhadap adanya catatan blokir dari Polda Metro Jaya pada buku tanah yang dimohonkan pembatalannya, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah memohon informasi dan klarifikasi terhadap blokir serta penanganan kasus dari pihak Kepolisian Daerah Metro Jaya sesuai surat Nomor MP.01.02/3568-31.73/XII/2023 tanggal 28 Desember 2023;
- 6) Bahwa Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta telah melaksanakan penelitian sesuai Berita Acara Penelitian Nomor BAP/02/II/2024/S tanggal 8 Januari 2024;
- 7) Bahwa Polda Metro Jaya telah menindaklanjuti permohonan informasi dan klarifikasi oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat terkait catatan blokir, sesuai surat Kasubdit Harda Dirreskrimum Polda Metro Jaya Nomor B/183/II/RES.1.9/2024/

Halaman 55 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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

Ditreskrim tanggal 11 Januari 2024, Hal: Pencabutan blokir sertipikat hak milik, yang pada intinya bahwa mengingat berkas perkaranya sudah dikirim ke Jaksa Penuntut Umum dan sudah disidangkan, mohon kepada Kepala Kantor untuk dapat mencabut atau membuka pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 1164, Nomor 2249, Nomor 4041/Srengseng dan Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua;

- 8) Bahwa Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta mohon petunjuk terhadap permohonan pembatalan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 1164, Nomor 2249, Nomor 4041/Srengseng dan Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua kepada Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, sesuai surat Nomor MP.01.02/45-31/I/2024 tanggal 11 Januari 2024;
- 9) Bahwa telah dilaksanakan Ekspos Hasil Penelitian pada tanggal 12 Januari 2024, selanjutnya dtindak lanjuti dengan dengan hasil permohonan pembatalan peralihan Hak Milik Nomor 2249, Nomor 4041, Nomor 1164/Srengseng dan Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua belum beralih kepada pihak ketiga dan dibebani Hak Tanggungan dapat dilaksanakan pembatalannya mengacu pada tahapan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 dan Terhadap permohonan pembatalan peralihan Hak Milik Nomor 9890, Nomor 9851, Nomor 9988, Nomor 9850/Srengseng yang telah beralih ke pihak ketiga untuk dikaji lebih lanjut;

Halaman 56 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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)



10. Bahwa terhadap permohonan pembatalan peralihan Hak Milik Nomor 2249, Nomor 4041, Nomor 1164/Srengseng dan Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua, telah dilaksanakan gelar kasus akhir pada tanggal 17 Januari 2024 dan selanjutnya dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 29 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta telah memberitahukan kepada Riri Khasmita selaku pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng dan Edrianto selaku pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua serta PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero), Tbk. dan PT. Bank Central Asia, Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan, bahwa pencatatan peralihan hak tersebut akan dibatalkan sesuai surat Nomor MP.01.03/109-31/I/2024 tanggal 18 Januari 2024 dan Nomor MP.01.03/110-31/I/2024 tanggal 18 Januari 2024;
- 11) Bahwa selanjutnya diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.06/Pbt/BPN.31/II/2024 tanggal 02-02-2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng atas nama Riri Khasmita serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua atas nama Edrianto dan dikembalikan menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng atas nama Fadhlhan Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng atas nama Nyonya Cendra Beti, serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua atas nama Nyonya Cut

Halaman 57 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indria Martini, terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

12) Bahwa berdasarkan surat Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Nomor SK.01.02/229-800/II/2024 tanggal 23 Februari 2024, disampaikan antara lain terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 9890, Nomor 9851, Nomor 9988, Nomor 9850/Srengseng akan dilakukan koordinasi dengan Ditreskrim Polda Metro Jaya dan proses pembatalan peralihan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan akan dilaksanakan setelah adanya surat resmi dari Ditreskrim Polda Metro Jaya atas pencabutan blokir;

13. Bahwa berdasarkan surat Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Nomor SK.01.02/295-800/III/2024 tanggal 14 Maret 2024, dimana terjadi keraguan dan mengakibatkan tertundanya tindak lanjut penanganan terhadap Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, dan Nomor 9851/Srengseng, terhadap hal tersebut disampaikan antara lain:

a. Bahwa berdasarkan putusan perkara pidana terdapat fakta-fakta dalam persidangan sebagai berikut:

- Saksi Muhammad Fachrozy menyatakan bahwa tidak pernah melakukan pengecekan dokumen atau surat-surat lokasi tanah yang diperjualbelikan;

Halaman 58 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- Saksi Jasmaini menyatakan bahwa saksi menandatangani Akta Jual Beli Nomor 911/2018 di rumah saksi tidak dihadapan PPAT Erwin Riduan, S.Sos., M.Kn dan saksi tidak pernah bertemu dengan PPAT dimaksud;
  - Saksi Ahli Dr. Agus Surachman, Bc.IP, SH, SP.I menyatakan bahwa PPAT wajib membacakan dengan menjelaskan isi dan akta jual beli tersebut kepada pihak penjual dan pembeli yang jika tidak dibacakan dan tidak menghadap maka akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta apabila tidak ditandatangani dihadapan PPAT dan juga para pihak tidak menghadap dihadapan PPAT, maka akta tersebut menjadi akta dibawah tangan dan bukan akta autentik;
- b. Berdasarkan amar putusan dan fakta-fakta di persidangan maka akta jual beli dari Riri Khasmita kepada para pihak ketiga tersebut dibuat tidak sesuai dengan prosedur yang mengakibatkan akta jual beli tersebut berubah dari akta autentik menjadi akta dibawah tangan;
- c. Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, maka pencatatan pada Buku Tanah perlu dilakukan koreksi administrasi dan mengembalikan Hak Milik Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 9988, dan Nomor 9890 kepada keadaan semula yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty;
14. Bahwa berdasarkan Surat Undangan Sekretaris Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik

Halaman 59 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nomor 76/UND/002-800.36/III/2024 tanggal 27 Maret 2024, pada tanggal 28 Maret 2024 telah dilaksanakan rapat lanjutan terkait permasalahan permohonan pembatalan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851/Srengseng, dengan kesimpulan antara lain:

- a. Pembatalan peralihan dan pengembalian pada posisi awal sertipikat hak atas tanah kepada Keluarga Ibu Nirina Zubir baik dilihat dari aspek Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 64, merujuk pada ketentuan cacat administrasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 21 Tahun 2020 Pasal 35, dan tata laksana Probis mengenai pemulihan sudah disiapkan oleh Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah serta aplikasi pun sudah disiapkan oleh Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, sehingga setelah rapat ini diharapkan tidak ada lagi diskusi atau mengulang kembali pembicaraan terkait pemulihan dalam permasalahan ini;
  - b. Bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta akan memberitahukan terkait pembatalan peralihan kepada pihak Pemegang Hak terakhir dalam rangka menerapkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
15. Bahwa telah dilaksanakan Gelar Kasus Akhir pada tanggal 1 April 2024 di Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, dengan hasil sebagai berikut:

- a. Kesimpulan:

*Halaman 60 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



Berdasarkan surat Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Nomor SK.01.02/295-800/III/2024 tanggal 14 Maret 2024, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan Keputusan tentang koreksi administrasi pencatatan pada Buku Tanah dan mengembalikan Hak Milik Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 9988, dan Nomor 9890 kepada keadaan semula yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty;

b. Rekomendasi:

Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 29 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sebelum diterbitkan Surat Keputusan, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta memberitahukan kepada Riri Khasmita, Muhammad Fachrozy selaku pemegang Hak Milik Nomor 9988/Srengseng, Jasmainsi selaku pemegang Hak Milik Nomor 9890/Srengseng dan Nomor 9850/Srengseng serta Musaroh selaku ahli waris Alm. Sutrisno selaku pemegang Hak Milik Nomor 9851/Srengseng, bahwa akan dilakukan koreksi administrasi dimaksud dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterimanya surat pemberitahuan;

16. Bahwa dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun

*Halaman 61 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 29 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta telah memberitahukan kepada Riri Khasmita, Muhammad Fachrozy selaku pemegang Hak Milik Nomor 9988/Srengseng, Jasmainsi selaku pemegang Hak Milik Nomor 9890/Srengseng dan Nomor 9850/Srengseng serta Musaroh selaku ahli waris Alm. Sutrisno selaku pemegang Hak Milik Nomor 9851/Srengseng, bahwa akan dilakukan koreksi administrasi sesuai surat Nomor MP.01.03/671-31/IV/2024 tanggal 2 April 2024;

17. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 30 ayat (2) huruf a: Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

18) Bahwa selanjutnya bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.9890/Srengseng, Sertipikat Hak Milik No.9851/Srengseng, Sertipikat Hak Milik No.9988/Srengseng dan Sertipikat Hak Milik No.9850/Srengseng telah dibatalkan peralihannya berdasarkan **Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/ IV/2024 tanggal 29-04-2024**, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor

Halaman 62 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno serta menyatakan berlaku kembali sebagai tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, Terletak Di Jl. Musyawarah III Rt.008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta karena cacat administrasi/cacat yuridis;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan SOP yang telah diatur secara limitatif dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

### 3. ASPEK MATERIIL/ SUBSTANSI

3.1. Bahwa status bidang tanah yang dimohonkan pembatalan Pencatatan Peralihannya adalah Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno;

Halaman 63 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



3.2. Bahwa terhadap bidang tanah tersebut diatas, Tergugat menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmainsi dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno serta menyatakan berlaku kembali sebagai tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, Terletak Di Jl. Musyawarah III Rt.008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta karena cacat administrasi/cacat yuridis;

3.3. Bahwa penerbitan keputusan dimaksud diatas, yang menjadi objek sengketa adalah sebagai berikut:

- a) Sertipikat Hak Milik Nomor 5773/Srengseng terbit tanggal 07 Juli 2000, Surat Ukur Nomor 47/2000 tanggal 05 Juni 2000 seluas 357 m2 semula tercatat atas nama Sumari Sardono beralih kepada Nirina Raudatul Jannah berdasarkan Akta Jual Beli PPAT H. Paulus Naragale, S.H. Nomor 106/2000 tanggal 13 November 2000 yang tercatat pada tanggal 13 Desember 2000 beralih kepada Riri Khasmita berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 623/2017 tanggal 27 Desember 2017 yang tercatat pada tanggal 27 Maret 2018. Terhadap sertipikat ini kemudian dilakukan pemecahan

Halaman 64 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



atas nama Riri Khasmita menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 9850/Srengseng, Sertipikat Hak Milik Nomor 9851/Srengseng, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9852/Srengseng;

- b) Sertipikat Hak Milik Nomor 5774/Srengseng terbit tanggal 07 Juli 2000, Surat Ukur Nomor 18/2000 tanggal 05 Juni 2000 seluas 399 m2 semula tercatat atas nama Sumari Sardono beralih kepada Vinta Kurniawaty berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Haji Paulus Naragale, S.H. Nomor 107/2000 tanggal 13 November 2000 yang tercatat pada tanggal 13 Desember 2000 beralih kepada Riri Khasmita berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 228/2017 tanggal 15 Juni 2017 yang tercatat pada tanggal 21 Juni 2017. Terhadap sertipikat ini kemudian dilakukan pemecahan atas nama Riri Khasmita menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 9889/Srengseng dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9890/Srengseng;
- c) Sertipikat Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Riri Khasmita beralih kepada Jasmaini berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Erwin Riduan, S.Sos., M.Kn. Nomor 911/2018 tanggal 27 Agustus 2018 yang tercatat pada tanggal 13 November 2018;
- d) Sertipikat Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Riri Khasmita beralih kepada Sutrisno berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 1073/2018 tanggal 08 November 2018 yang tercatat pada tanggal 23 November 2018;
- e) Sertipikat Hak Milik Nomor 9852/Srengseng atas nama Riri Khasmita dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9889/Srengseng atas nama Riri Khasmita dilakukan penggabungan atas nama sendiri menjadi Sertipikat Hak

Halaman 65 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Milik Nomor 9988/Srengseng dan beralih kepada Muhammad Fachrozy berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 1164/2018 tanggal 14 Desember 2018 tercatat tanggal 18 Desember 2018;

f. Sertipikat Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Riri Khasmita beralih kepada Jasmaini berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn. Nomor 1237/2018 tanggal 03 Oktober 2018 tercatat tanggal 17 Oktober 2018;

3.4. Bahwa penerbitan Keputusan tersebut atas, mempertimbangkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkraacht Van Gewijsde*) sebagaimana diatur dalam Pasal 35 huruf o Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

3.5. Bahwa putusan pidana dimaksud diatas, antara lain sebagai berikut:

a) **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/ PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 Jo. Nomor 228/Pid/2022/ PT.DKI tanggal 1 November 2022 Jo. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 5 April 2023**, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan amarnya antara lain: Menyatakan terdakwa 1. Riri Khasmita dan terdakwa 2. Edrianto masing-masing telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Yang melakukan memakai surat palsu seolah olah asli yang menimbulkan kerugian dan melakukan pencucian uang”;

Bahwa didalam putusan dimaksud halaman 78 s/d. 79 menerangkan antara lain sebagai berikut:

Halaman 66 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Menimbang, bahwa dimuka sidang telah didengar keterangan ahli yang diajukan oleh Penuntut Umum dan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:*

*DR. AGUS SURACHMAN Bc.IP., SH., Sp.*

- Bahwa ahli bekerja sebagai Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang beralamat di Ruko Mediterania Gajah Mada Residence Blok TUC 02, Jl. Gajah Mada No. 174, Jakarta;*
- Bahwa keahlian ahli dibidang Kenotariatan/PPAT dan ahli mengajar dalam bidang ilmu pertanahan;*
- Bahwa pedoman dalam pelaksanaan tugas sebagai ahli PPAT adalah PP No.37 tahun 1998 PP No.24 tahun 2016, PP No.24 tahun 1997 dan juga UU No.5 tahun 1960;*
- Bahwa pengertian dari Akta Jual Beli adalah akta peralihan hak yang dibuat oleh pejabat PPAT didalam suatu akta dimana didalam akta tersebut ada pihak penjual dan ada pihak pembeli dan objeknya bisa tanah, bisa satuan rumah susun;*
- Bahwa sebelum Akta Jual Beli dibuat terlebih dahulu harus lengkap dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam pembuatan Akta Jual Beli;*
- Bahwa setelah dokumen lengkap dan disetujui oleh pejabat PPAT selanjutnya diketik oleh karyawan dari pejabat Notaris/PPAT tersebut dan tidak diperbolehkan diketik orang diluar karyawan dari Notaris/PPAT;*
- Bahwa PPAT wajib melakukan pengecekan di BPN mengenai keabsahan dokumen apakah didalam SHM tersebut ada masalah atau tidak, karena sebagai syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli;*

Halaman 67 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- Bahwa PPAT wajib membacakan dengan menjelaskan isi dari akta jual beli tersebut kepada pihak penjual dan pembeli;
  - Bahwa tidak diperbolehkan setelah pembuatan draf diserahkan kepada para pihak dikhawatirkan yang menandatangani bukan para pihak yang ada dalam akta jual beli dan juga tidak diperbolehkan tandatangan dirumah para pihak dan hal tersebut melanggar PP No.37 tahun 1998;
  - Bahwa jika tidak melaksanakan seorang PPAT karena jabatannya dengan baik dalam hal pembuatan akta jual beli dan tidak dibacakan dan tidak menghadap, sehingga akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;
  - Bahwa jika akta jual beli tidak ditandatangani dihadapan pejabat PPAT dan juga para pihak tidak menghadap dihadapan notaris/PPAT, maka akta tersebut menjadi akta dibawah tangan dan bukan akta authentic;
  - Bahwa tidak diperbolehkan notaris/PPAT satu wilayah mengadakan kerjasama sesama rekanan di wilayah lain;
  - Bahwa atas pendapat ahli tersebut, terdakwa 1. Faridah, SH.MKn, terdakwa 2. Ina Rosina, SH dan Dr. Erwi Ridwan, S.Sos, SH, MKn menyatakan benar sedangkan terdakwa Riri Khasmita dan terdakwa Edrianto menyatakan di tidak tahu;
- b. **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/ PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022**, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan amarnya antara lain: Menyatakan terdakwa 1. Faridah, SH., M.Kn dan terdakwa 2. Ina Rosaina, SH,

Halaman 68 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan Pencucian uang";

Bahwa didalam putusan dimaksud halaman 21 s/d. 23 menerangkan antara lain sebagai berikut:

4. Akta Jual Beli Nomor 228/2017 tanggal 15 Juni 2017 atas nama pemegang hak saksi Riri Khasminta terhadap Sertipikat Hak Milik No.5774/Srengseng sebelumnya atas nama pemegang hak saksi Vinta Kurniawaty selanjutnya telah berubah menjadi atas nama saksi Riri Khasminta yang isinya bertentangan dengan kebenaran dan bertentangan dengan prosedur pembuatan Akta;

Bahwa pembuatan Akta tersebut dilakukan dengan cara terdakwa 1. Faridah, SH.MKn selaku Notaris PPAT Wilayah Tangerang membuat draf (yang diketik oleh staf bernama Nentih) Akta Jual Beli No.228/2017 tanggal 15 Juni 2017 atas nama Riri Khasminta yang sudah ditandatangani oleh para pihak yakni pihak penjual saksi Vinta Kurniawaty dan pihak pembeli saksi Riri Khasminta diajukan kepada terdakwa 2. Ina Rosaina selaku PPAT wilayah Jakarta Barat setelah menerima draf Akta Jual Beli dari terdakwa 1. Faridah, SH tersebut kemudian terdakwa 2. Ina Rosaina tinggal tandatangani akta Jual Beli tersebut, kemudian memberikan penomoran, selanjutnya distempel sehingga transaksi tersebut telah lunas dan perpindah status kepemilikannya dengan tanpa para pihak hadir dihadapan Notaris selaku PPAT;

Bahwa dengan terbitnya Akta Jual Beli No.228/2017 tanggal 15 Juni 2017 yang isinya bertentangan

Halaman 69 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



dengan kebenaran dan betentangan dengan prosedur pembuatan Akta Notaris, maka Sertipikat Hak Milik No.5774/Srengseng atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Musyawarah III Rt.008/001, Kel. Srengseng, Kec. Kembangan Jakarta Barat seluas  $\pm$  399 m<sup>2</sup> atas nama Vinta Kurniawaty telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama saksi Riri Khasmita dan tandatangan saksi dalam akta tersebut adalah palsu;

Bahwa pada faktanya saksi Vinta Kurniawaty mengatakan tidak pernah menjual tanah tersebut, tidak pernah tandatangan dalam Akta Jual Beli, tidak pernah menghadap PPAT Ina Rosaina, SH tidak pernah menerima uang penjualan tanah dari saksi Riri Khasmita maupun saksi Edrianto;

Akta Jual Beli Nomor 228/2017 tanggal 15 Juni 2017 yang isinya bertentangan dengan kebenaran dan bertentangan dengan prosedur pembuatan Akta Notaris atas nama saksi Riri Khasmita dan Sertipikat Hak Milik No.5774/Srengseng tersebut telah digunakan oleh saksi Riri Khasmita dengan cara dijual kepada Jasmainsenilai RP.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

5. Akta Jual Beli Nomor 623/2017 tanggal 27 Desember 2017 atas nama pemegang hak saksi Riri Khasmita terhadap Sertipikat Hak Milik No.5773/Srengseng sebelumnya atas nama pemegang hak saksi Nirina Raudatul Jannah selanjutnya telah berubah menjadi atas nama saksi Riri Khasmita yang isinya bertentangan dengan kebenaran dan bertentangan dengan prosedur pembuatan Akata Notaris;

Halaman 70 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Bahwa pembuatan Akta tersebut dilakukan dengan cara terdakwa 1. Faridah, SH.MKn selaku Notaris PPAT Wilayah Tangerang membuat draf (sudah diketik) Akta Jual Beli No.623/2017 tanggal 27 Desember 2017 atas nama Riri Khasmita yang sudah ditandatangani oleh para pihak yakni pihak penjual saksi Nirina Raudatul Jannah dan pihak pembeli saksi Riri Khasmita diajukan kepada terdakwa 2. Ina Rosaina selaku PPAT wilayah Jakarta Barat setelah menerima draf Akta Jual Beli dari terdakwa 1. Faridah, SH tersebut kemudian terdakwa 2. Ina Rosaina tinggal tandatangani akta Jual Beli tersebut, kemudian terdakwa 2. Ina Rosaina tinggal tandatangani akta Jual Beli tersebut, kemudian memberikan penomoran, selanjutnya distempel sehingga transaksi tersebut telah lunas dan perpindah status kepemilikannya dengan tanpa para pihak hadir dihadapan Notaris selaku PPAT;

Bahwa dengan terbitnya Akta Jual Beli No.623/20017 tanggal 27 Desember atas nama Riri Khasmita yang isinya bertentangan dengan kebenaran dan bertentangan dengan prosedur pembuatan Akta Notaris, maka Sertipikat Hak Milik No.5773/Srengseng terhadap bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Musyawarah III RT.008/001, Kel. Srengseng, Kec. Kembangan Jakarta Barat seluas ± 357 m<sup>2</sup> sebelumnya atas nama Nirina Raudatul Jannah telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama saksi Riri Khasmita dan tandatangan saksi dalam akta tersebut adalah palsu;



*Bahwa pada faktanya saksi Nirina Raudatul Jannah mengatakan tidak pernah menjual tanah tersebut, tidak pernah tandatangan dalam Akta Jual Beli, tidak pernah menghadap PPAT Ina Rosaina, SH tidak pernah menerima uang penjualan tanah dari saksi Riri Khasmita maupun saksi Edrianto;*

*Bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.5773/Srengseng telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 623/2017 tanggal 27 Desember 2017 yang isinya bertentangan dengan kebenaran dan bertentangan dengan prosedur pembuatan Akta Notaris atas nama Riri Khasmita tersebut dipecah menjadi 3 bagian, kemudian digunakan oleh saksi Riri Khasmita dengan cara dijual kepada masing-masing :*

- 1) Dijual oleh terdakwa 1. Riri Khasmita kepada Jasmainsi seluas ± dengan harga sebesar Rp.990.000.000,-(sembilan ratus juta rupiah) melalui Notaris Erwin Riduan, SH.M.Kn ;*
- 2) Dijual oleh terdakwa 1. Terdakwa 1. Riri Khasmita kepada Sutrisno ± 125 m2 dengan harga sebesar Rp.725.000.000,-(tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);*
- 3) Dan sisa seluas ± 27 m2 dijual oleh terdakwa 1. Riri Khasmita kepada Muhamad Fachorozy;*

**c. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/ PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022**, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan amarnya antara lain: Menyatakan terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.Sos., SH., M.Kn, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan Pencucian uang”;

Halaman 72 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Bahwa didalam putusan dimaksud halaman 11 menerangkan antara lain sebagai berikut:

*Bahwa selain menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 1170/2019, tanggal 18 September 2019 tersebut, terdakwa Erwin Ridwan, S.Sos, MKn telah pula menerbitkan Akta Jual Beli lainnya yang isinya bertentangan dengan kebenaran dan tidak berdasarkan prosedur pembuatan akta otentik yakni terhadap Akta Jual Beli Nomor 623/2017, tanggal 27 Desember 2017 atas nama Riri Khasmita sbb:*

- 1. Akta Jual Beli Nomor 1237/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas nama Jasmaini yang melakukan proses jual beli antara saksi Riri Khasmita selaku pihak pertama (penjual) dengan Jasmaini selaku pihak kedua (pembeli);*
  - 2. Akta Jual Beli Nomor 911/2018 tanggal 27 Agustus 2018 atas nama Jasmaini yang melakukan proses jual beli antara Riri Khasmita selaku pihak pertama (penjual) dengan Jasmaini selaku pihak kedua (pembeli) yang dibuat dan dilakukan oleh terdakwa Erwin Ridwan, S.Sos, SH, M.Kn selaku PPAT Jakarta Barat yang isinya bertentangan dengan kebenaran dan bertentangan dengan Prosesur pembuatan Akta Notaris;*
- d) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 821/Pid.B/2022/ PN.JKT.BRT tanggal 03 Januari 2023, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan amarnya antara lain: Menyatakan terdakwa Ahmad Efrilliantio Ordiba telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana membantu mempergunakan akta autentik palsu dalam

Halaman 73 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



dakwaan Kesatu Primair dan tindak pidana perbankan dalam dakwaan Ketiga”;

- e) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 819/Pid.B/2022/ PN.JKT.BRT tanggal 03 Januari 2023, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan amarnya antara lain: Menyatakan Terdakwa Cito Bin Tasiran Sugiarjo tersebut di atas terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Menggunakan Surat Palsu” sebagaimana dalam dakwaan Kesatu Subsidair”;

3.6. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat halaman 17 angka 37 yaitu:

*“Bahwa seluruh sertipikat Para Penggugat yang dibatalkan tergugat dengan menerbitkan objek sengketa merupakan tindakan tergugat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, karena sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat, sebagaimana diatur dalam UU RI No. 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria, pada pasal 19 ayat (2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : huruf (c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, juga diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang disebut dalam pasal 32 ayat (1) sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, ayat (2) dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa*

Halaman 74 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



*mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;*

#### **Tanggapan:**

- Bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas, esensi sistem negatif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam ketentuan Penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada pokoknya dinyatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negative. Di dalam sistem publikasi negative negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negative secara murni. Hal tersebut tampak dalam pernyataan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridisserta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha unruk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu didakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini;

Halaman 75 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- Sistem pendaftaran tanah negative menempatkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat tetapi tidak mutlak. Kekuatan sertipikat sebagai alat bukti berlaku hingga ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya menyatakan bahwa pihak lain tersebut dinyatakan sebagai pihak yang paling berhak atas tanah tersebut;
- Sistem pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang, sehingga semestinya peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang tidak boleh bertentangan dengan norma yang diatur dalam undang-undang. Karena esensi dari sistem pendaftaran tanah negative adalah untuk melindungi pemilik tanah yang sebenarnya;

3.7. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat halaman 18 s/d 19 angka 40, 41, 42, 43 dan 44 yaitu:

- *"Bahwa berdasarkan pada pasal 32 ayat (1) peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN No.21 Tahun 2020, tindakan tergugat dalam menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tindakan tergugat menerbitkan objek sengketa merupakan tindakan penyalahgunaan wewenang karena sertipikat hak milik atas nama Riri Kasmita yang dibatalkan tergugat hak atas tanahnya telah dialihkan kepada pihak ketiga yaitu kepada Para Penggugat dan perolehan hak atas tanahnya diperoleh dari Riri Khasmita oleh Para Penggugat dengan itikad baik melalui pembelian beritikad baik";*
- *"Bahwa tergugat seharusnya sadar betul bahwa pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 telah mengecualikan wewenang*

Halaman 76 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Kementerian atau Kantor Wilayah untuk membatalkan sertipikat, yaitu tidak lagi wewenang membatalkan jika hak atas tanahnya atau objek lainnya telah dialihkan kepada pihak ketiga dengan perolehan hak atas tanah secara beritikad baik”;

- “Bahwa seharusnya dengan norma pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Kepala BPN No.21 Tahun 2020 yang telah mengecualikan wewenang kementerian atau kantor wilayah tidak bisa lagi membatalkan Produk Hukum berupa sertipikat,tergugat haruslah menjalankan norma pasal 32 ayat (2) nya, yaitu Dalam hal hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dimohon pembatalan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya memberitahukan kepada: a. pemohon pembatalan untuk melakukan upaya hukum di pengadilan dalam rangka mempertahankan hak keperdataan atas tanah; dan b. pihak ketiga mengenai adanya putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah atau sertipikat tanah atas nama pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perkara”;
- “Bahwa berdasarkan ketentuan norma pasal 32 ayat (2) tersebut seharusnya pembatalan sertipikat yang dimiliki Para Penggugat yang perolehan hak atas tanahnya dari Riri Khasmita secara beritikad baik haruslah ditempuh melalui mekanisme pengadilan bukan dilakukan pembatalan sepihak oleh tergugat”;
- “Bahwa tidak ada putusan pengadilan manapun yang membatalkan hak atas sertipikat hak milik Para Penggugat yang dibatalkan tergugat melalui objek sengketa”;

Halaman 77 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



**Tanggapan:**

a. Peraturan yang mengatur Pembeli/Pihak Ketiga yang Beritikad Baik:

1) Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang yang mengatur bahwa (1) Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah, untuk:

a. *Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan, atau*

b. ***Hak atas tanah yang dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;***

2) Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 yang mengatur pada pokoknya bahwa Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

***o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;***

3) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil

Halaman 78 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016  
Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi  
Pengadilan;

Bahwa pada huruf B. Angka 4, Rumusan  
Hukum Kamar Perdata Perdata Umum menjelaskan  
sebagai berikut:

*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik  
sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar  
perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a  
disempurnakan sebagai berikut:*

*Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu  
dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3)  
KUHPerdata adalah sebagai berikut:*

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut  
dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang  
sah sebagaimana telah ditentukan peraturan  
perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat  
Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997  
atau;
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak  
atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai  
dengan bukti kepemilikannya, atau;
- b. Bahwa Esensi Pembeli/Pihak Ketiga yang beritikad Baik  
dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif;
  - Pada pokoknya, telah diatur dalam ketentuan bahwa  
dalam hal terdapat cacat administrasi dalam  
penerbitan produk hukum, maka pembatalan hak  
atas tanah dapat dilakukan sepanjang  
pembatalannya dilakukan sebelum jangka waktu 5  
tahun sejak diterbitkan HAT dengan syarat HAT

Halaman 79 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



tersebut diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan, atau dialihkan tetapi para pihak tidak beritikad baik;

- Ketentuan di atas, jika diterapkan, maka tidak sesuai dengan sistem pendaftaran tanah negative yang esensinya adalah untuk melindungi pemilik tanah yang sebenarnya. Dalam hal nyata-nyata diketahui terdapat cacat administrasi tetapi tidak bisa dibatalkan karena adanya syarat-syarat tersebut, maka perlindungan kepada pemilik tanah menjadi hilang. Untuk itu seharusnya sekali pun tanah sudah beralih apakah kedua pihak tidak beritikad baik atau beritikad baik sekali pun, maka pembatalan tetap harus bisa dilaksanakan. Sedangkan kepada pihak ketiga/pembeli yang beritikad baik tidak pernah akan kehilangan hak keperdataannya in casu hak untuk menuntut melalui gugatan perdata kepada pihak dari mana ia memperoleh tanahnya. Dengan demikian, tujuan dari sistem negative dalam pendaftaran tanah yaitu untuk melindungi pemilik tanah yang sebenarnya akan tercapai;
  - Dari kasus yang terjadi terhadap, tindakan Tergugat untuk membatalkan produk hukum sebagai upaya tindak lanjut dari putusan pidana sudah benar;
- c. Pertimbangan pada Putusan Pidana:
- Bahwa Penggugat I sebagai saksi dalam putusan perkara No.249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT menerangkan bahwa saksi menandatangani Akta Jual Beli Nomor 911/2018 tanggal 27 Agustus 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Erwin Riduan, S.Sos, S.H., M.Kn selaku PPAT di Jakarta Barat yaitu pada bulan

Halaman 80 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Agustus 2018 (kurang lebih 1 minggu sebelum tanggal akta) yang saksi tanda tangani di rumah saksi tidak dihadapan Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn. selaku PPAT Jakarta Barat;

- Bahwa Penggugat II sebagai saksi dalam putusan perkara No.249/Pid.B/2022/PN. JKT.BRT menerangkan bahwa saksi tidak pernah melakukan pengecekan mengenai dokumen atau surat-suratnya untuk lokasi tanah yang terletak di Jl. Musyawarah III RT.008/001 Kel. Srengseng Kec. Kembangan Jakarta Barat;
- Bahwa Penggugat III sebagai saksi dalam putusan perkara No.249/Pid.B/2022/PN. JKT.BRT menerangkan bahwa saksi maupun Alm Sutrisno pada saat akan melakukan pembelian untuk lokasi tanah yang terletak di Jl. Musyawarah III RT.008/001 Kel. Srengseng Kec. Kembangan Jakarta Barat tidak pernah melakukan pengecekan terkait dokumen atau surat-suratnya;
- Bahwa Riri Khasmita selaku penjual memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 5774/Srengseng dari Vinta Kurniawaty dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Nirina Raudhatul Jannah menggunakan Akta Otentik yang dipalsukan berdasarkan Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 menyatakan bahwa Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H. terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan surat-surat autentik dan pencucian uang;
- Bahwa peralihan dari Riri Khasmita kepada:

Halaman 81 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- Penggugat I berdasarkan Akta jual beli PPAT Erwin Riduan, S.Sos., M.Kn. Nomor 911/2018 tanggal 27 Agustus 2018 dan Akta Jual Beli PPAT Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn Nomor 1237/2018 tanggal 03 Oktober 2018;
  - Penggugat II berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 1164/2018 tanggal 14 Desember 2018;
  - Penggugat III berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ina Rosaina, S.H. Nomor 1073/2018 tanggal 08 November 2018;
- Berdasarkan keterangan saksi ahli DR. Agus Surachman Bc.IP., SH., Sp. sebagai Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Perkara Nomor 249/Pid.B/2022/ PN.JKT.BRT menyatakan bahwa PPAT wajib membacakan dengan menjelaskan isi dan akta jual beli tersebut kepada pihak penjual dan pembeli yang jika tidak dibacakan dan tidak menghadap maka akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta apabila tidak ditandatangani dihadapan PPAT dan juga para pihak tidak menghadap dihadapan PPAT, maka akta tersebut menjadi akta dibawah tangan dan bukan akta autentik;
- Bahwa berdasarkan amar putusan dan fakta-fakta di persidangan maka Akta Jual Beli dari Riri Khasmita kepada Penggugat I, penggugat II dan Penggugat III tidak sesuai dengan prosedur yang mengakibatkan Akta Jual Beli tersebut berubah dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Halaman 82 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- Pasal 37 ayat (1):

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Pasal 38 ayat (1):

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

Maka peralihan dari Riri Khasmita kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III tidak sesuai dengan prosedur;

- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pencatatan peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmainsi dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno dapat dibatalkan serta menyatakan berlaku kembali sebagai tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul

Halaman 83 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, karena cacat administrasi/cacat yuridis;

2. Bahwa Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024 secara kewenangan, prosedur maupun substansi tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang disimpulkan secara hukum tindakan Tergugat dalam menjalankan prosedur / tata cara terbitnya obyek sengketa dan mengkaji substansi hukumnya telah memperhatikan dan tetap menjaga agar tindakan TERGUGAT tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, oleh karenanya tidak bertentangan dengan asas kepastian hukum dan asas profesional dengan memberikan kepastian hukum kepada Nirina Raudatul Jannah dan Vinta Kurniawaty karena berdasarkan fakta yang ada Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno tidak sesuai dengan prosedur yang mengakibatkan Akta Jual Beli tersebut berubah dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan;
3. Bahwa perlu menyatakan berlaku kembali sebagai tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, Terletak Di Jl. Musyawarah III Rt.008/01 Kelurahan

Halaman 84 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai pemilik bidang tanah dan dapat memanfaatkan kembali bidang tanahnya;

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

## **DALAM PENUNDAAN**

- Menolak Penundaan yang dimohonkan Para Penggugat;

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Ekspesi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan sah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.10/Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29-04-2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng atas nama Riri Khasmita beserta turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng atas nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng atas nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng atas nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng atas nama Sutrisno serta menyatakan berlaku kembali sebagai tanda bukti hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng atas nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty, Terletak Di Jl. Musyawarah III Rt.008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
  3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;
- Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Halaman 85 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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

Bahwa, Para Penggugat telah menyampaikan Replik pada Persidangan secara elektronik pada tanggal 1 Agustus 2024, dan Pihak Tergugat telah menyampaikan Duplik pada persidangan secara elektronik, tanggal 15 Agustus 2024, yang mana Replik Para Penggugat dan Duplik Tergugat tersebut selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi dari Vinta Kurniawaty pada tanggal 25 Juli 2024 dan Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 1 Agustus 2024 dan didudukan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi. Selain itu Majelis Hakim juga telah menerima Permohonan Intervensi dari Nirina Raudatul Jannah pada tanggal 8 Agustus 2024 dan Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 15 Agustus 2024 dan didudukan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi 1;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengunggah jawabannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 15 Agustus 2024 dan Tergugat II Intervensi 1 telah menyampaikan Jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 22 Agustus 2024;

Jawaban Tergugat II Intervensi:

Terhadap Gugatan Para Penggugat, dengan ini Tergugat II Intervensi menegaskan beberapa hal sebagai berikut:

1. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang disampaikan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi di dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Tergugat II Intervensi;
2. Pengajuan seluruh pembelaan ini diajukan untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat II Intervensi yang dirugikan akibat diajukannya Gugatan oleh Para Penggugat; dan
3. Apabila ada pernyataan-pernyataan yang seolah-olah bertentangan atau dibuat sedemikian rupa agar terlihat bertentangan, misalnya dengan cara

Halaman 86 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



memotong pernyataan Tergugat II Intervensi secara sekehendak hati dan mencoba menyatukannya seolah-olah terlihat utuh, maka hal tersebut haruslah dianggap ditolak oleh Tergugat II Intervensi, kecuali dinyatakan sebaliknya;

Selanjutnya, Tergugat II Intervensi menyampaikan dalil-dalil dan argumentasi bantahannya terhadap Gugatan Penggugat sebagai berikut:

## **KRONOLOGI PERKARA A QUO**

1. Majelis Hakim yang terhormat, sebelum menyampaikan lebih lanjut mengenai dalil-dalil Tergugat II Intervensi, penting untuk terlebih dahulu kami jelaskan kronologi perkara untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif bagi Majelis Hakim yang terhormat dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;
2. Para Penggugat merupakan pembeli atas sertipikat-sertipikat dari Riri Khasmita dan Edrianto, selaku pihak-pihak yang telah dinyatakan bersalah di hadapan hukum akibat melakukan tindak pidana "*yang melakukan memakai surat palsu seolah-olah asli yang menimbulkan kerugian dan melakukan pencucian uang*" berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt., tanggal 16 Agustus 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 228/Pid/2022/PT.DKI., tanggal 1 November 2022 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 5 April 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap ("**PUTUSAN PIDANA**");
3. Selain dari pada itu, Para Penggugat juga merupakan saksi yang diperiksa dalam perkara putusan pidana, sehingga sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng adalah hasil dari tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto berdasarkan putusan pidana;
4. Berdasarkan fakta persidangan yang disajikan dalam putusan pidana, dijelaskan bahwa awalnya Riri Khasmita merupakan penyewa yang

Halaman 87 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



menempati salah satu rumah kontrakan milik Nyonya Cut Indria Martini yang merupakan orang tua Tergugat II Intervensi. Riri Khasmita kemudian banyak bertemu dan berkomunikasi dengan orang tua maupun keluarga Tergugat II Intervensi;

5. Pada perkembangannya, ternyata Riri Khasmita mengetahui bahwa Nyonya Cut Indria Martini menyimpan banyak sertipikat kepemilikan tanah, sebagian diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik ("SHM") [Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan SHM Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty](#) ("**Sertifikat terkait OBJEK SENGKETA**");
6. Selanjutnya, fakta persidangan putusan pidana menjelaskan bahwa Riri Khasmita bersama-sama dengan Edrianto melakukan pencurian terhadap Sertipikat terkait objek sengketa agar dapat dikuasai fisiknya oleh Riri Khasmita dan Edrianto;
7. Setelah Riri Khasmita dan Edrianto menguasai fisik sertipikat terkait objek sengketa, pada tahun 2016, Para Penggugat menemui Faridah, S.H., selaku PPAT dengan wilayah kerja Kota Administrasi Jakarta Barat agar dapat melakukan penerbitan Akta Jual Beli terhadap sertipikat terkait yang kepemilikannya dialihkan menjadi atas nama Riri Khasmita dan Edrianto;
8. Selanjutnya, Farida, S.H., membuat beberapa dokumen akta palsu kepada Riri Khasmita dan Edrianto, diantaranya berupa surat kuasa untuk melakukan penjualan, pengurusan, dan balik nama atas sertipikat terkait Objek Sengketa dengan Pemberi Kuasa atas nama Nyonya Cut Indria Martini yang merupakan orang tua dari Tergugat II Intervensi dan Penerima Kuasa atas nama Riri Khasmita dan Edrianto;
9. Lebih lanjut, setelah Riri Khasmita dan Edrianto menerima surat kuasa palsu tersebut, Riri Khasmita dan Edrianto dengan segera melakukan proses balik nama sertipikat melalui Akta Jual Beli palsu yang mengakibatkan seolah-olah kepemilikan hak atas tanah terkait telah beralih kepada Riri Khasmita dan Edrianto;



10. Kemudian, pada tahun 2018, Para Penggugat membeli SHM hasil pemalsuan Riri Khasmita dan Edrianto tersebut dan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris [Ina Rosiana, S.H.](#), dan [Dr. Erwin Riduan S.Sos., S.H., M.Kn.](#);
11. Majelis Hakim yang terhormat, perlu Majelis Hakim ketahui bahwa Notaris [Ina Rosiana, S.H.](#), dan [Dr. Erwin Riduan S.Sos., S.H., M.Kn.](#), juga merupakan terpidana yang telah terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 atas nama terdakwa Faridah, S.H., M.Kn dan Ina Rosaina, S.H., dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 atas nama terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn.;
12. Selain itu, berdasarkan fakta persidangan perkara 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT, diketahui bahwa Penggugat I melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas sertipikat terkait objek sengketa tidak dihadapan Notaris Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn dan Penggugat II tidak pernah melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap SHM yang akan dibeli dari Riri Khasmita tersebut;
13. Adapun perbuatan Riri Khasmita dan Edrianto tersebut baru diketahui oleh Tergugat II Intervensi setelah orang tua Tergugat II Intervensi yaitu Nyonya Cut Indria Martini meninggal dunia pada tahun 2019;
14. Saat itu, Tergugat II Intervensi bersama keluarga menanyakan kepada Riri Khasmita dan Edrianto sehubungan dengan keberadaan beberapa sertipikat yang disimpan oleh Nyonya Cut Indria Martini, termasuk Sertipikat terkait objek sengketa dikarenakan berdasarkan informasi yang didapatkan oleh Tergugat II Intervensi, Riri Khasmita dipercaya oleh Almh. Nyonya Cut Indria Martini untuk mengurus berkas-berkas sertipikat tersebut;
15. Terhadap hal tersebut, Riri Khasmita menyampaikan bahwa sertipikat sertipikat tersebut sedang diurus salinannya oleh Faridah, S.H., M.Kn., dengan alasan bahwa Almh. Nyonya Cut Indria Martini pernah

Halaman 89 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



menyampaikan kepada Riri Khasmita bahwa Almh. Nyonya Cut Indria Martini kehilangan sertipikat kepemilikan tanahnya, termasuk Sertipikat terkait Objek Sengketa;

16. Berdasarkan penjelasan Riri Khasmita, Tergugat II Intervensi bersama keluarga mendatangi Faridah, S.H., M.Kn., untuk menindaklanjuti perkembangan pengurusan sertipikat terkait namun kemudian diketahui bahwa kepengurusan sertipikat sedang ditindaklanjuti oleh orang bernama Cito bin Tasiran Sugiarto di Badan Pertanahan Nasional setempat;
17. Setelah beberapa waktu, oleh karena pengurusan sertipikat terkait tidak kunjung selesai, Tergugat II Intervensi bersama keluarga langsung menemui Cito bin Tasiran Sugiarto untuk menanyakan perkembangan pengurusan sertipikat terkait, adapun di dalam pertemuan tersebut, Cito bin Tasiran Sugiarto langsung mengakui bahwa semua tindakan pengurusan yang sedang dilakukan oleh Cito bin Tasiran Sugiarto dan Faridah, S.H., M.Kn. adalah tipuan belaka karena sebenarnya sertipikat-sertipikat tersebut telah dilakukan balik nama secara melawan hukum menjadi atas nama Riri Khasmita dan Edrianto;
18. Selanjutnya, Tergugat II Intervensi bersama keluarga mendatangi Riri Khasmita untuk menanyakan kebenaran cerita Cito bin Tasiran Sugiarto, di mana Riri Khasmita langsung mengakui perbuatan yang dilakukannya bersama dengan Edrianto tersebut;
19. Menindaklanjuti hal tersebut, Tergugat II Intervensi bersama keluarga kemudian langsung melaporkan perbuatan Riri Khasmita dan Edrianto dan pihak lainnya yang turut terlibat termasuk para Notaris dimana Para Penggugat membuat Akta Jual Beli kepada pihak Kepolisian dalam yurisdiksi Kepolisian Daerah Metropolitan Jakarta Raya yang kemudian berakhir dengan Riri Khasmita dan Edrianto dan pihak lainnya yang turut terlibat termasuk para Notaris dimana Para Penggugat membuat Akta Jual Beli dinyatakan bersalah dan dihukum berdasarkan putusan pidana sebagaimana telah diuraikan di atas;

Halaman 90 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



20. Majelis Hakim yang terhormat, sangat jelas bahwa Para Penggugat mencoba menutup-nutupi fakta terkait putusan pidana dan putusan-putusan lainnya yang telah berkekuatan hukum tetap ini dengan iktikad buruk untuk membuat Majelis Hakim yang terhormat tidak mendapatkan fakta yang komprehensif terkait perkara *a quo*;
21. Penting kiranya untuk ditegaskan kembali, bahwa Tergugat II Intervensi dan keluarga merupakan pihak paling dirugikan dari perbuatan pidana Riri Khasmita dan Edrianto. Oleh karena itu, Pemohon Intervensi atas nama Nirina Raudatul Jannah yang merupakan keluarga dari Tergugat II Intervensi kemudian mengajukan Surat Permohonan Pembatalan Peralihan Sertipikat tertanggal 17 Oktober 2023 kepada Kepala Kantor Pertanahan/BPN Jakarta Barat ("**Surat Permohonan**") untuk mempertahankan hak Tergugat II Intervensi dan keluarga atas sertipikat-sertipikat milik Almh. Nyonya Cut Indria Martini termasuk Sertipikat terkait objek sengketa;
22. Setelah melalui proses panjang, Surat Permohonan tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan menerbitkan [Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/TV/2024 tanggal 29 April 2024, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmaini, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak Yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak Dijalan Musyawarah I RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis.](#)Keputusan



~~Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/II/2024 tanggal 2 Februari 2024 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto Dan Dikembalikan Menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlhan Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Karena Cacat Administrasi/Cacat Yuridis ("OBJEK SENGKETA");~~

23. Terbitnya objek sengketa merupakan bentuk dikabulkannya Surat Permohonan yang diajukan Pemohon Intervensi atas nama Nirina Raudatul Jannah yang merupakan keluarga dari Tergugat II Intervensi sekaligus bentuk hadirnya negara dalam mengembalikan hak Tergugat II Intervensi atas tanah milik keluarga Tergugat II Intervensi yang sempat dialihkan akibat perbuatan pidana Para Penggugat;
24. Dalam hal ini, pengembalian SHM milik Tergugat II Intervensi dan keluarga diberikan langsung oleh Menteri ATR/BPN, Bapak Agus Harimurti Yudhoyono ("**Menteri ATR/BPN**"), dan Menteri ATR/BPN menyampaikan pada saat proses pengembalian sertipikat milik Tergugat II Intervensi dan keluarga sebagai berikut:  
*"Teman-teman sekalian hari ini saya baru saja menyerahkan secara langsung 2 sertifikat kepada keluarga Mbak Nirina Zubir sebagai kelanjutan dari sengketa permasalahan tanah yang dialami oleh keluarga sejak tahun 2018. Oleh karena itu, tentu atas nama keadilan, apa yang telah diikhtiarkan dan juga dicari solusinya oleh kementerian ATR/BPN, khususnya di Jakarta";*

Halaman 92 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



25. Selain itu, perlu Majelis Hakim yang terhormat ketahui, terdapat Perkara serupa dengan perkara *a quo*, dimana Penggugatnya adalah Riri Khasmita dan Edrianto yang menggugat Keputusan Kepala BPN DKI Jakarta terkait dengan sertipikat-sertipikat milik keluarga dari Tergugat II Intervensi, dimana dalam perkara tersebut kuasa hukum dari Riri Khasmita dan Edrianto adalah kuasa hukum yang sama dengan Para Penggugat;
26. Adapun, perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim pada tingkat pertama di PTUN Jakarta dengan Perkara No. 160/G/2024/PTUN.JKT., yang menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan dan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;
27. Berdasarkan uraian kronologi perkara di atas, sangat jelas bahwa Gugatan Para Penggugat didasarkan pada dalil yang keliru, mengada-ada, serta tidak sesuai dengan fakta hukum yang telah terbukti pada putusan pidana. Terlebih lagi, objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas dasar ini, Gugatan Para Penggugat sangat patut dan layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang terhormat;

Lebih lanjut, Tergugat II Intervensi juga menyampaikan dalil-dalil bantahannya atas Gugatan Para Penggugat, dengan dasar argumentasi sebagai berikut:

#### **I. DALAM PENUNDAAN**

##### **A. PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA DARI PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASAR UNTUK DIKABULKAN**

28. Majelis Hakim yang terhormat, Para Penggugat pada Bab 6 halaman 22 Gugatan pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan objek sengketa harus ditunda dan tidak diberlakukan terlebih dahulu;

Halaman 93 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



29. Tergugat II Intervensi dengan ini menyatakan bahwa permohonan Para Penggugat tersebut harus ditolak dikarenakan permohonan demikian sangat keliru dan tidak berdasar;
30. Sesuai ketentuan Pasal 67 ayat (1), (2), dan ayat (4) huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan perubahan terakhir yaitu Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 ("UU PTUN"), secara tegas disebutkan bahwa:
  - (1) *"Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;*
  - (2) *Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap apabila ada keadaan yang sangat mendesak;*
  - (3) ....
  - (4) *Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):*
    - a. *Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan";*
31. Berdasarkan uraian Pasal tersebut di atas, sulit rasanya bagi Tergugat II Intervensi dapat menunjukkan keadaan mendesak apa yang terjadi pada diri Para Penggugat sehingga kepentingan Para Penggugat dirugikan akibat terbitnya objek sengketa. Terlebih, Para Penggugat juga tidak menguraikan lebih lanjut mengenai keadaan mendesak maupun kepentingannya dalam mengajukan permohonan penundaan ini dalam Gugatan *a quo*;
32. Indroharto, S.H., Ahli Hukum Administrasi Negara, dalam bukunya yang berjudul *"Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara"*,

Halaman 94 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, Cetakan Kesembilan, Agustus 2005, halaman 211 s.d 214, telah memberikan ukuran atau faktor-faktor yang perlu diperhatikan untuk mengabulkan atau menolak permohonan pelaksanaan penundaan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu, yaitu:

- Harus dilakukan pertimbangan-pertimbangan mengenai kepentingan-kepentingan yang tersangkut;
  - Sempurna tidaknya permohonan yang bersangkutan;
  - Sikap Penggugat dalam menentukan fakta-fakta;
  - Kepentingan Penggugat yang sangat mendesak; dan
  - Penilaian sementara mengenai pokok perkara;
33. Mengacu pada kualifikasi tersebut di atas, jelas bahwa permohonan penundaan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memenuhi satupun unsur dikabulkannya permohonan penundaan, karena:
- Sejak awal kepentingan yang tersangkut adalah kepentingan Tergugat II Intervensi dan keluarga yang diakibatkan oleh perbuatan pidana Para Penggugat;
  - Permohonan penundaan ini jauh dari kata sempurna dan asal disusun karena tidak menjelaskan sifat mendesak dan kerugian Para Penggugat secara konkret;
  - Sikap Penggugat yang menutup-nutupi fakta komprehensif bahwa Para Penggugat adalah terpidana berdasarkan putusan pidana, maka terbukti Para Penggugat juga tidak membantu Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk memahami perkara ini dengan serius;
  - Kepentingan Para Penggugat yang sangat mendesak tidak dijelaskan sama sekali;
  - Gugatan Para Penggugat pada pokoknya tidak berdasar untuk dikabulkan, sehingga tidak ada alasan hukum apapun yang dapat digunakan untuk menunda pelaksanaan objek sengketa;



34. Para Penggugat menyatakan bahwa terbitnya objek sengketa merugikan kepentingan Para Penggugat, namun Para Penggugat tidak memberikan bukti konkret mengenai kerugian tersebut;
35. Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 32 PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo. Pasal 64 ayat (1) dan (2) PP No.18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, keputusan tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Tergugat sebagai pejabat Tata Usaha Negara telah menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku;
36. Berdasarkan seluruh uraian di atas, dengan tidak dipenuhinya faktor apapun atau ukuran yang sepatutnya dipenuhi dalam permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa, maka sudah sangat tepat apabila Majelis Hakim yang terhormat menolak Permohonan Penundaan atau setidaknya tidak menerima permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang diajukan Para Penggugat tersebut, dan sebaliknya menyatakan bahwa objek sengketa sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang sah dan dapat terus dilaksanakan;

## II. DALAM EKSEPSI

### B. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO

#### B.1. OBJEK SENGKETA Tidak Termasuk Dalam Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara

37. Majelis Hakim yang terhormat, dengan ini Tergugat II Intervensi memohon agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kompetensi secara absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 96 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



38. Perlu Tergugat II intervensi jelaskan terlebih dahulu bahwa Tergugat tersebut tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 2 huruf (e) UU PTUN, sebagai berikut:

*"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:*

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;*
- c. *Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;*
- d. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang undangan lain yang bersifat hukum pidana;*
- e. ***Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;***
- f. *Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;*
- g. *Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum";*

39. Perlu kiranya Majelis Hakim yang terhormat ketahui bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat didasarkan atas hasil pemeriksaan badan peradilan pidana sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta telah berkekuatan hukum tetap, yaitu sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 Jo. Nomor 228/Pid/2022/PT.DKI tanggal 1 November 2022 Jo. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 5 April 2023 atas nama terdakwa Riri Khasmita dan Edrianto (in casu Para Penggugat) (dalam Jawaban ini juga disebut sebagai "**PUTUSAN PIDANA**");

Halaman 97 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 atas nama terdakwa Faridah, S.H., M.Kn dan Ina Rosaina, S.H.;
  - c. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 atas nama terdakwa Dr. ERWIN RIDUAN, S.Sos., S.H., M.Kn. (dalam Jawaban ini juga disebut sebagai "**PUTUSAN 250**");
  - d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 821/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 3 Januari 2023 atas nama terdakwa Ahmad Efrilliantio Ordiba;
  - e. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 819/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 3 Januari 2023 atas nama terdakwa Cito Bin Tasiran Sugiarto;
40. Majelis Hakim yang terhormat, dalam Poin 35 halaman 17 dan Poin 43 halaman 19 Para Penggugat dalam Gugatan menyampaikan bahwa pembatalan sertipikat tanah harus melalui mekanisme pengadilan, dalam hal ini Para Penggugat telah mengakui tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan karena objek sengketa diterbitkan berdasarkan putusan pidana yang menyatakan akta jual beli yang dibuat oleh Riri Khasmita dengan Notaris Farida, S.H., yang mana sebagai penjual dari SHM milik Para Penggugat merupakan akta autentik yang dibuat secara palsu;
41. Majelis Hakim dalam halaman 91 putusan pidana, [menyatakan dinyatakan](#) bahwa akta jual beli yang dilakukan oleh Riri Khasmita dengan Farida, S.H., selaku Notaris dan PPAT adalah akta otentik yang palsu. Pertimbangan tersebut kami kutip sebagai berikut:
- "Menimbang bahwa penyediaan, pemosesan. dokumen yang mengandung ketidak benaran (pada bagian tanda tangan) pada akta autentik tersebut diatas ditakukan oleh para terdakwa dan Farida sehingga terbukti sebagai surat palsu yang seolah olah surat asli sebagaimana akta autentik yang mengandung kepalsuan digunakan para terdakwa untuk diagunkan maupun dijual***



*sebagaimana yang diterangkan saksi-saksi jaronah, jasmani Musaroh, Heru Irianto, Yuhendri);*

*Menimbang bahwa akta akta jual beli sebagaimana diuraikan tersebut diatas sebagai akta autentik yang dibuat secara palsu pada tanda tangan penjual dan telah dipakai seolah olah asli oleh para terdakwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi”;*

42. Berdasarkan fakta di atas, sudah jelas bahwa Keputusan Tergugat tidak termasuk sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang didefinisikan dalam UU PTUN. Sehingga, objek sengketa tersebut bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat disengketakan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

**B.2. Terdapat Putusan Terdahulu Yang Serupa Dan Menyatakan Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo**

43. Majelis Hakim yang terhormat, perlu kami sampaikan bahwa terdapat perkara serupa yang diajukan kepada Tergugat dan melibatkan keluarga Tergugat II Intervensi, yaitu Perkara Tata Usaha Negara No. 160/G/2024/PTUN.JKT. (“Perkara 106/PTUN”);

44. Dalam Perkara 106/PTUN tersebut, gugatan diajukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto terhadap Keputusan Kepala BPN DKI Jakarta terkait dengan sertipikat-sertipikat milik keluarga dari Tergugat II Intervensi, dimana dalam perkara tersebut kuasa hukum dari Riri Khasmita dan Edrianto adalah kuasa hukum yang sama dengan Para Penggugat;

45. Adapun Perkara 106/PTUN telah diputus oleh Majelis Hakim PTUN Jakarta pada tingkat pertama di PTUN Jakarta dengan amar putusan yang menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan dan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;

46. Mengacu pada Putusan Perkara 160 /PTUN, maka sudah jelas bahwa hal yang sama tentunya juga berlaku dalam perkara a quo, di mana Majelis hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara

Halaman 99 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



ini dapat menolak Gugatan Para Penggugat karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang dalam memeriksa perkara *a quo*;

47. Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil berupa kekeliruan Para Penggugat dalam menentukan kewenangan mengadili (kompetensi absolut);

**C. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (EKSEPSI DISKUALIFIKASI ATAU GEMIS AANHOEDANIGHEID)**

48. Majelis Hakim yang terhormat, sudah menjadi suatu keharusan bahwa apabila seseorang hendak mengajukan gugatan maka orang tersebut haruslah memiliki kedudukan hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Adapun konsekuensi hukum apabila suatu gugatan diajukan oleh seseorang yang tidak memiliki kedudukan hukum adalah gugatan tersebut akan menjadi cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

49. Majelis Hakim yang terhormat, Para Penggugat pada Bab 5 halaman 9 Gugatan menyebutkan bahwa Para Penggugat merupakan pemilik dari sertipikat yang terdapat di dalam objek sengketa;

50. Klaim dari Para Penggugat sebagai pihakmengklaim memiliki kepentingan hukum yang cukup sebagai pemegang hak atas tanah. ~~Namun, hal ini~~ tidak menghilangkan fakta bahwa SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng telah diterbitkan berdasarkan proses hukum yang sebelumnya melanggarsuatu tindak pidana sehingga peralihan sertipikat dari Riri Khasmita kepada Para Penggugat batal demi hukum;

51. Terlebih lagi, didalam PUTUSAN 250, SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM

Halaman 100 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



No.09851/Srengseng yang sebelumnya telah beralih kepada Para Penggugat telah dinyatakan oleh Majelis Hakim “Dikembalikan pada saksi korban (Ahli waris Almh Ny. Cut Indria Martini)” sehingga dalam hal ini Tergugat II Intervensi merupakan pemilik yang sah dan paling berhak atas SHM yang tercantum di dalam objek sengketa;

52. Selain itu, peralihan atas SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng tersebut kepada Para Penggugat pun telah dibatalkan dan hak miliknya telah beralih kembali kepada keluarga Tergugat II Intervensi berdasarkan telah secara dibatalkan peralihannya kepada PARA PENGGUGAT dan Hak Miliknya telah beralih kembali kepada keluarga TURUT TERGUGAT. Hal ini berdasarkan objek sengketa; Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/III/2024 tanggal 2 Februari 2024 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto Dan Dikembalikan Menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlán Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Karena Cacat Administrasi/Cacat Yuridis
53. Majelis Hakim yang terhormat, sebagaimana pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., apabila suatu gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan cacat formil dan harus ditolak. Adapun pendapat tersebut dapat dikutip sebagai berikut:



*“... yang bertindak sebagai penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil”;*

*“Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu”;*

*“Yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut”;*

*(Sumber: M. Yahya Harahap, S.H., “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, halaman 118, 119, dan 503);*

54. Sejalan dengan pendapat di atas, Ahli Hukum Prof. Dr. Drs. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., menyampaikan hal sejenis yang kami kutip sebagai berikut:

*“Syarat mutlak untuk dapat mengajukan gugatan adalah kepentingan hukum secara langsung dan melekat dari Penggugat. Jadi tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan, apabila kepentingan itu tidak langsung dan melekat pada dirinya. Oleh karena itu, sebelum gugatan disusun dan diajukan kepada pengadilan terlebih dahulu dipikirkan dan dipertimbangkan, apakah Penggugat betul orang yang berhak mengajukan gugatan? Kalau ternyata tidak*



*berhak maka ada kemungkinan gugatannya akan dinyatakan tidak diterima”;*

*(Sumber: Prof. Dr. Drs. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., “Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama”, Jakarta: Kencana, 2017, halaman 21);*

55. *Beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung juga telah memberi kaidah hukum serupa, di mana pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan hukum. Adapun Yurisprudensi tersebut termaktub dalam buku Ahli Hukum Hulman Panjaitan, S.H., M.H., yang berjudul “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya” Jakarta, Prenadamedia Group, 2014, halaman 37-39, antara lain:*

a. **Putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971**, dengan kutipan sebagai berikut:

*“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima”;*

b. **Putusan Mahkamah Agung Nomor 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986**, dengan kutipan sebagai berikut:

*“Sesuai Asas-Asas Hukum Acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

c. **Putusan Mahkamah Agung Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998**, dengan kutipan sebagai berikut:

*“Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang*



mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat error in person”;

56. Majelis Hakim yang terhormat, mengacu pada segenap argumentasi dan fakta yang didukung dengan pendapat hukum dan putusan-putusan sebelumnya, maka sudah jelas dan tidak terbantahkan bahwa telah secara sah dan meyakinkan bahwa Para Penggugat sudah tidak lagi memiliki kewenangan kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan (eksepsi diskualifikasi in person/gemis aanhoedanigheid) karena Para Penggugat tidak lagi memiliki hak lagi terhadap atas SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng. Dengan demikian, - Maka dari itu PARA PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan (eksepsi diskualifikasi in person/gemis aanhoedanigheid).

Berdasarkan seluruh uraian di atas, kami menegaskan bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan hak milik atas tanah sebagaimana SHM yang dijadikan barang bukti dalam perkara a quo adalah milik dari PARA PENGGUGAT adalah salah dan tidak berdasar. Majelis hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menolak gugatan Para Penggugat karena tidak ada alasan hukum yang kuat untuk membatalkan keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa;

### III. DALAM POKOK PERKARA

#### D. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DITOLAK, KARENA SEJAK AWAL TERGUDAT II INTERVENSI MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DENGAN SERTIPIKAT TERKAIT OBJEK SENGKETA DAN HAK TERSEBUT TIDAK PERNAH BERALIH/ DIALIHKAN

57. Majelis Hakim yang terhormat, Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam Gugatan yang menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik hak atas tanah dengan Sertipikat terkait objek sengketa. Dalil ini jelas keliru, manipulatif, dan

Halaman 104 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



tidak sesuai fakta hukum yang benar, sebab Sertipikat terkait objek sengketa tidak pernah beralih secara hukum dari Tergugat II Intervensi dan keluarga;

58. Majelis Hakim yang terhormat, Para Penggugat tidak menjelaskan status terpidana dari Riri Khasmita sebagai penjual, Notaris Ina Rosaina, S.H., dan [Dr. Erwin Riduan S.Sos., S.H., M.Kn.](#), sebagai pejabat pembuat Akta Jual Beli SHM yang saat ini diakui oleh Para Penggugat, dalam Gugatan *a quo* karena Objek Sengketa diterbitkan berdasarkan putusan pidana. Namun, penting untuk dicatat bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dengan mempertimbangkan putusan pidana yang ada;

59. [Sebagaimana telah kami sampaikan sebelumnya, SHM No. 09850, SHM No. 09890, SHM No. 09988, dan SHM No. 09851 telah dibatalkan dan dikembalikan keberlakuannya menjadi milik Tergugat II Intervensi dan keluarga melalui objek sengketa. Adapun hal tersebut merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan atas Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. yang telah berkekuatan hukum tetap;](#)

60. Lebih lanjut, [mengacu pada](#) pertimbangan Majelis Hakim dalam halaman 91 putusan pidana, [menyatakan-dinyatakan](#) bahwa akta jual beli yang dilakukan oleh Riri Khasmita dengan Farida, S.H., selaku Notaris dan PPAT adalah akta otentik yang palsu. Pertimbangan tersebut kami kutip sebagai berikut:

***“Menimbang bahwa penyediaan, pemosesan. dokumen yang mengandung ketidak benaran (pada bagian tanda tangan) pada akta autentik tersebut diatas ditakukan oleh para terdakwa dan Farida sehingga terbukti sebagai surat palsu yang seolah olah surat asli sebagaimana akta autentik yang mengandung kepalsuan digunakan para terdakwa untuk diagunkan maupun dijual sebagaimana yang diterangkan saksi-saksi jaronah, jasmani Musaroh, Heru Irianto, Yuhendri);***



***Menimbang bahwa akta akta jual beli sebagaimana diuraikan tersebut diatas sebagai akta autentik yang dibuat secara palsu pada tanda tangan penjual dan telah dipakai seolah olah asli oleh para terdakwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi”;***

61. Dengan didasarkan pada fakta bahwa putusan pidana telah menyatakan akta jual beli antara Tergugat II Intervensi dan keluarga Tergugat II Intervensi kepada Riri Khasmita adalah akta otentik palsu, maka sesuai dengan Pasal 1335 KUHPerdata, akta jual beli tersebut tidaklah memiliki kekuatan hukum. Hal tersebut tentunya juga memiliki konsekuensi bahwa seluruh hal yang timbul atas akta otentik palsu tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum pula. Berikut kutipan pasal dimaksud:

Pasal 1335 KUHPerdata:

*“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”;*

62. Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai status kepemilikan hak yang sah. Adapun ketentuan tersebut dikutip sebagai berikut:
- “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;*
63. Dengan merujuk pada ketentuan tersebut, mengingat bahwa peralihan hak yang menjadi dasar dalil Para Penggugat dalam Perkara a quo telah dihapuskan akibat perbuatan pidana yang dilakukan oleh Riri Khasmita, Edrianto, Farida, S.H., M.Kn., Ina Rosiana, S.H., Dr. Erwin Riduan S.Sos., S.H., M.Kn., maka jelas bahwa Para Penggugat tidak mampu lagi membuktikan kepemilikan apapun atas Sertipikat terkait objek sengketa. Sementara itu, Tergugat II Intervensi justru memiliki dasar kepemilikan atas sertipikat terkait objek sengketa itu, sebab sejak



awal keseluruhan sertifikat itu merupakan milik Tergugat II Intervensi dan keluarga;

64. Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan uraian, dalil dan ketentuan perundang-undangan di atas, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim menyatakan Turut Tergugat dan keluarga merupakan pemilik yang sah atas sertifikat-sertipikat yang diterima oleh Turut Tergugat dan menolak Gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;

**E. PENERBITAN OBJEK SENGKETA OLEH TERGUGAT SUDAH TEPAT DAN SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

65. Majelis Hakim yang terhormat, Tergugat II Intervensi secara tegas mendukung seluruh dalil dari Tergugat yang menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;
66. Sebagaimana telah Tergugat II Intervensi sampaikan sebelumnya, penerbitan objek sengketa didasarkan pada pengajuan Surat Permohonan oleh Pemohon Intervensi atas nama Nirina Raudatul Jannah yang merupakan keluarga dari Tergugat II Intervensi kepada Tergugat;
67. Permohonan Pembatalan tersebut merupakan tindak lanjut dari status berkekuatan hukum tetapnya putusan pidana yang telah menyatakan bahwa Riri Khasmita dan Edrianto yang merupakan penjual dari sertifikat – sertifikat yang terdapat di dalam objek sengketa bersalah dan melakukan tindak pidana berupa memalsukan akta otentik dan tindak pidana pencucian uang;
68. Adapun salah satu hasil penelitian dan menjadi dasar pertimbangan dari Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa adalah adanya cacat administrasi/cacat yuridis dalam penerbitan peralihan hak yang dilakukan akibat perbuatan pidana Riri Khasmita dan Edrianto yang mengakibatkan Riri Khasmita dan Edrianto dihukum berdasarkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap;



69. Lebih lanjut, Para Penggugat mengklaim bahwa SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng yang dibatalkan masih menjadi milik Para Penggugat sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. Namun, sertipikat yang telah dibatalkan oleh keputusan Tata Usaha Negara tidak lagi memiliki kekuatan hukum, dan klaim kepemilikan tersebut tidak berdasar karena sudah ada keputusan pembatalan yang sah;
70. Para Penggugat menafsirkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai alasan mengapa sertipikat Para Penggugat tidak bisa dibatalkan. Namun, kami tekankan kembali, pasal tersebut menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti yang kuat, tetapi tidak menghalangi kewenangan lembaga negara untuk membatalkan sertipikat yang diterbitkan jika ditemukan adanya cacat administratif atau yuridis;
71. Para Penggugat mengklaim bahwa peralihan hak atas tanah telah sah dan sertipikat yang diterbitkan melalui Kantor Pertanahan memiliki kekuatan hukum. Namun, keputusan Tata Usaha Negara yang membatalkan sertipikat tersebut telah diterbitkan berdasarkan prosedur hukum yang sah dan mempertimbangkan putusan pengadilan yang relevan;
72. Para Penggugat menekankan bahwa sertipikat hak milik adalah alat bukti yang kuat menurut hukum. Namun, kekuatan bukti tersebut tidak menghalangi lembaga yang berwenang untuk membatalkan sertipikat jika ditemukan adanya alasan yang sah;
73. Hal tersebut diperkuat karena pencatatan peralihannya terdapat cacat administrasi/cacat yuridis yaitu terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/ atau perbuatan pidana lainnya, sesuai Pasal 35 huruf O Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor



21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

74. Para Penggugat menyatakan tidak ada putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah Para Penggugat. Namun, keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa telah membatalkan sertipikat tersebut dengan dasar yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
75. Tindakan Tergugat membatalkan sertipikat hak milik Para Penggugat didasarkan pada putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini menunjukkan bahwa tindakan Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
76. Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memang merupakan produk hukum yang sah. Namun, keputusan Tata Usaha Negara yang membatalkan sertipikat tersebut juga merupakan produk hukum yang sah dan diambil berdasarkan alasan hukum yang valid;
77. Keputusan Tergugat sudah diambil sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para Penggugat tidak berhasil menunjukkan adanya pelanggaran asas tersebut dalam penerbitan keputusan pembatalan;
78. Berdasarkan uraian di atas, kami menegaskan kembali bahwa dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatan mereka tidak berdasar dan tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup. Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan harus dihormati sebagai keputusan yang sah;

**F. GUGATAN DIAJUKAN OLEH PIHAK YANG BERITIKAD TIDAK BAIK**

79. Majelis Hakim yang Terhormat, Tergugat II Intervensi menyampaikan bahwa Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* harus ditolak, sebagaimana yang sudah Tergugat II Intervensi sampaikan sebelumnya terdapat perkara yang serupa dan sudah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan memiliki relevansi kuat dengan perkara *a quo*, yaitu Perkara 106/PTUN;

Halaman 109 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



80. Dalam Perkara 106/PTUN tersebut, gugatan diajukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto terhadap Keputusan Kepala BPN DKI Jakarta terkait dengan sertifikat-sertipikat milik keluarga dari Tergugat II Intervensi, di mana dalam perkara tersebut kuasa hukum dari Riri Khasmita dan Edrianto adalah kuasa hukum yang sama dengan Para Penggugat;
81. Adapun, Perkara 106/PTUN tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim yang mana hasil putusan tersebut menyatakan bahwa eksepsi terkait kompetensi absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II Intervensi diterima, sehingga gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;
82. Lebih lanjut, perlu Majelis Hakim yang terhormat ketahui bahwa Notaris Ina Rosiana, S.H., dan Dr. Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn., telah dinyatakan bersalah atas tindak pidana pemalsuan akta otentik. Hal ini didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 untuk terdakwa Faridah, S.H., M.Kn dan Ina Rosiana, S.H., serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 untuk terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn.;
83. Terlebih lagi, dalam persidangan pada Perkara No. 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT telah diketahui sebuah fakta bahwa Penggugat I menandatangani Akta Jual Beli terkait objek sengketa tanpa kehadiran Notaris Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn. Selain itu, Penggugat II tidak pernah melakukan verifikasi terhadap SHM yang akan dibeli dari Riri Khasmita;
84. Dengan demikian, tentu menjadi terang dan jelas bahwa Para Penggugat mengetahui sertifikat-sertipikat yang terdapat di dalam objek sengketa adalah palsu dan dibuat dengan cara melanggar hukum yang mengakibatkan Tergugat II Intervensi dan keluarga merupakan korban yang paling dirugikan dari tindak pidana yang dilakukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto;

Halaman 110 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



85. Dengan diajukannya Gugatan oleh Para Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat secara tidak langsung mendukung tindakan pidana yang dilakukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto sehingga menjadi terang dan jelas juga bahwa Gugatan diajukan oleh Para Penggugat yang beritikad tidak baik;
86. Berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi di atas, maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Para Penggugat untuk memastikan konsistensi hukum dan perlindungan terhadap hak-hak Turut Tergugat II Intervensi dan keluarga;

## PETITUM

Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum di atas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

## DALAM PENUNDAAN

1. Menolak Permohonan Penundaan yang diajukan oleh Para Penggugat;
2. menyatakan [Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/TV/2024 tanggal 29 April 2024, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmainsi, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak Yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak Dijalan Musyawarah I RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus](#)

Halaman 111 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/III/2024 tanggal 2 Februari 2024 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto Dan Dikembalikan Menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlhan Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Karena Cacat Administrasi/Cacat Yuridis merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat terus dilaksanakan;

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet otvankelijk verklaard*);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/TV/2024 tanggal 29 April 2024, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmaini, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak Yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak

Halaman 112 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak Dijalan Musyawarah I RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/II/2024 tanggal 2 Februari 2024 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto Dan Dikembalikan Menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlhan Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Karena Cacat Administrasi/Cacat Yuridi;

3. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*):

#### JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI 1

Terhadap Gugatan Para Penggugat, dengan ini Tergugat II Intervensi 1 menegaskan beberapa hal sebagai berikut:

1. Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang disampaikan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi di dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Tergugat II Intervensi;



2. Pengajuan seluruh pembelaan ini diajukan untuk melindungi kepentingan hukum Tergugat II Intervensi 1 yang dirugikan akibat diajukannya Gugatan oleh Para Penggugat; dan
3. Apabila ada pernyataan-pernyataan yang seolah-olah bertentangan atau dibuat sedemikian rupa agar terlihat bertentangan, misalnya dengan cara memotong pernyataan Tergugat II Intervensi 1 secara sekehendak hati dan mencoba menyatukannya seolah-olah terlihat utuh, maka hal tersebut haruslah dianggap ditolak oleh Tergugat II Intervensi 1, kecuali dinyatakan sebaliknya;

Selanjutnya, Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan dalil-dalil dan argumentasi bantahannya terhadap Gugatan Penggugat sebagai berikut:

### **KRONOLOGI PERKARA A QUO**

1. Majelis Hakim yang terhormat, sebelum menyampaikan lebih lanjut mengenai dalil-dalil Tergugat II Intervensi 1, penting untuk terlebih dahulu kami jelaskan kronologi perkara untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif bagi Majelis Hakim yang terhormat dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;
2. Para Penggugat merupakan pembeli atas sertifikat-sertifikat dari Riri Khasmita dan Edrianto, selaku pihak-pihak yang telah dinyatakan bersalah di hadapan hukum akibat melakukan tindak pidana "*yang melakukan memakai surat palsu seolah-olah asli yang menimbulkan kerugian dan melakukan pencucian uang*" berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br., tanggal 16 Agustus 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 228/Pid/2022/PT.DKI., tanggal 1 November 2022 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 5 April 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap ("**PUTUSAN PIDANA**");
3. Selain dari pada itu, Para Penggugat juga merupakan saksi yang diperiksa dalam perkara putusan pidana, sehingga sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM

Halaman 114 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng adalah hasil dari tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto berdasarkan putusan pidana;

4. Berdasarkan fakta persidangan yang disajikan dalam putusan pidana, dijelaskan bahwa awalnya Riri Khasmita merupakan penyewa yang menempati salah satu rumah kontrakan milik Nyonya Cut Indria Martini yang merupakan orang tua Tergugat II Intervensi. Riri Khasmita kemudian banyak bertemu dan berkomunikasi dengan orang tua maupun keluarga Tergugat II Intervensi;
5. Pada perkembangannya, ternyata Riri Khasmita mengetahui bahwa Nyonya Cut Indria Martini menyimpan banyak sertipikat kepemilikan tanah, sebagian diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik ("**SHM**") [Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan SHM Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty](#) ("**Sertifikat terkait OBJEK SENGKETA**");
6. Selanjutnya, fakta persidangan putusan pidana menjelaskan bahwa Riri Khasmita bersama-sama dengan Edrianto melakukan pencurian terhadap Sertipikat terkait objek sengketa agar dapat dikuasai fisiknya oleh Riri Khasmita dan Edrianto;
7. Setelah Riri Khasmita dan Edrianto menguasai fisik sertipikat terkait objek sengketa, pada tahun 2016, Para Penggugat menemui Faridah, S.H., selaku PPAT dengan wilayah kerja Kota Administrasi Jakarta Barat agar dapat melakukan penerbitan Akta Jual Beli terhadap sertipikat terkait yang kepemilikannya dialihkan menjadi atas nama Riri Khasmita dan Edrianto;
8. Selanjutnya, Farida, S.H., membuat beberapa dokumen akta palsu kepada Riri Khasmita dan Edrianto, diantaranya berupa surat kuasa untuk melakukan penjualan, pengurusan, dan balik nama atas sertipikat terkait Objek Sengketa dengan Pemberi Kuasa atas nama Nyonya Cut Indria Martini yang merupakan orang tua dari Tergugat II Intervensi 1 dan Penerima Kuasa atas nama Riri Khasmita dan Edrianto;



9. Lebih lanjut, setelah Riri Khasmita dan Edrianto menerima surat kuasa palsu tersebut, Riri Khasmita dan Edrianto dengan segera melakukan proses balik nama sertipikat melalui Akta Jual Beli palsu yang mengakibatkan seolah-olah kepemilikan hak atas tanah terkait telah beralih kepada Riri Khasmita dan Edrianto;
10. Kemudian, pada tahun 2018, Para Penggugat membeli SHM hasil pemalsuan Riri Khasmita dan Edrianto tersebut dan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris [Ina Rosiana, S.H.](#), dan [Dr. Erwin Riduan S.Sos., S.H., M.Kn.](#);
11. Majelis Hakim yang terhormat, perlu Majelis Hakim ketahui bahwa Notaris [Ina Rosiana, S.H.](#), dan [Dr. Erwin Riduan S.Sos., S.H., M.Kn.](#), juga merupakan terpidana yang telah terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 atas nama terdakwa Faridah, S.H., M.Kn dan Ina Rosaina, S.H., dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 atas nama terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn.;
12. Selain itu, berdasarkan fakta persidangan perkara 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT, diketahui bahwa Penggugat I melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas sertipikat terkait objek sengketa tidak dihadapan Notaris Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn dan Penggugat II tidak pernah melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap SHM yang akan dibeli dari Riri Khasmita tersebut;
13. Adapun perbuatan Riri Khasmita dan Edrianto tersebut baru diketahui oleh Tergugat II Intervensi setelah orang tua Tergugat II Intervensi 1 yaitu Nyonya Cut Indria Martini meninggal dunia pada tahun 2019;
14. Saat itu, Tergugat II Intervensi 1 bersama keluarga menanyakan kepada Riri Khasmita dan Edrianto sehubungan dengan keberadaan beberapa sertipikat yang disimpan oleh Nyonya Cut Indria Martini, termasuk Sertipikat terkait objek sengketa dikarenakan berdasarkan informasi yang didapatkan oleh Tergugat II Intervensi 1, Riri Khasmita



dipercaya oleh Almh. Nyonya Cut Indria Martini untuk mengurus berkas-berkas sertipikat tersebut;

15. Terhadap hal tersebut, Riri Khasmita menyampaikan bahwa sertipikat sertipikat tersebut sedang diurus salinannya oleh Faridah, S.H., M.Kn., dengan alasan bahwa Almh. Nyonya Cut Indria Martini pernah menyampaikan kepada Riri Khasmita bahwa Almh. Nyonya Cut Indria Martini kehilangan sertipikat kepemilikan tanahnya, termasuk Sertipikat terkait Objek Sengketa;
16. Berdasarkan penjelasan Riri Khasmita, Tergugat II Intervensi 1 bersama keluarga mendatangi Faridah, S.H., M.Kn., untuk menindaklanjuti perkembangan pengurusan sertipikat terkait namun kemudian diketahui bahwa kepengurusan sertipikat sedang ditindaklanjuti oleh orang bernama Cito bin Tasiran Sugiarjo di Badan Pertanahan Nasional setempat;
17. Setelah beberapa waktu, oleh karena pengurusan sertipikat terkait tidak kunjung selesai, Tergugat II Intervensi 1 bersama keluarga langsung menemui Cito bin Tasiran Sugiario untuk menanyakan perkembangan pengurusan sertipikat terkait, adapun di dalam pertemuan tersebut, Cito bin Tasiran Sugiarjo langsung mengakui bahwa semua tindakan pengurusan yang sedang dilakukan oleh Cito bin Tasiran Sugiarjo dan Faridah, S.H., M.Kn. adalah tipuan belaka karena sebenarnya sertipikat-sertipikat tersebut telah dilakukan balik nama secara melawan hukum menjadi atas nama Riri Khasmita dan Edrianto;
18. Selanjutnya, Tergugat II Intervensi 1 bersama keluarga mendatangi Riri Khasmita untuk menanyakan kebenaran cerita Cito bin Tasiran Sugiarjo, di mana Riri Khasmita langsung mengakui perbuatan yang dilakukannya bersama dengan Edrianto tersebut;
19. Menindaklanjuti hal tersebut, Tergugat II Intervensi 1 bersama keluarga kemudian langsung melaporkan perbuatan Riri Khasmita dan Edrianto dan pihak lainnya yang turut terlibat termasuk para Notaris dimana Para Penggugat membuat Akta Jual Beli kepada pihak Kepolisian dalam yurisdiksi Kepolisian Daerah Metropolitan Jakarta Raya yang kemudian

Halaman 117 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



berakhir dengan Riri Khasmita dan Edrianto dan pihak lainnya yang turut terlibat termasuk para Notaris dimana Para Penggugat membuat Akta Jual Beli dinyatakan bersalah dan dihukum berdasarkan putusan pidana sebagaimana telah diuraikan di atas;

20. Majelis Hakim yang terhormat, sangat jelas bahwa Para Penggugat mencoba menutup-nutupi fakta terkait putusan pidana dan putusan-putusan lainnya yang telah berkekuatan hukum tetap ini dengan iktikad buruk untuk membuat Majelis Hakim yang terhormat tidak mendapatkan fakta yang komprehensif terkait perkara *a quo*;
21. Penting kiranya untuk ditegaskan kembali, bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga merupakan pihak paling dirugikan dari perbuatan pidana Riri Khasmita dan Edrianto. Oleh karena itu, Pemohon Intervensi atas nama Nirina Raudatul Jannah yang merupakan keluarga dari Tergugat II Intervensi kemudian mengajukan Surat Permohonan Pembatalan Peralihan Sertipikat tertanggal 17 Oktober 2023 kepada Kepala Kantor Pertanahan/BPN Jakarta Barat ("**Surat Permohonan**") untuk mempertahankan hak Tergugat II Intervensi dan keluarga atas sertipikat-sertipikat milik Almh. Nyonya Cut Indria Martini termasuk Sertipikat terkait objek sengketa;
22. Setelah melalui proses panjang, Surat Permohonan tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan menerbitkan [Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/TV/2024 tanggal 29 April 2024, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmaini, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak Yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik](#)



Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak Dijalan Musyawarah I RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/II/2024 tanggal 2 Februari 2024 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto Dan Dikembalikan Menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlhan Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Karena Cacat Administrasi/Cacat Yuridis ("OBJEK SENGKETA");

23. Terbitnya objek sengketa merupakan bentuk dikabulkannya Surat Permohonan yang diajukan Tergugat II Intervensi 1 sekaligus bentuk hadirnya negara dalam mengembalikan hak Tergugat II Intervensi 1 atas tanah milik keluarga Tergugat II Intervensi 1 yang sempat dialihkan akibat perbuatan pidana Para Penggugat;
24. Dalam hal ini, pengembalian SHM milik Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga diberikan langsung oleh Menteri ATR/BPN, Bapak Agus Harimurti Yudhoyono ("**Menteri ATR/BPN**"), dan Menteri ATR/BPN menyampaikan pada saat proses pengembalian sertipikat milik Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga sebagai berikut:

*"Teman-teman sekalian hari ini saya baru saja menyerahkan secara langsung 2 sertifikat kepada keluarga Mbak Nirina Zubir sebagai kelanjutan dari sengketa permasalahan tanah yang dialami oleh keluarga sejak tahun 2018. Oleh karena itu, tentu atas nama keadilan,*

Halaman 119 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



*apa yang telah diikhtiarkan dan juga dicari solusinya oleh kementerian ATR/BPN, khususnya di Jakarta”;*

25. Selain itu, perlu Majelis Hakim yang terhormat ketahui, terdapat Perkara serupa dengan perkara *a quo*, dimana Penggugatnya adalah Riri Khasmita dan Edrianto yang menggugat Keputusan Kepala BPN DKI Jakarta terkait dengan sertipikat-sertipikat milik keluarga dari Tergugat II Intervensi 1, dimana dalam perkara tersebut kuasa hukum dari Riri Khasmita dan Edrianto adalah kuasa hukum yang sama dengan Para Penggugat;
26. Adapun, perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim pada tingkat pertama di PTUN Jakarta dengan Perkara No. 160/G/2024/PTUN.JKT., yang menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan dan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;
27. Berdasarkan uraian kronologi perkara di atas, sangat jelas bahwa Gugatan Para Penggugat didasarkan pada dalil yang keliru, mengada-ada, serta tidak sesuai dengan fakta hukum yang telah terbukti pada putusan pidana. Terlebih lagi, objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas dasar ini, Gugatan Para Penggugat sangat patut dan layak untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang terhormat;

Lebih lanjut, Tergugat II Intervensi juga menyampaikan dalil-dalil bantahannya atas Gugatan Para Penggugat, dengan dasar argumentasi sebagai berikut:

I. **DALAM PENUNDAAN**

A. **PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA DARI PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASAR UNTUK DIKABULKAN**

28. Majelis Hakim yang terhormat, Para Penggugat pada Bab 6 halaman 22 Gugatan pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan objek sengketa harus ditunda dan tidak diberlakukan terlebih dahulu;

*Halaman 120 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



29. Tergugat II Intervensi 1 dengan ini menyatakan bahwa permohonan Para Penggugat tersebut harus ditolak dikarenakan permohonan demikian sangat keliru dan tidak berdasar;
30. Sesuai ketentuan Pasal 67 ayat (1), (2), dan ayat (4) huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan perubahan terakhir yaitu Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 ("UU PTUN"), secara tegas disebutkan bahwa:
  - (1) *"Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;*
  - (2) *Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap apabila ada keadaan yang sangat mendesak;*
  - (3) ....
  - (4) *Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):*
    - a. *Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan";*
31. Berdasarkan uraian Pasal tersebut di atas, sulit rasanya bagi Tergugat II Intervensi 1 dapat menunjukkan keadaan mendesak apa yang terjadi pada diri Para Penggugat sehingga kepentingan Para Penggugat dirugikan akibat terbitnya objek sengketa. Terlebih, Para Penggugat juga tidak menguraikan lebih lanjut mengenai keadaan mendesak maupun kepentingannya dalam mengajukan permohonan penundaan ini dalam Gugatan *a quo*;
32. Indroharto, S.H., Ahli Hukum Administrasi Negara, dalam bukunya yang berjudul *"Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara"*,

Halaman 121 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, Cetakan Kesembilan, Agustus 2005, halaman 211 s.d 214, telah memberikan ukuran atau faktor-faktor yang perlu diperhatikan untuk mengabulkan atau menolak permohonan pelaksanaan penundaan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu, yaitu:

- Harus dilakukan pertimbangan-pertimbangan mengenai kepentingan-kepentingan yang tersangkut;
  - Sempurna tidaknya permohonan yang bersangkutan;
  - Sikap Penggugat dalam menentukan fakta-fakta;
  - Kepentingan Penggugat yang sangat mendesak; dan
  - Penilaian sementara mengenai pokok perkara;
33. Mengacu pada kualifikasi tersebut di atas, jelas bahwa permohonan penundaan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memenuhi satupun unsur dikabulkannya permohonan penundaan, karena:
- Sejak awal kepentingan yang tersangkut adalah kepentingan Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga yang diakibatkan oleh perbuatan pidana Para Penggugat;
  - Permohonan penundaan ini jauh dari kata sempurna dan asal disusun karena tidak menjelaskan sifat mendesak dan kerugian Para Penggugat secara konkret;
  - Sikap Penggugat yang menutup-nutupi fakta komprehensif bahwa Para Penggugat adalah terpidana berdasarkan putusan pidana, maka terbukti Para Penggugat juga tidak membantu Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk memahami perkara ini dengan serius;
  - Kepentingan Para Penggugat yang sangat mendesak tidak dijelaskan sama sekali;
  - Gugatan Para Penggugat pada pokoknya tidak berdasar untuk dikabulkan, sehingga tidak ada alasan hukum apapun yang dapat digunakan untuk menunda pelaksanaan objek sengketa;

Halaman 122 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



34. Para Penggugat menyatakan bahwa terbitnya objek sengketa merugikan kepentingan Para Penggugat, namun Para Penggugat tidak memberikan bukti konkret mengenai kerugian tersebut;
35. Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 32 PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo. Pasal 64 ayat (1) dan (2) PP No.18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, keputusan tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Tergugat sebagai pejabat Tata Usaha Negara telah menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku;
36. Berdasarkan seluruh uraian di atas, dengan tidak dipenuhinya faktor apapun atau ukuran yang sepatutnya dipenuhi dalam permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa, maka sudah sangat tepat apabila Majelis Hakim yang terhormat menolak Permohonan Penundaan atau setidaknya tidaknya tidak menerima permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang diajukan Para Penggugat tersebut, dan sebaliknya menyatakan bahwa objek sengketa sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang sah dan dapat terus dilaksanakan;

## II. DALAM EKSEPSI

### B. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO

#### B.1. OBJEK SENGKETA Tidak Termasuk Dalam Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara

37. Majelis Hakim yang terhormat, dengan ini Tergugat II Intervensi 1 memohon agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kompetensi secara absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 123 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



38. Perlu Tergugat II intervensi 1 jelaskan terlebih dahulu bahwa Tergugat tersebut tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 2 huruf (e) UU PTUN, sebagai berikut:

*"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:*

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;*
- c. *Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;*
- d. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang undangan lain yang bersifat hukum pidana;*
- e. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;*
- f. *Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;*
- g. *Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum";*

39. Perlu kiranya Majelis Hakim yang terhormat ketahui bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat didasarkan atas hasil pemeriksaan badan peradilan pidana sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta telah berkekuatan hukum tetap, yaitu sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 Jo. Nomor 228/Pid/2022/PT.DKI tanggal 1 November 2022 Jo. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023 tanggal 5 April 2023 atas nama terdakwa Riri Khasmita dan Edrianto (in casu Para Penggugat) (dalam Jawaban ini juga disebut sebagai "**PUTUSAN PIDANA**");

Halaman 124 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 atas nama terdakwa Faridah, S.H., M.Kn dan Ina Rosaina, S.H.;
  - c. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 atas nama terdakwa Dr. ERWIN RIDUAN, S.Sos., S.H., M.Kn. (dalam Jawaban ini juga disebut sebagai "**PUTUSAN 250**");
  - d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 821/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 3 Januari 2023 atas nama terdakwa Ahmad Efrilliantio Ordiba;
  - e. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 819/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 3 Januari 2023 atas nama terdakwa Cito Bin Tasiran Sugiarjo;
40. Majelis Hakim yang terhormat, dalam Poin 35 halaman 17 dan Poin 43 halaman 19 Para Penggugat dalam Gugatan menyampaikan bahwa pembatalan sertipikat tanah harus melalui mekanisme pengadilan, dalam hal ini Para Penggugat telah mengakui tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan karena objek sengketa diterbitkan berdasarkan putusan pidana yang menyatakan akta jual beli yang dibuat oleh Riri Khasmita dengan Notaris Farida, S.H., yang mana sebagai penjual dari SHM milik Para Penggugat merupakan akta autentik yang dibuat secara palsu;
41. Majelis Hakim dalam halaman 91 putusan pidana, [menyatakan dinyatakan](#) bahwa akta jual beli yang dilakukan oleh Riri Khasmita dengan Farida, S.H., selaku Notaris dan PPAT adalah akta otentik yang palsu. Pertimbangan tersebut kami kutip sebagai berikut:
- "Menimbang bahwa penyediaan, pemosesan. dokumen yang mengandung ketidak benaran (pada bagian tanda tangan) pada akta autentik tersebut diatas ditakukan oleh para terdakwa dan Farida sehingga terbukti sebagai surat palsu yang seolah olah surat asli sebagaimana akta autentik yang mengandung kepalsuan digunakan para terdakwa untuk diagunkan maupun dijual***

Halaman 125 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



*sebagaimana yang diterangkan saksi-saksi jaronah, jasmani Musaroh, Heru Irianto, Yuhendri);*

*Menimbang bahwa akta akta jual beli sebagaimana diuraikan tersebut diatas sebagai akta autentik yang dibuat secara palsu pada tanda tangan penjual dan telah dipakai seolah olah asli oleh para terdakwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi”;*

42. Berdasarkan fakta di atas, sudah jelas bahwa Keputusan Tergugat tidak termasuk sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang didefinisikan dalam UU PTUN. Sehingga, objek sengketa tersebut bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat disengketakan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

**B.2. Terdapat Putusan Terdahulu Yang Serupa Dan Menyatakan Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo**

43. Majelis Hakim yang terhormat, perlu kami sampaikan bahwa terdapat perkara serupa yang diajukan kepada Tergugat dan melibatkan keluarga Tergugat II Intervensi, yaitu Perkara Tata Usaha Negara No. 160/G/2024/PTUN.JKT. (“Perkara 106/PTUN”);

44. Dalam Perkara 106/PTUN tersebut, gugatan diajukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto terhadap Keputusan Kepala BPN DKI Jakarta terkait dengan sertifikat-sertipikat milik keluarga dari Tergugat II Intervensi 1, dimana dalam perkara tersebut kuasa hukum dari Riri Khasmita dan Edrianto adalah kuasa hukum yang sama dengan Para Penggugat;

45. Adapun Perkara 106/PTUN telah diputus oleh Majelis Hakim PTUN Jakarta pada tingkat pertama di PTUN Jakarta dengan amar putusan yang menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan dan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;

46. Mengacu pada Putusan Perkara 160 /PTUN, maka sudah jelas bahwa hal yang sama tentunya juga berlaku dalam perkara a quo, di mana Majelis hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara

Halaman 126 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



ini dapat menolak Gugatan Para Penggugat karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang dalam memeriksa perkara *a quo*;

47. Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil berupa kekeliruan Para Penggugat dalam menentukan kewenangan mengadili (kompetensi absolut);

**C. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (EKSEPSI DISKUALIFIKASI ATAU GEMIS AANHOEDANIGHEID)**

48. Majelis Hakim yang terhormat, sudah menjadi suatu keharusan bahwa apabila seseorang hendak mengajukan gugatan maka orang tersebut haruslah memiliki kedudukan hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Adapun konsekuensi hukum apabila suatu gugatan diajukan oleh seseorang yang tidak memiliki kedudukan hukum adalah gugatan tersebut akan menjadi cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

49. Majelis Hakim yang terhormat, Para Penggugat pada Bab 5 halaman 9 Gugatan menyebutkan bahwa Para Penggugat merupakan pemilik dari sertipikat yang terdapat di dalam objek sengketa;

50. Klaim dari Para Penggugat sebagai pihakmengklaim memiliki kepentingan hukum yang cukup sebagai pemegang hak atas tanah. ~~Namun, hal ini~~ tidak menghilangkan fakta bahwa SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng telah diterbitkan berdasarkan proses hukum yang sebelumnya melanggarsuatu tindak pidana sehingga peralihan sertipikat dari Riri Khasmita kepada Para Penggugat batal demi hukum;

51. Terlebih lagi, didalam PUTUSAN 250, SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM



No.09851/Srengseng yang sebelumnya telah beralih kepada Para Penggugat telah dinyatakan oleh Majelis Hakim “Dikembalikan pada saksi korban (Ahli waris Almh Ny. Cut Indria Martini)” sehingga dalam hal ini Tergugat II Intervensi 1 merupakan pemilik yang sah dan paling berhak atas SHM yang tercantum di dalam objek sengketa;

52. Selain itu, peralihan atas SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng tersebut kepada Para Penggugat pun telah dibatalkan dan hak miliknya telah beralih kembali kepada keluarga Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan telah secara dibatalkan peralihannya kepada PARA PENGGUGAT dan Hak Miliknya telah beralih kembali kepada keluarga TURUT TERGUGAT. Hal ini berdasarkan objek sengketa; Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/III/2024 tanggal 2 Februari 2024 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto Dan Dikembalikan Menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlán Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Karena Cacat Administrasi/Cacat Yuridis
53. Majelis Hakim yang terhormat, sebagaimana pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., apabila suatu gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan cacat formil dan harus ditolak. Adapun pendapat tersebut dapat dikutip sebagai berikut:

Halaman 128 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



*“... yang bertindak sebagai penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil”;*

*“Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu”;*

*“Yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut”;*

*(Sumber: M. Yahya Harahap, S.H., “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, halaman 118, 119, dan 503);*

54. Sejalan dengan pendapat di atas, Ahli Hukum Prof. Dr. Drs. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., menyampaikan hal sejenis yang kami kutip sebagai berikut:

*“Syarat mutlak untuk dapat mengajukan gugatan adalah kepentingan hukum secara langsung dan melekat dari Penggugat. Jadi tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan, apabila kepentingan itu tidak langsung dan melekat pada dirinya. Oleh karena itu, sebelum gugatan disusun dan diajukan kepada pengadilan terlebih dahulu dipikirkan dan dipertimbangkan, apakah Penggugat betul orang yang berhak mengajukan gugatan? Kalau ternyata tidak*



berhak maka ada kemungkinan gugatannya akan dinyatakan tidak diterima”;

(Sumber: Prof. Dr. Drs. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., “Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama”, Jakarta: Kencana, 2017, halaman 21);

55. Beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung juga telah memberi kaidah hukum serupa, di mana pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan hukum. Adapun Yurisprudensi tersebut termaktub dalam buku Ahli Hukum Hulman Panjaitan, S.H., M.H., yang berjudul “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya” Jakarta, Prenadamedia Group, 2014, halaman 37-39, antara lain:

a. **Putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971**, dengan kutipan sebagai berikut:

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima”;

b. **Putusan Mahkamah Agung Nomor 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986**, dengan kutipan sebagai berikut:

“Sesuai Asas-Asas Hukum Acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

c. **Putusan Mahkamah Agung Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998**, dengan kutipan sebagai berikut:

“Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang



mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat error in person”;

56. Majelis Hakim yang terhormat, mengacu pada segenap argumentasi dan fakta yang didukung dengan pendapat hukum dan putusan-putusan sebelumnya, maka sudah jelas dan tidak terbantahkan bahwatelah secara sah dan meyakinkan bahwa Para Penggugat sudah tidak lagi memiliki kewenangan-kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan (eksepsi diskualifikasi in person/gemis aanhoedanigheid) karena Para Penggugat tidak lagi memiliki hak lagi terhadapatas SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng. Dengan demikian, -Maka dari itu PARA PENGGUGAT tidak memiliki-kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan (eksepsi diskualifikasi in person/gemis aanhoedanigheid).

~~Berdasarkan seluruh uraian di atas, kami menegaskan bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan hak milik atas tanah sebagaimana SHM yang dijadikan barang bukti dalam perkara a quo adalah milik dari PARA PENGGUGAT adalah salah dan tidak berdasar.~~Majelis hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menolak gugatan Para Penggugat karena tidak ada alasan hukum yang kuat untuk membatalkan keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa;

### III. DALAM POKOK PERKARA

#### D.1. Sejak Awal Tergugat II Intervensi Merupakan Pemilik Yang Sah Atas Tanah Dengan Sertipikat Terkait Objek Sengketa dan Hak Tersebut Tidak Pernah Beralih/ Dialihkan

57. Majelis Hakim yang terhormat, Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam Gugatan yang menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik hak atas tanah dengan Sertipikat terkait objek sengketa. Dalil ini jelas keliru, manipulatif, dan tidak sesuai fakta hukum yang benar, sebab Sertipikat terkait objek

Halaman 131 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



sengketa tidak pernah beralih secara hukum dari Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga;

58. Majelis Hakim yang terhormat, Para Penggugat tidak menjelaskan status terpidana dari Riri Khasmita sebagai penjual, Notaris Ina Rosaina, S.H., dan [Dr. Erwin Riduan S.Sos., S.H., M.Kn.](#), sebagai pejabat pembuat Akta Jual Beli SHM yang saat ini diakui oleh Para Penggugat, dalam Gugatan *a quo* karena Objek Sengketa diterbitkan berdasarkan putusan pidana. Namun, penting untuk dicatat bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dengan mempertimbangkan putusan pidana yang ada;
59. [Sebagaimana telah kami sampaikan sebelumnya, SHM No. 09850, SHM No. 09890, SHM No. 09988, dan SHM No. 09851 telah dibatalkan dan dikembalikan keberlakuannya menjadi milik Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga melalui objek sengketa. Adapun hal tersebut merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan atas Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, yang telah berkekuatan hukum tetap;](#)
60. Lebih lanjut, [mengacu pada](#) pertimbangan Majelis Hakim dalam halaman 91 putusan pidana, [menyatakan-dinyatakan](#) bahwa akta jual beli yang dilakukan oleh Riri Khasmita dengan Farida, S.H., selaku Notaris dan PPAT adalah akta otentik yang palsu. Pertimbangan tersebut kami kutip sebagai berikut:
- “Menimbang bahwa penyediaan, pemosesan. dokumen yang mengandung ketidak benaran (pada bagian tanda tangan) pada akta autentik tersebut diatas ditakukan oleh para terdakwa dan Farida sehingga terbukti sebagai surat palsu yang seolah olah surat asli sebagaimana akta autentik yang mengandung kepalsuan digunakan para terdakwa untuk diagunkan maupun dijual sebagaimana yang diterangkan saksi-saksi jaronah, jasmani Musaroh, Heru Irianto, Yuhendri);  
Menimbang bahwa akta akta jual beli sebagaimana diuraikan tersebut diatas sebagai akta autentik yang dibuat secara palsu***



*pada tanda tangan penjual dan telah dipakai seolah olah asli oleh para terdakwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi”;*

61. Dengan didasarkan pada fakta bahwa putusan pidana telah menyatakan akta jual beli antara Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga Tergugat II Intervensi 1 kepada Riri Khasmita adalah akta otentik palsu, maka sesuai dengan Pasal 1335 KUHPerdata, akta jual beli tersebut tidaklah memiliki kekuatan hukum. Hal tersebut tentunya juga memiliki konsekuensi bahwa seluruh hal yang timbul atas akta otentik palsu tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum pula. Berikut kutipan pasal dimaksud:

Pasal 1335 KUHPerdata:

*“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”;*

62. Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai status kepemilikan hak yang sah. Adapun ketentuan tersebut dikutip sebagai berikut:

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;*

63. Dengan merujuk pada ketentuan tersebut, mengingat bahwa peralihan hak yang menjadi dasar dalil Para Penggugat dalam Perkara a quo telah dihapuskan akibat perbuatan pidana yang dilakukan oleh Riri Khasmita, Edrianto, Farida, S.H., M.Kn., Ina Rosiana, S.H., Dr. Erwin Riduan S.Sos., S.H., M.Kn., maka jelas bahwa Para Penggugat tidak mampu lagi membuktikan kepemilikan apapun atas Sertipikat terkait objek sengketa. Sementara itu, Tergugat II Intervensi 1 justru memiliki dasar kepemilikan atas sertipikat terkait objek sengketa itu, sebab sejak awal keseluruhan sertipikat itu merupakan milik Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga;

Halaman 133 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



64. Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan uraian, dalil dan ketentuan perundang-undangan di atas, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim menyatakan Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga merupakan pemilik yang sah atas sertifikat-sertipikat yang diterima oleh Tergugat II Intervensi dan menolak Gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;

**D.2. Para Penggugat Bukan Merupakan Pembeli yang Beritikad Baik**

65. Majelis Hakim yang terhormat, telah kami terangkan sebelumnya berdasarkan fakta persidangan perkara 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT, diketahui bahwa Penggugat I melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas sertifikat terkait objek sengketa tidak dihadapan Notaris Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn dan Penggugat II tidak pernah melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap SHM yang akan dibeli dari Riri Khasmita tersebut;

66. Dengan demikian, Para Penggugat bukan pembeli yang beritikad baik dikarenakan Para Penggugat talah terbukti tidak meneliti hal – hal yang berkaitan dengan SHM yang terdapat di dalam objek sengketa, hal ini berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (“**SEMA 4/2016**”) bagian B angka 4 yang kami kutip sebagai berikut:

4. *“Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:*
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*
    - **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;***



- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat”;

67. Berdasarkan ketentuan tersebut, seharusnya Penggugat II meneliti objek tanah yang dijual oleh Riri Khasmita. Yang pada faktanya Riri Khasmita sebagai penjual SHM yang dibeli oleh Penggugat II merupakan penjual yang tidak berhak berdasarkan hasil putusan pidana, dimana Riri Khasmita mendapatkan SHM yang dijualnya berdasarkan hasil dari tindak pidana pemalsuan akta otentik;
68. Selain itu, dalam proses pembuatan AJB, berdasarkan Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 peralihan hak atas tanah melalui jual beli diwajibkan hadir di hadapan PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut, PPAT harus memastikan bahwa para pihak yang melakukan jual beli tanah hadir dalam pembuatan AJB. Yang mana, Penggugat I pada saat menandatangani AJB dari SHM yang dibeli dari Riri Khasmita Penggugat I tidak menandatangani di hadapan PPAT. Dengan demikian, AJB dari objek tanah yang dijual oleh Riri Khasmita kepada Penggugat I batal demi hukum, dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997;
69. Berdasarkan ketentuan tersebut, telah terbukti bahwa Para Penggugat sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, dengan keterangan dari Para Penggugat secara langsung yang menyatakan bahwa Penggugat I melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas sertipikat terkait objek sengketa tidak di hadapan Notaris dan Penggugat II tidak pernah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan pada proses persidangan dari Perkara 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Halaman 135 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



70. Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan uraian dan ketentuan perundang-undangan di atas, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim menyatakan Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga merupakan pemilik yang sah atas sertifikat-sertipikat yang diterima oleh Tergugat II Intervensi 1 dan menolak Gugatan Para Penggugat secara keseluruhan. Penjual dari SHM yang dibeli oleh Para Penggugat Bukanlah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;

**E. PENERBITAN OBJEK SENGKETA OLEH TERGUGAT SUDAH TEPAT DAN SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

71. Majelis Hakim yang terhormat, Tergugat II Intervensi secara tegas mendukung seluruh dalil dari Tergugat yang menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;

72. Sebagaimana telah Tergugat II Intervensi sampaikan sebelumnya, penerbitan objek sengketa didasarkan pada pengajuan Surat Permohonan oleh Pemohon Intervensi atas nama Nirina Raudatul Jannah yang merupakan keluarga dari Tergugat II Intervensi 1 kepada Tergugat;

73. Permohonan Pembatalan tersebut merupakan tindak lanjut dari status berkekuatan hukum tetapnya putusan pidana yang telah menyatakan bahwa Riri Khasmita dan Edrianto yang merupakan penjual dari sertipikat – sertipikat yang terdapat di dalam objek sengketa bersalah dan melakukan tindak pidana berupa memalsukan akta otentik dan tindak pidana pencucian uang;

74. Adapun salah satu hasil penelitian dan menjadi dasar pertimbangan dari Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa adalah adanya cacat administrasi/cacat yuridis dalam penerbitan peralihan hak yang dilakukan akibat perbuatan pidana Riri Khasmita dan Edrianto yang mengakibatkan Riri Khasmita dan Edrianto dihukum berdasarkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap;



75. Lebih lanjut, Para Penggugat mengklaim bahwa SHM No.09850/Srengseng, SHM No.09890/Srengseng, SHM No.09988/Srengseng, SHM No.09851/Srengseng yang dibatalkan masih menjadi milik Para Penggugat sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. Namun, sertifikat yang telah dibatalkan oleh keputusan Tata Usaha Negara tidak lagi memiliki kekuatan hukum, dan klaim kepemilikan tersebut tidak berdasar karena sudah ada keputusan pembatalan yang sah;
76. Para Penggugat menafsirkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai alasan mengapa sertifikat Para Penggugat tidak bisa dibatalkan. Namun, kami tekankan kembali, pasal tersebut menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti yang kuat, tetapi tidak menghalangi kewenangan lembaga negara untuk membatalkan sertifikat yang diterbitkan jika ditemukan adanya cacat administratif atau yuridis;
77. Para Penggugat mengklaim bahwa peralihan hak atas tanah telah sah dan sertifikat yang diterbitkan melalui Kantor Pertanahan memiliki kekuatan hukum. Namun, keputusan Tata Usaha Negara yang membatalkan sertifikat tersebut telah diterbitkan berdasarkan prosedur hukum yang sah dan mempertimbangkan putusan pengadilan yang relevan;
78. Para Penggugat menekankan bahwa sertifikat hak milik adalah alat bukti yang kuat menurut hukum. Namun, kekuatan bukti tersebut tidak menghalangi lembaga yang berwenang untuk membatalkan sertifikat jika ditemukan adanya alasan yang sah;
79. Hal tersebut diperkuat karena pencatatan peralihannya terdapat cacat administrasi/cacat yuridis yaitu terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/ atau perbuatan pidana lainnya, sesuai Pasal 35 huruf o Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor



21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

80. Para Penggugat menyatakan tidak ada putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah Para Penggugat. Namun, keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa telah membatalkan sertipikat tersebut dengan dasar yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
81. Tindakan Tergugat membatalkan sertipikat hak milik Para Penggugat didasarkan pada putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini menunjukkan bahwa tindakan Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
82. Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memang merupakan produk hukum yang sah. Namun, keputusan Tata Usaha Negara yang membatalkan sertipikat tersebut juga merupakan produk hukum yang sah dan diambil berdasarkan alasan hukum yang valid;
83. Keputusan Tergugat sudah diambil sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para Penggugat tidak berhasil menunjukkan adanya pelanggaran asas tersebut dalam penerbitan keputusan pembatalan;
84. Berdasarkan uraian di atas, kami menegaskan kembali bahwa dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatan mereka tidak berdasar dan tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup. Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan harus dihormati sebagai keputusan yang sah;

**F. GUGATAN DIAJUKAN OLEH PIHAK YANG BERITIKAD TIDAK BAIK**

85. Majelis Hakim yang Terhormat, Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan bahwa Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* harus ditolak, sebagaimana yang sudah Tergugat II Intervensi 1 sampaikan sebelumnya terdapat perkara yang serupa dan sudah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan memiliki relevansi kuat dengan perkara *a quo*, yaitu Perkara 106/PTUN;

Halaman 138 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



86. Dalam Perkara 106/PTUN tersebut, gugatan diajukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto terhadap Keputusan Kepala BPN DKI Jakarta terkait dengan sertifikat-sertipikat milik keluarga dari Tergugat II Intervensi 1, di mana dalam perkara tersebut kuasa hukum dari Riri Khasmita dan Edrianto adalah kuasa hukum yang sama dengan Para Penggugat;
87. Adapun, Perkara 106/PTUN tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim yang mana hasil putusan tersebut menyatakan bahwa eksepsi terkait kompetensi absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi diterima, sehingga gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;
88. Lebih lanjut, perlu Majelis Hakim yang terhormat ketahui bahwa Notaris Ina Rosiana, S.H., dan Dr. Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn., telah dinyatakan bersalah atas tindak pidana pemalsuan akta otentik. Hal ini didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 untuk terdakwa Faridah, S.H., M.Kn dan Ina Rosiana, S.H., serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT tanggal 16 Agustus 2022 untuk terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn.;
89. Terlebih lagi, dalam persidangan pada Perkara No. 249/Pid.B/2022/PN.JKT.BRT telah diketahui sebuah fakta bahwa Penggugat I menandatangani Akta Jual Beli terkait objek sengketa tanpa kehadiran Notaris Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn. Selain itu, Penggugat II tidak pernah melakukan verifikasi terhadap SHM yang akan dibeli dari Riri Khasmita;
90. Dengan demikian, tentu menjadi terang dan jelas bahwa Para Penggugat mengetahui sertifikat-sertipikat yang terdapat di dalam objek sengketa adalah palsu dan dibuat dengan cara melanggar hukum yang mengakibatkan Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga merupakan korban yang paling dirugikan dari tindak pidana yang dilakukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto;



91. Dengan diajukannya Gugatan oleh Para Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat secara tidak langsung mendukung tindakan pidana yang dilakukan oleh Riri Khasmita dan Edrianto sehingga menjadi terang dan jelas juga bahwa Gugatan diajukan oleh Para Penggugat yang beritikad tidak baik;
92. Berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi 1 di atas, maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Para Penggugat untuk memastikan konsistensi hukum dan perlindungan terhadap hak-hak Turut Tergugat II Intervensi 1 dan keluarga;

## PETITUM

Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum di atas, Tergugat II Intervensi 1 memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

## DALAM PENUNDAAN

1. Menolak Permohonan Penundaan yang diajukan oleh Para Penggugat;
2. menyatakan [Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/TV/2024 tanggal 29 April 2024, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmaini, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak Yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak Dijalan Musyawarah I RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus](#)

Halaman 140 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/III/2024 tanggal 2 Februari 2024 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto Dan Dikembalikan Menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlhan Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Karena Cacat Administrasi/Cacat Yuridis merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat terus dilaksanakan;

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet otvankelijk verklaard*);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/TV/2024 tanggal 29 April 2024, Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita dan Turunannya yang Saat ini Telah Menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/Srengseng Atas Nama Jasmainsi, dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno Serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak Yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak

Halaman 141 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, Terletak Dijalan Musyawarah I RT 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Administrasi / Cacat Yuridis Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/II/2024 tanggal 2 Februari 2024 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto Dan Dikembalikan Menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlhan Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, Serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Karena Cacat Administrasi/Cacat Yuridi;

3. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Para Penggugat telah menyampaikan Replik terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 pada Persidangan secara elektronik pada tanggal 5 September 2024, dan Pihak Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 telah menyampaikan Duplik pada persidangan secara elektronik, tanggal 12 September 2024, yang mana Replik Para Penggugat dan Duplik Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 tersebut selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-35, sebagai berikut:

Halaman 142 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kwitansi dari Bapak Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Pembelian Sebidang Tanah Seluas 200 M2, Sertipikat Hak Milik No. 5774/Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat a/n Riri Khasmita, tanggal 12 April 2018 sebesar Rp50.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Fotokopi Kwitansi dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Tambahan Pembayaran Ikatan Jual Beli Sebidang Tanah Sertipikat No. 5774/Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 23-4- 2018, sebesar Rp15.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Fotokopi Kwitansi dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Tambahan Pembayaran 2 Ikatan Jual Beli Sebidang Tanah dengan Sertipikat No. 5774/Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 30-4- 2018, sebesar Rp30.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Fotokopi Kwitansi dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Tambahan Pembayaran III Ikatan Jual Beli Sebidang Tanah dengan Sertipikat No. 5774, Kel. Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 11 Mei 2018, sebesar Rp25.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Fotokopi Tanda Bukti Penyetoran Bank BRI dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Ikatan Jual Beli dengan Sertipikat No. 5774/Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 22/05/2018, sebesar Rp380.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Fotokopi Kwitansi dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Tambahan Pembayaran Pembelian Tanah dengan Sertipikat No. 5774, Seluas 200 M2, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 30-5-

Halaman 143 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



2018, sebesar Rp30.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);

7. Bukti P-7 : Fotokopi Kwitansi dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Tambahan Pembayaran Pembelian Tanah dengan Sertipikat No. 5774, Seluas 200 M2, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 1 Juni 2018, sebesar Rp30.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Fotokopi Kwitansi dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Tambahan Pembayaran Pembelian Tanah dengan Sertipikat No. 5774, Seluas 200 M2, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 5-7-2018, sebesar Rp30.000.000.- (Transfer BRI). (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Fotokopi Kwitansi dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Biaya Pembelian Sebidang Tanah di Jln Musyawarah RT.08/ RW. 011, Kel. Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 07-12-2018, sebesar Rp41.000.000.- (Transfer Via BRI). (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Fotokopi Kwitansi dari Asril Hasan kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Tambahan Pembelian Sebidang Tanah di Jln Musyawarah RT.08/ RW. 011, Kel. Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 19-12-2018, sebesar Rp400.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 1.164/2018, tanggal 14 Desember 2018, yang dibuat dihadapan Ina Rosaina, S.H., Notaris di Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti P-12 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.09988/Kel. Srengseng, tanggal 12 Desember 2018, Surat Ukur No.01247/ Srengseng/2018, tanggal 26/11/2018, Luas: 200 m2,

Halaman 144 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



terletak di Jalan Musyawarah III, RT.008, RW.001, atas nama Muhammad Fachrozy. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

13. Bukti P-13 : Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), tanggal 18 Desember 2018, Nama Wajib Pajak Nur Ahmad Fachrozy, Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: 31.74.011.002.004.0007.0. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-14 : Fotokopi Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Kembangan Nomor 142/C.37C/31.73.08.1004.05.047.R.5/3/-1.785.51/e/ 2020, tanggal 02 April 2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Musyawarah III, RT.008, RW. 01, Srengseng, Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta Kode Pos 00000. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-15 : Fotokopi Rekening Koran dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Jual Beli Tanah Sertipikat Hak Milik No.09850/Srengseng, Seluas 198 m2, tanggal 02/08/2018, sebesar Rp400.000.000,- (Pemindahbukuan Rekening KMK BNI Usaha Kecil). (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P-16 : Fotokopi Kwitansi dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Sebidang Tanah terletak di Jalan Musyawarah III, RT.08, RW. 004, dengan luas 198 m, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 2-8-2018, sebesar Rp500.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Fotokopi Kwitansi dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Sebidang Tanah terletak di Jalan Musyawarah III, RT.08, RW. 001, dengan luas 198 m, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 19-9-2018, sebesar Rp90.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 145 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



18. Bukti P-18 : Fotokopi Kwitansi dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Uang Tanah terletak dengan luas 198 m di Jalan Musyawarah III, RT.08, RW. 001, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 19-10-2018, sebesar Rp200.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti P-19 : Fotokopi Rekening Koran dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Jual Beli Tanah Sertipikat Hak Milik No.09850/Srengseng, Seluas 198 m<sup>2</sup>, tanggal 12/02/2019, sebesar Rp554.400.000,- (Pemindahbukuan Rekening KMK BNI Usaha Kecil). (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P-20 : Fotokopi Kwitansi dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Sebidang Tanah dengan luas 204 m, yang terletak di Jalan Musyawarah III, RT.08, RW. 01, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 2-8-2018, sebesar Rp400.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-21 : Fotokopi Kwitansi dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Uang Tanah dengan luas 204 m, terletak di Jalan Musyawarah III, RT.08, RW. 001, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 31-8-2018, sebesar Rp100.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti P-22 : Fotokopi Kwitansi dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Sisa Pembayaran Tanah dengan di Jalan Musyawarah III, RT.008, RW. 001, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, tanggal 17-09-2018, sebesar Rp591.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti P-23 : Fotokopi Kwitansi dari Wiserman kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran Sebidang Tanah dengan ukuran 204 m yang terletak di Jalan Musyawarah III, RT. 08, RW. 01, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, sebesar Rp500.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 146 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti P-24 : Fotokopi Bukti Penerimaan SPPT NOP: 31740110 0200917690, Tahun Pajak 2024, Nama Wajib Pajak Jasmains, tanggal bayar 2024/07/16 melalui Bank DKI. (Fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti P-25 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.09890/Kel. Srengseng, tanggal 31 Agustus 2018, Surat Ukur No.01130/Srengseng/2018, tanggal 29/06/2018, Luas: 204 m2, terletak di Jalan Musyawarah III, RT.008, RW.01, atas nama Jasmains. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
26. Bukti P-26 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.09850/Kel. Srengseng, tanggal 17 Mei 2018, Surat Ukur No.01079/Srengseng/2018, tanggal 18/04/2018, Luas: 198 m2, terletak di Jalan Musyawarah III, RT.008, RW.01, atas nama Jasmains. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
27. Bukti P-27 : Fotokopi Ketetapan Rencana Kota atas Permohonan Jasmains, tanggal 20 Juni 2019, untuk Izin Mendirikan Bangunan. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
28. Bukti P-28 : Fotokopi Ketetapan Rencana Kota atas Permohonan Jasmains, tanggal 20 Juni 2019, untuk Izin Mendirikan Bangunan. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
29. Bukti P-29 : Fotokopi Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Kembangan Nomor 111/C.37C/31.73.08.1004.05.047.R.5/3/-1.785.51/e/2019, tanggal 09 Agustus 2019, tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Musyawarah III, RT.008, RW. 001, Srengseng, Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta Kode Pos 11630. (Fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti P-30 : Fotokopi Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Kembangan Nomor 112/C.37C/31.73.08.1004.05.047.R.5/3/-1.785.51/e/2019, tanggal 09 Agustus 2019, tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Musyawarah III, RT.008, RW. 001,

Halaman 147 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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)



Srengseng, Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta  
Kode Pos 11630. (Fotokopi sesuai dengan asli);

31. Bukti P-31 : Fotokopi Kwitansi dari Sutrisno kepada Riri Khasmita untuk Pembayaran DP Sebuah Tanah di Jalan Musyawarah 3, RT. 008, RW. 001, dengan luas 125 m, tanggal 20-10-2017, sebesar Rp400.000.000.- (Fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti P-32 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.09851/Kel. Srengseng, tanggal 17 Mei 2018, Surat Ukur No.01080/Srengseng/2018, tanggal 18/04/2018, Luas: 125 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Musyawarah III, RT.008, RW.01, atas nama Sutrisno. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
33. Bukti P-33 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023, tanggal 5 April 2023. (Fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti P-34 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 228/Pid/2022/PT.DKI, tanggal 1 November 2022. (Fotokopi sesuai dengan asli);
35. Bukti P-35 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 16 Agustus 2022. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-35, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/Pbt/BPN.31/IV/2024, tanggal tanggal 29 April 2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Riri Khasmita beserta Turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor

Halaman 148 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/ Srengseng Atas Nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, terletak di Jalan Musyawarah III RT. 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, karena Cacat Administrasi/ Cacat Yuridis. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi); (Fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti T-2 : Fotokopi Surat Permohonan Nirina Raudatul Jannah kepada Kepala Kantor Pertanahan/ BPN Jakarta Barat, tanggal 17 Oktober 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Peralihan Sertipikat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br., tanggal 16 Agustus 2022. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir);
4. Bukti T-4 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br., tanggal 16 Agustus 2022. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir);
5. Bukti T-5 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 228/Pid/2022/PT.DKI., tanggal 1 November 2022. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti T-6 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023, tanggal 5 April 2023. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti T-7 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br., tanggal 16 Agustus 2022. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 149 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



8. Bukti T-8 : Fotokopi Berita Acara Penelitian Nomor: 147/BAP/P&PS/X/2023, tanggal 30 Oktober 2023, Dalam Rangka Penanganan Kasus Pertanahan Permasalahan Permohonan Pembatalan Peralihak Hak Milik No. 9988, No.9890, No.9850, No.9851, No.1164, No.2249, No.4041/Srengseng Terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Hak Milik No.715/Kelapa Dua, terletak di Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kembangan Kota Admnistrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: MP.01.02/2999.73/ XI/2023, tanggal 20 November 2023, Hal: Laporan dan Usulan Permohonan Pembatalan Peralihan Hak Milik No. 9988, No.9890, No.9850, No.9851, No.1164, No.2249, No.4041/Srengseng dan Hak Milik No.715/Kelapa Dua. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: MP.01.02/2956-31/XII/2023, tanggal 11 Desember 2023, Hal: Permohonan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 1164, Nomor 2249, Nomor 4041/Srengseng dan Hak Milik No.715/Kelapa Dua. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Direktur Reserse Kriminal Umum Kepolisian Daerah Metro Jaya Nomor: MP.01.02/3568-31.73/XII/2023, tanggal 28 Desember 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Peralihan Sertipikat (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 150 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



12. Bukti T-12 : Fotokopi Berita Acara Penelitian Permohonan Pembatalan Peralihan Hak Milik Nomor Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 1164, Nomor 2249, Nomor 4041/Srengseng dan Hak Milik No.715/Kelapa Dua, terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan dan Kelurahan Kepala Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: BAP/02/I/2024/S. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti T-13 : Fotokopi Surat a.n. Direskrimum Polda Metro Jaya, Kasubdit Harda kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor: B/183/I/RES.1.9/2024/Ditreskrimum, tanggal 11 Januari 2024, Hal: pencabutan blokir sertipikat hak milik. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-14 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta kepada Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor: MP.01.02/45-31/I/2024, tanggal 11 Januari 2024, Hal: Mohon Petunjuk Permohonan Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 1164, Nomor 2249, Nomor 4041/Srengseng dan Hak Milik No.715/Kelapa Dua. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti T-15 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta kepada Sdr. Riri Khasmita, 2. Pimpinan Bank Central Asia, Tbk., Nomor: MP.01.03/109-31/I/2024, tanggal 18 Januari 2024, Hal: Pemberitahuan Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 1164/Srengseng atas nama Riri Khasmita. (Fotokopi sesuai dengan asli);



16. Bukti T-16 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta kepada Sdri. Riri Khasmita, 2. Sdr. Edrianto, 3. Pimpinan Bank Rakyat Indonesia, Kantor Cabang Jakarta Sudirman I, 4 Pimpinan Bank Rakyat Indonesia, Kantor Cabang Tomang Jakarta Barat, 5. Bank Rakyat Indonesia, Kantor Cabang Jakarta Kota Nomor: MP.01.03/110-31/II/2024, tanggal 18 Januari 2024, Hal: Pemberitahuan Pembatalah Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng atas nama Riri Khasmita serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua atas nama Edrianto. (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-17 : Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 06/Pbt/BPN.31/II/2024, tanggal 2 Februari 2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 2249/Srengseng, Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Edrianto dan dikembalikan menjadi Hak Milik Nomor 2249/Srengseng Atas Nama Fadhlhan Karim, Hak Milik Nomor 1164/Srengseng dan Nomor 4041/Srengseng Atas Nama Nyonya Cendra Beti, serta Hak Milik Nomor 715/Kelapa Dua Atas Nama Nyonya Cut Indria Martini, terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, dan Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, karena Cacat Administrasi/ Cacat Yuridis. (Fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-18 : Fotokopi Surat Direktur Jenderal, Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: SK.01.02/229-800/II/2024, tanggal 23 Februari 2024, Hal: Tanggapan Terkait

Halaman 152 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohonan Petunjuk Permasalahan Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 1164, Nomor 2249, Nomor 4041/Srengseng dan Nomor 715/Kelapa Dua. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

19. Bukti T-19 : Fotokopi Surat Direktur Jenderal, Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: SK.01.02/295-800/III/2024, tanggal 14 Maret 2024, Hal: Surat Kedua Terkait Tanggapan Terkait Pemohonan Petunjuk Permasalahan Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 9988, Nomor 9890, Nomor 9850, Nomor 9851, Nomor 1164, Nomor 2249, Nomor 4041/Srengseng dan Nomor 715/Kelapa Dua. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti T-20 : Fotokopi Surat Direktur Jenderal, Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan kepada Sdr. (Sesuai Daftar Terlampir) Nomor: 76/UND/002-800.36/III/2024, tanggal 23 Maret 2024, Hal: Undangan Rapat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti T-21 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta kepada Sdri. Riri Khasmita, 2. Sdr. Edrianto, 3. Sdri. Jasmaini, Sdr. Muhammad Fachrozy, 5. Sdri. Musaroh, Nomor: MP.01.03/671-31/IV/2024, tanggal 2 April 2024, Hal: Pemberitahuan. (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti T-22 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 5773/Desa Srengseng, tanggal 27 Juli 2000, Surat Ukur tanggal 5-6-2000, No. 47/2000, Luas: 357 M2, terletak di Jl. Musyawarah III, RT. 008, RW. 01, atas nama Nirina Raudatul Jannah. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 153 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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)



23. Bukti T-23 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 5774/Desa Srengseng, tanggal 27 Juli 2000, Surat Ukur tanggal 5-6-2000, No. 48/2000, Luas: 399 M2, terletak di Jl. Musyawarah III, RT. 008, RW. 01, atas nama Vinta Kurniawaty. (Fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti T-24 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 9850/Desa Srengseng, tanggal 17 Mei 2018, Surat Ukur tanggal 18/04/2018, No. 01079/Srengeng/2018, Luas: 198 M2, terletak di Jl. Musyawarah III, RT. 008, RW. 01, atas nama Jasmains. (Fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti T-25 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 9851/Desa Srengseng, tanggal 17 Mei 2018, Surat Ukur tanggal 18/04/2018, No. 01080/Srengeng/2018, Luas: 125 M2, terletak di Jl. Musyawarah III, RT. 008, RW. 01, atas nama Sutrisno. (Fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti T-26 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 9852/Desa Srengseng, tanggal 17 Mei 2018, Surat Ukur tanggal 18/04/2018, No. 01081/Srengeng/2018, Luas: 27 M2, terletak di Jl. Musyawarah III, RT. 008, RW. 01, atas nama Riri Khasmita. (Fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti T-27 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 9889/Desa Srengseng, tanggal 31 Agustus 2018, Surat Ukur tanggal 16/08/2018, No. 01129/Srengeng/2018, Luas: 173 M2, terletak di Jl. Musyawarah III, RT. 008, RW. 01, atas nama Riri Khasmita. (Fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti T-28 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 9988/Desa Srengseng, tanggal 12 Desember 2018, Surat Ukur tanggal 26/11/2018, No. 01247/Srengeng/2018, Luas: 200 M2, terletak di Jl. Musyawarah III, RT. 008, RW. 01, atas nama Muhammad Fachrozy. (Fotokopi sesuai dengan asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bukti T-29 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 9890/Desa Srengseng, tanggal 31 Agustus 2018, Surat Ukur tanggal 16/08/2018, No. 01130/Srengeng/2018, Luas: 204 M2, terletak di Jl. Musyawarah III, RT. 008, RW. 01, atas nama Jasmainsi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti T-30 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 623/2017, tanggal 27 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Ina Rosaina, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kotamadya Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti T-31 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 228/2017, tanggal 15 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Ina Rosaina, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kotamadya Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti T-32 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 911/2018, tanggal 27 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
33. Bukti T-33 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 1237/2018, tanggal 3 Oktober 2017, yang dibuat dihadapan Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti T-34 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 1164/2018, tanggal 18 Desember 2018, yang dibuat dihadapan Ina Rosaina, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kotamadya Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
35. Bukti T-35 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 1073/2018, tanggal 23 November 2018, yang dibuat dihadapan Ina Rosaina, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kotamadya Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 155 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.Int-1 sampai dengan T.II.Int-13, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Int-1 : Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/Pbt/BPN.31/ IV/2024, tanggal 29 April 2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/ Srengseng Atas Nama Riri Khasmita beserta Turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmaini, Hak Milik Nomor 9850/ Srengseng Atas Nama Jasmaini dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, terletak di Jalan Musyawarah III RT. 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, karena Cacat Administrasi/ Cacat Yuridis. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti T.II.Int-2 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid B/2022/ PN.JKt.Br., tanggal 16 Agustus 2022. (Fotokopi sesuai dengan asli)
3. Bukti T.II.Int-3 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 228/Pid/2022/PT.DKI, tanggal 1 November 2022. (Fotokopi sesuai dengan print out);

Halaman 156 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.II.Int-4 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 995 K/Pid.Sus/2023, tanggal 5 April 2023. (Fotokopi sesuai dengan print out);
5. Bukti T.II.Int-5 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/ PN.Jkt.Brt, tanggal 16 Agustus 2022. (Fotokopi sesuai dengan print out);
6. Bukti T.II.Int-6 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/ PN.Jkt.Brt, tanggal 16 Agustus 2022. (Fotokopi sesuai dengan print out);
7. Bukti T.II.Int-7 : Fotokopi Surat Permohonan Nirina Raudatul Jannah kepada Kepala Kantor Pertanahan/BPN Jakarta Barat, tanggal 17 Oktober 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Peralihan Sertipikat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T.II.Int-8 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik NIB.09.03.000001779.0, bidang tanah terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta seluas 357 M2, atas nama Nirina Raudatul Jannah, yang diterbitkan oleh Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T.II.Int-9 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik NIB.09.03.000001780.0, bidang tanah terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta seluas 339 M2, atas nama Vinta Kurniawaty, yang diterbitkan oleh Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan

Halaman 157 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/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)



PPAT, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);

10. Bukti T.II.Int-10 : Fotokopi Buku Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara karangan Indroharto, S.H. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T.II.Int-11 : Fotokopi Buku Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 -2008 Berdasarkan Penggolongannya, karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T.II.Int-12 : Fotokopi Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, karangan M. Yahya Harahap, S.H. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T.II.Int-13 : Fotokopi Buku Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, karangan Prof. Dr. Drs. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi 1 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.1-1 sampai dengan T.II.Intv.1-5, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Int.1-1 : Fotokopi Surat Kuasa tanggal 21 September 2023 dari Ibu Vinta Kurniawaty, dkk kepada Ibu Nirina Raudatul Jannah. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti T.II.Int.1-2 : Fotokopi Surat Atas Nama Nirina Raudatul Jannah kepada Kepala Kantor Pertanahan/ BPN Jakarta Barat, tanggal 17 Oktober 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Peralihan Sertipikat. (Fotokopi Sesuai dengan asli);



3. Bukti T.II.Int.1-3 : Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/Pbt/BPN.31/IV/2024, tanggal tanggal 29 April 2024, tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 5773/Srengseng dan Nomor 5774/ Srengseng Atas Nama Riri Khasmita beserta Turunannya yang saat ini telah menjadi Hak Milik Nomor 9988/Srengseng Atas Nama Muhammad Fachrozy, Hak Milik Nomor 9890/Srengseng Atas Nama Jasmainsi, Hak Milik Nomor 9850/ Srengseng Atas Nama Jasmainsi dan Hak Milik Nomor 9851/Srengseng Atas Nama Sutrisno serta Menyatakan Berlaku Kembali Sebagai Tanda Bukti Hak yaitu Hak Milik Nomor 5773/Srengseng Atas Nama Nirina Raudatul Jannah dan Hak Milik Nomor 5774/Srengseng Atas Nama Vinta Kurniawaty, terletak di Jalan Musyawarah III RT. 008/01 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, karena Cacat Administrasi/ Cacat Yuridis. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T.II.Int.1-4 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik NIB.09.03.000001779.0, bidang tanah terletak di Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta seluas 357 M2, atas nama Nirina Raudatul Jannah, yang diterbitkan oleh Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 159 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



5. Bukti T.I.Int.1-5 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 106/G/024/PTUN.JKT., tanggal 8 Agustus 2024. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang ahli yang telah memberikan pendapat atau keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, pada pokoknya sebagai berikut:

#### AHLI-AHLI PENGGUGAT

1. DR. SONYENDAH RETNANINGSIH, S.H., M.H.:

- Bahwa menurut pendapat Ahli, berdasarkan UU Peratun dan UU AP, bahwa terhadap KTUN itu sudah memiliki perluasan makna, Namun dalam Pasal 2 UU Peratun, memang sudah disebutkan secara spesifik beberapa KTUN yang tidak termasuk kedalam objek sengketa TUN, diantaranya adalah KTUN yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Putusan yang dimaksud disini adalah putusan badan peradilan baik dalam perkara perdata, pidana dan tata usaha itu sendiri. Sependek pengetahuan Ahli terkait mengenai pelaksanaan putusan pidana, bahwa putusan pidana itu hanya mengikat pihak-pihak yang disebutkan dalam putusan pidana tersebut. Karena putusan pidana berbeda dengan putusan tata usaha negara yang bersifat *erga omnes*. Putusan PTUN bersifat *erga omnes* mengikat selain para pihak juga mengikat pihak-pihak terkait. Sementara kalau putusan pidana hanya mengikat pihak-pihak yang disebutkan dalam putusan pidana tersebut. Sehingga dalam pelaksanaan amar putusan maka pertama didalam amar putusan itu harus ada sifat putusan yang bersifat *condemnatoir*, yang berisi menghukum atau memerintahkan pihak terdakwa untuk melaksanakan isi putusan. Yang kedua amar putusan itu dijalankan atas perintah pengadilan, sehingga dalam pelaksanaan diktum putusan pidana itu tidak bisa dilakukan oleh pihak-pihak diluar yang disebutkan dalam putusan pidana tersebut, karena pelaksanaan putusan pidana itu mengacu kepada amar putusan yang bersifat *condemnatoir* yang

Halaman 160 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



dilaksanakan atas perintah pengadilan. Pihak lain yang tidak disebut dalam amar putusan tidak boleh melakukan inisiatif pribadi untuk melakukan suatu tindakan TUN sekalipun didasarkan atau merujuk kepada putusan pidana tersebut. Karena putusan pidana tidak bersifat *erga omnes*;

- Menurut pendapat Ahli KTUN yang dikeluarkan dengan merujuk pada suatu putusan pidana, padahal instansi badan atau pejabat TUN tersebut bukanlah pihak yang disebut dalam putusan pidana yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, dimana perbuatan itu harus dilaksanakan atas perintah pengadilan, maka KTUN tersebut tidak termasuk kedalam objek sengketa yang dikecualikan Pasal 2 huruf e dan tindakan melakukan perbuatan secara inisiatif pribadi tanpa perintah pengadilan yang dilakukan oleh badan atau pejabat TUN itu termasuk kedalam perbuatan *onrechmatige over heidsdaad* perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah. Jadi tidak boleh sembarangan mengeluarkan keputusan tanpa adanya perintah pengadilan;
- Bahwa menurut Ahli pada prinsipnya suatu KTUN itu bersifat dapat dilaksanakan sekalipun ada gugatan. Dapat dilaksanakan sepanjang belum ada putusan pengadilan yang membatalkan KTUN tersebut. Namun dalam gugatannya, dapat mengajukan permohonan penundaan. Dimana dalam Pasal 67 ayat (4) dikatakan bahwa permohonan dapat dikabulkan apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak dan mengaki-batkan kepentingan Penggugat dirugikan. Contohnya Surat Perintah Pengosongan Rumah, dimana rumah tersebut menjadi rumah satu-satunya yang menjadi tempat tinggal dari Penggugat, tempat dia berlindung dengan keluarganya, tentu kondisi seperti ini bisa menjadi pertimbangan untuk menunda pelaksanaan keputusan terkait pengosongan rumah. Jadi keadaan mendesak itu memang sangat tergantung kepada penilaian dari Majelis Hakim dan itu menjadi kewenangan Majelis Hakim untuk menilai seberapa besar kepentingan Penggugat sangat mendesak dan sangat dirugikan atas diterbitkannya KTUN tersebut;

Halaman 161 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- Bahwa menurut pendapat Ahli berdasarkan pendapat dari Bapak Lintong Siahaan, bahwa alasan-alasan penundaan itu memang adanya keadaan yang mendesak, tetapi keadaan mendesak ini memang belum ada kriteria yang jelas. Namun menurut pendapat Bapak Lintong Siahaan, apabila KTUN itu dilaksanakan maka akan menimbulkan kerugian yang besar bagi orang atau badan hukum perdata dan akan sulit untuk dipulihkan. Dasar adanya kemanusiaan, dasar adanya keselamatan diri dari Penggugat itu dapat menjadi pertimbangan untuk dilakukannya penundaan pelaksanaan KTUN tersebut. Misalnya seperti yang telah disampaikan bahwa rumah atau tanah menjadi tempat satu-satunya untuk berlindung sebagai tempat tinggal, tempat untuk berusaha dan mencari nafkah dapat menjadikan alasan untuk menunda pelaksanaan KTUN tersebut;
  - Bahwa menurut pendapat Ahli, contoh dalam badan peradilan perdata, yaitu dalam perkara sengketa antara Badan Arbitrase Nasional Indonesia (Bani) Mampang dengan Bani Souverign. Kemudian akhirnya pada tingkat kasasi dan sudah berkekuatan hukum tetap dinyatakan bahwa yang berhak menggunakan Bani adalah Bani Mampang. Berdasarkan historikal Bani Mampang itu lahir atau dibentuk sejak tahun 1970 an, sehingga penerbitan SK Bani Souverign dinyatakan batal dan didalam diktum putusan perdata tersebut terdapat perintah kepada Kemenkumham untuk menerbitkan SK Pembatalan terhadap Bani Souverign tersebut dan menyatakan bahwa akta pendirian perkumpulan Bani yang sah menurut hukum adalah Bani Mampang;
2. Dr. ARIS SUHADI, S.H., M.H.
- Bahwa menurut pendapat Ahli didalam Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam ayat (1) menegaskan bahwa pemegang sertifikat apabila data yuridis dan data teknis, buku tanah dan surat ukur sesuai, maka dia adalah pemegang hak yang sah. Karena itu dalam ayat (2) nya ditegaskan bagi pihak lain yang mengaku menguasai bidang tanah yang sudah bersertifikat itu apabila sejak diterbitkannya selama 5 tahun tidak ada keberatan baik

Halaman 162 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



kepada pemegang hak maupun BPN, maka itu sudah lewat waktu dalam pengertian dia sudah tidak bisa menuntut lagi kecuali melalui pengadilan. Intinya dalam ayat (2) itu ada sebuah mekanisme waktu 5 tahun dan bagi orang yang merasa memiliki bisa mengajukan keberatan baik kepada pemegang sertifikat maupun kepada Kantor Pertanahan, kalau waktunya sudah lewat maka harus menempuh mekanisme melalui pengadilan;

- Bahwa menurut pendapat Ahli dalam Pasal 32 itu sebenarnya mekanisme bukan kewenangan pada BPN sebagai pejabat TUN, tetapi lebih ditekankan kepada pengajuan keberatan oleh pihak yang merasa punya hak. Jadi pelaksanaan haknya itu sudah lewat kalau selama 5 tahun sejak diterbitkan dia tidak mengajukan keberatan kepada pemegang haknya dan atau kepada kantor pemberi hak dalam hal ini kantor pertanahan. Pada intinya pemberi hak tertutup jika 5 tahun tidak ada keberatan;
- Bahwa menurut pendapat Ahli apabila pengajuan permohonan yang telah melewati masa 5 tahun, maka harus diajukan melalui mekanisme pengadilan bukan melalui pejabat tata usaha negara dalam hal ini kantor pertanahan. Karena titik tekanannya adalah dilewati 5 tahun itu, hal ini untuk menunjukkan posisi hukum dalam hal ini kepastian hukum dan ini ditentukan dalam ayat (1) Pasal 32 itu. Bahwa pemegang hak adalah sebagai pemilik yang sah, siapapun pemegang yang sah itu, maka haknya dilindungi untuk memberikan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah, lebih-lebih dia sudah menguasai tanah itu;
- Bahwa menurut pendapat Ahli tentang yurisprudensi terkait dengan pemberi beritikad baik, praktek pengadilan secara konsisten menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik itu dilindungi oleh hukum. Ahli mengutip dari Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1267 K/Pdt/2012 juga masih menegaskan bahwa kaidah hukumnya Para Penggugat yang merasa dirugikan akibat adanya jual beli maka Penggugat hanya dapat menuntut kepada Tergugat dalam hal ini penjual dan juga ahli warisnya, oleh karena itu jual beli dilakukan

Halaman 163 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



menurut hukum dan beritikad baik maka pembeli harus dilindungi oleh hukum. Hal itu mengandung makna bahwa seorang pembeli yang beritikad baik itu harus di lindungi. Walaupun ada pihak ketiga yang merasa dirugikan, nantinya tidak boleh merugikan si pembeli beritikad baik, tetapi berhenti kepada tuntutan kepada pihak penjual yang bagi pihak ketiga itu merasa si penjual lah yang merugikan itu, maka tidak bisa pihak ketiga yang dalam hal ini pembeli beritikad baik dimintakan pertanggung jawaban;

- Bahwa menurut pendapat Ahli kriteria untuk dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik, hukum tidak memberikan pengaturan secara tegas tentang itu dan kita bisa sama-sama memberikan pandangan dari doktrin terkait pembeli yang beritikad baik itu akan memperoleh perlindungan, yang pertama bahwa objek dalam hal tanah itu dibuktikan dengan adanya sertipikat dan kedua bahwa sertipikat itu terbukti atas nama dari calon penjual, ketiga bahwa nama calon penjual setelah buku tanah dan surat ukurnya dicek fisiknya sesuai, ini merupakan hubungan dokumen dengan objek tanah. Parameter selanjutnya bahwa harga dari tanah itu adalah harga yang wajar dalam arti harga yang memang umum dari objek tanah yang bersangkutan. Jual beli yang dilakukan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam hal ini tentu melalui mekanisme pejabat pembuat akta tanah. Begitulah kira-kira parameter untuk bisa disebut sebagai pembeli beritikad baik dan terakhir, setelah adanya transaksi jual beli oleh PPAT dilakukan baik nama di kantor BPN;
- Bahwa menurut pendapat Ahli, pemohon pembatalan yang pertama adalah harus bisa membuktikan alas haknya, yang kedua adalah kalau hal itu diajukan kepada pejabat Kantor BPN, maka itu tidak boleh lebih dari jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya haknya atas nama pihak lain itu. Apabila kedua syarat itu tidak dipenuhi, maka permohonan itu tidak boleh untuk ditanggapi oleh Kantor BPN dan penyelesaiannya harus melalui pengadilan;
- Bahwa menurut pendapat Ahli terkait dengan Pasal 35 huruf o menyatakan terdapat putusan pidana yang telah berkekuatan hukum

*Halaman 164 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



tetap. Ini sebenarnya merujuk kepada memang benar telah ada perkara pidana yang berkekuatan hukum tetap dan itu bisa menjadi dasar dalam pengertian setiap putusan pidana itu diktumnya menyatakan tentang sesuatu. Tetapi ketentuan Pasal 35 huruf o ini terhalang apabila hak atas tanah itu sudah ada ditangan pihak ketiga, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 itu. Pasal 35 huruf o itu tidak serta merta apabila hak atas tanah itu sudah berada ditangan pihak ketiga, terlebih pihak ketiga itu tidak menjadi pihak;

- Bahwa menurut pendapat Ahli, ketentuan hukumnya mengatakan bahwa keberatan itu sejak diterbitkan, bukan sejak diketahui. Mengapa sejak diterbitkannya, karena hukum agraria kita ini sumbernya adalah hukum adat, bahwa orang yang punya hak itu harus menguasai. Pengertian menguasai itu bisa di elaborasi atau disuruh menggarap atau dikuasai sendiri dan lain-lain;

Bahwa Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam perkara ini, walaupun pengadilan telah memberikan waktu yang cukup untuk itu;

Bahwa Para Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 7 November 2024;

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

Bahwa Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10.Pbt/BPN.31/IV/2024 tanggal 29 April 2024, TENTANG PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN HAK MILIK NOMOR 5773/SRENGSENG DAN NOMOR 5774/SRENGSENG ATAS NAMA RIRI KHASHMITA DAN

*Halaman 165 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



TURUNANNYA YANG SAAT INI TELAH MENJADI HAK MILIK NOMOR 9988/SRENGSENG ATAS NAMA MUHAMMAD FACHROZY, HAK MILIK NOMOR 9890/SRENGSENG ATAS NAMA JASMAINI, HAK MILIK NOMOR 9850/SRENGSENG ATAS NAMA JASMAINI, DAN HAK MILIK NOMOR 9851/SRENGSENG ATAS NAMA SUTRISNO SERTA MENYATAKAN BERLAKU KEMBALI SEBAGAI TANDA BUKTI HAK YAITU HAK MILIK NOMOR 5773/SRENGSENG ATAS NAMA NIRINA RAUDATUL JANNAH DAN HAK MILIK NOMOR 5774/SRENGSENG ATAS NAMA VINTA KURNIAWATY, TERLETAK DIJALAN MUSYAWARAH III RT 008/01 KELURAHAN SRENGSENG, KECAMATAN KEMBANGAN, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, KARENA CACAT ADMINISTRASI / CACAT YURIDIS.. (vide bukti T-1 = bukti T.II.Int-1 = bukti T.II.Int1-3);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut di atas, bersamaan dengan jawabannya Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan eksepsi, dan oleh karenanya sebelum Pengadilan mempertimbangkan terhadap pokok sengketa dalam perkara ini, terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi.**

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi:

- 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 diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;*

Halaman 166 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



3. Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat melalui jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kompetensi absolut;
2. Eksepsi tentang Para Penggugat tidak berkualitas;
3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 masing-masing melalui jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi dalam hal yang sama yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
2. Eksepsi tentang Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan keseluruhan dalil eksepsi Tergugat, eksepsi Tergugat II Intervensi dan eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 UU No. 5 Tahun 1986, menurut Pengadilan eksepsi-eksepsi tersebut tergolong dalam eksepsi kompetensi absolut pengadilan dan eksepsi lain sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) UU No. 5 Tahun 1986, dan selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut dengan pertimbangan sebagai berikut:

#### **Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut**

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan hukum tentang eksepsi kompetensi absolut tersebut Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya dalam putusan disebut UU Peratun), maka diketahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili Sengketa Tata Usaha Negara. Bahwa batasan formal normatif mengenai Sengketa Tata Usaha Negara terdapat dalam Pasal 1 angka (10) Undang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya dalam putusan disebut UU Peratun), yang berbunyi sebagai berikut:

*“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;*

Menimbang, bahwa dengan mencermati batasan formal sengketa tata usaha negara tersebut, maka terdapat tiga unsur utama dari sengketa tata usaha negara yaitu:

- Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) UU Peratun dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 maupun Pasal 49 UU Peratun;
- Penggugat haruslah selalu orang atau badan hukum perdata dan Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan;
- Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah objek sengketa telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara, Pengadilan akan mengujinya dengan beberapa ketentuan dalam UU Peratun dan peraturan lain yang terkait sebagai berikut:

- Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun menyebutkan: “Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) 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”;

Halaman 168 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



- Bahwa memperhatikan dan mencermati penjelasan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun yang menyebutkan: Istilah "penetapan tertulis" terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan itu memang diharuskan tertulis, namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formalnya seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya. Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan segi pembuktian. Oleh karena itu, sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan akan merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini apabila sudah jelas: a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya; b. maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu; c. kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya. .... dst. Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan. Umpamanya, keputusan pengangkatan seorang pegawai negeri memerlukan persetujuan dari Badan Administrasi Kepegawaian Negara;
- Bahwa ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam putusan ini disebut UUAP) menyebutkan: Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:
  - a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
  - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
  - c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
  - d. bersifat final dalam arti lebih luas;
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau

Halaman 169 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

- bahwa ketentuan Pasal 1 angka 15 UUAP menyebutkan : Warga Masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Keputusan dan/atau Tindakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa unsur Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut :

- Berbentuk penetapan tertulis atau tindakan faktual;
- Dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- Bersifat final dalam arti lebih luas yaitu mencakup Keputusan yang diambil alih oleh Atasan Pejabat yang berwenang;
- Berpotensi menimbulkan akibat hukum;
- Berlaku bagi Warga Masyarakat yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Keputusan dan/atau Tindakan;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati objek sengketa secara seksama, Pengadilan berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan penetapan tertulis berupa keputusan pembatalan;
- Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan surat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif;
- Bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan berdasarkan ketentuan Perundang-Undangan diantaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya;
- Bahwa objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum yaitu hilangnya hak-hak Para Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik atas namanya ;

Halaman 170 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa *a quo* berlaku untuk warga masyarakat dalam hal ini terhadap nama-nama yang tercantum di dalamnya;

Menimbang bahwa atas dasar pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU Peratun Juncto Pasal 87 UU AP;

Menimbang, bahwa apakah sifat sengketanya merupakan sengketa tata usaha negara sebagaimana amanat Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peratun, Pengadilan akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat didalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Penggugat masing-masing merupakan pemilik hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik dan Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang mendapatkan perolehan hak atas tanahnya dari Riri Khasmita sebagai pemegang hak atas tanah NOMOR 09850/SRENGSENG, NOMOR 09890/SRENGSENG, NOMOR 09988/SRENGSENG, NOMOR 09851/SRENGSENG;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena Para Penggugat memperoleh bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat itu dengan cara dan itikad baik, maka menurut Pengadilan Para Penggugat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan secara hukum;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut menurut Pengadilan meskipun objek sengketa *a quo* termasuk kategori Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka (9) UU Peratun, akan tetapi masih terdapat sengketa hak milik yang harus diselesaikan terlebih dahulu oleh Para Penggugat yang penyelesaiannya tidak dapat dilakukan dalam ranah Tata Usaha Negara, akan tetapi dapat diselesaikan secara Keperdataan untuk ditentukan terlebih dahulu siapa pemilik yang sah terhadap bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan sebagaimana terurai diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa sifat dari sengketa *a quo* bukan merupakan

Halaman 171 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



sengketa tata usaha negara, melainkan sengketa keperdataan yang penyelesaiannya bukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri untuk ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas bidang-bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 tentang kompetensi absolut beralasan menurut hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi lainnya serta dalam pokok perkaranya tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan terhadap gugatan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan penundaan yang dimohonkan oleh Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 67 UU Peratun, Pengadilan berpendapat tidak terdapat kepentingan mendesak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 UU Peratun, namun lebih kepada kepentingan Penggugat yang dirugikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) UU Peratun, maka terhadap permohonan penundaan tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 UU Peratun, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 UU Peratun yang menggariskan ketentuan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Pengadilan mempelajari dan

*Halaman 172 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Pengadilan hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian salinan putusan elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi Pengadilan (aplikasi e-Court Mahkamah Agung Republik Indonesia) dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

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

## MENGADILI:

### Dalam Penundaan:

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan Para Penggugat;

### Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 tentang kompetensi absolut pengadilan;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.390.000,00 (tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Halaman 173 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 18 November 2024, oleh **GANDA KURNIAWAN, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**, dan **IRVAN MAWARDI, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 21 November 2024, oleh **GANDA KURNIAWAN, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**, dan **FIRDAUS MUSLIM, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **DIAH KUMALA DEWI, S.H.,M.H.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, serta dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 1.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**

**GANDA KURNIAWAN, S.H.**

**FIRDAUS MUSLIM, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI

**DIAH KUMALA DEWI, S.H., M.H.**

Halaman 174 dari 175 halaman Putusan Nomor 204/G/2024/PTUN.JKT



Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran .....	Rp 30.000,00
2. ATK .....	Rp 145.000,00
3. Surat Panggilan .....	Rp 65.000,00
4. Lain-lain .....	Rp. 90.000,00
5. Meterai Putusan Sela .....	Rp. 20.000,00
6. Meterai .....	Rp. 10.000,00
7. Redaksi .....	Rp. 10.000,00

----- +

Jumlah Rp.390.000,00

(Tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah)