



**PUTUSAN**

**Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa yang dilaksanakan di Gedung yang telah ditentukan untuk itu terletak di Jalan Syech Nawawi Al Bantani Nomor 3 Km. 5 Serang Banten telah memutuskan dalam putusannya dalam sengketa antara:

**ARTISSA PANJAITAN**, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan wiraswasta,

Tempat tinggal Jalan Raya Garden Kav. 1  
RT.012/RW.005, Kelurahan Kedoya Selatan,  
Kecamatan Kebun Jeruk, Kota Administratif Jakarta  
Barat;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tanggal 24 Maret 2017 memberikan kuasa kepada:

1. ALDI RIZKI, S.H.;
2. HARDY CHRISTIANTO R, S.H.;
3. JUNRI HM SIHITE, S.H.;
4. SYAFRIADI INDRA TUA, S.H.;

5. RUDY SYAHPUTRA DAULAY, S.H.;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Advokat/Asisten Advokat pada Kantor  
Advokat & Konsultan Hukum "**ALDI R NAPITUPULU  
& PARTNERS**" yang beralamat di Jalan Raya  
Wibawa Mukti II No. 199, Jatiasih, Bekasi;

Selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT**;

Halaman 1 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## M E L A W A N:

### 1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**PROVINSI BANTEN**, Berkedudukan di Jalan Syech

Mohammad Al Bantani, Curug, Serang Provinsi

Banten;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : Andi Syskia Dannia, S.H.,M.H.;

NIP : 19600520 q987032 001;

Pangkat/Gol. : Pembina Tk. I (IVb);

Jabatan : Kepala Bidang Penanganan

Masalah dan Pengendalian

Pertanahan;

2. Nama : MHD. Haris Lubis, .Ptnh.;

NIP : 19640608 198403 1 007;

Pangkat/Gol : Penata Tk. I/III d;

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa dan Konflik

Pertanahan;

3. Nama : Encep Mulya Nakhrowi,

S.SiT.,M.H.;

NIP : 19710817 199403 1 007;

Pangkat/Gol : Penata Tk. I (III/c);

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Perkar

Pertanahan;

4. Nama : Pofi Sri Harpenasari, S.Sos.;

NIP : 19790502 200312 2 005;

Pangkat/Gol : Penata (III/c);

Halaman 2 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Jabatan : Analis Sengketa Konflik

Pertanahan;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten yang berkedudukan di Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten (KP3B) Jalan Syech Nawawi Al-Bantani Curug Serang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 04/SK-36/V/2017 tanggal 30 Mei 2017;

Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

- 2. MARWANIS**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Ir. H. Juanda No. 83, RT. 03, RW. 03, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat Timur Tangerang Selatan Banten, Pekerjaan Wiraswasta.;

Selanjutnya disebut sebagai....**TERGUGAT II INTERVENSI 1**;

- 3. NOVIWARMi GANIN**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Ir. H. Juanda No. 87, RT. 03, RW. 03, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat Timur Tangerang Selatan Banten, Pekerjaan Wiraswasta.;

Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI 2**;

Dalam hal ini Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 memberikan kuasa kepada :

1. LENARKI LATUPEIRISSA, S.H.,M.H.;

Halaman 3 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ABDUL AZIS, S.H.;

3. ABDULLAH SALAMPESSY, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Law Firm  
Lenarki Latupeirissa & Partners, beralamat di Ruko  
Heloconia Blok HPI No. 27 Kota Harapan Indah  
Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
03/L&P/SK/V/17, tanggal 12 Mei 2017;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

1. Telah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 4 April 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 7 April 2017 dengan Register Nomor: 20/G/2017/PTUN.SRG;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 20/PEN-DIS/2017/PTUN.SRG, Tanggal 11 April 2017, Tentang Penetapan Lolos Dismissal;
3. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 20/PEN-MH/2017/PTUN.SRG, Tanggal 11 April 2017, Tentang Penetapan Majelis;
4. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 20/G/2017/PTUN.SRG tanggal 11 April 2017 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 20/PEN-PP/2017/PTUN.SRG tanggal 11 April 2017 Tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 4 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 20/PEN-HS/2017/PTUN.SRG tanggal 4 Mei 2017 Tentang Penetapan Hari Sidang;
7. Telah memeriksa mempelajari bukti para pihak;
8. Telah memeriksa dan mendengarkan keterangan saksi-saksi para pihak;
9. Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;

## -----TENTANG DUDUKNYA PERKARA-----

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara tertanggal 4 April 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 7 April 2017 dengan Register Nomor: 20/G/2017/PTUN.SRG dan telah diperbaiki pada tanggal 4 Mei 2017;

### I. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara Tata Usaha Negara ini adalah:

**SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BANTEN, Nomor : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/ Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/ Cempaka Putih atas nama Edi Jhon Har, Keduanya beralih Haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, Tanggal 27 Pebruari 2017;**

Bahwa Surat Keputusan Pejabat Tata Usah Negara yang dikeluarkan Oleh TERGUGAT Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat

Halaman 5 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konkret, individual dan final, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;*

## II. TENGGANG WAKTU;

Bahwa Penggugat melihat dan mengetahui Objek Sengketa berupa :

(1) Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Banten Nomor :

**01/PBTL/BPN.36/II/2017, Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/ Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No.1961/ Cempaka Putih atas nama Edi Jhon Har, Keduanya beralih Haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur , Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten. Tanggal 27 Pebruari 2017;**

(2) Bahwa Objek Sengketa tersebut diterima/diketahui pada tanggal 13

Maret 2017 melalui kuasa Hukumnya **Aldi R Napitupulu & Partners;**

Bahwa pada tanggal 28 Desember 2016 tergugat mengirimkan surat Nomor 2147/600.7.36/XII/2016 tentang permohonan pembatalan pembatalan balik nama SHM No. 1959/Cempaka Putih, dan AHM No. 1961/Cempaka Putih, Ciputat Timur Kota Tangerang, masing-masing atas nama ARTISSA

Halaman 6 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANJAITAN (Penggugat) **bahwa pada intinya kami diusulkan untuk tidak mendaftarkan balik nama atas kedua nomor sertifikat tersebut**, dan pada **tanggal 17 Januari 2017** pihak dari Penggugat melalui kuasa hukumnya KANTOR HUKUM ALDI R NAPITUPULU & PARTNERS telah mengajukan surat balasan dengan Nomor 0270/SK-A&P/I/2017 dengan pada intinya Penggugat tetap akan mengajukan permohonan balik nama atas kedua sertipikat yang disebut diatas dan **pada tanggal 01 Februari 2017** tergugat kembali mengirimkan surat Nomor 480/600.7.36.13/II/2017 yang pada intinya Penggugat harus mengirimkan permohonan Aanmaning dan Eksekusi yang sudah dibubuhi nomor register Pengadilan **dan Penggugat** sudah memberikan surat tersebut;

Bahwa pada **Tanggal 27 Februari 2017** tergugat kembali mengirimkan surat dengan Nomor 01/PBTL/BPN.36/II/2017 kepada Penggugat yaitu SURAT KEPUTUSAN PEMBATALAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 1959/CEMPAKA PUTIH atas nama AGUSDI ARYA NAZAR dan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 1961/CEMPAKA PUTIH ATAS NAMA EDI JHON HAR, KEDUANYA BERALIH KE ATAS NAMA ARTISSA PANJAITAN; --

Maka berdasarkan hukum, Gugatan Penggugat dapat diterima dan diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang karena gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

***“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;***

Halaman 7 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## III. KEPENTINGAN PENGUGAT;

Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat maka Penggugat telah mengalami kerugian yaitu;

1. Kehilangan hak kepemilikan atas tanah tersebut sesuai dengan alat bukti Surat Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/ Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N **dan atas nama** Sertipikat Hak Milik No.1961/ Cempaka Putih atas nama Edi Jhon Har, Keduanya beralih Haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/PDT.G/2009/PN. TNG tanggal 7 April 2009;
2. Kerugian Materiil senilai Rp. 297.500.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) atas nama Sdr. Edi Jhon Har Rp. 367.500.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atas nama Sdr. Agusdi Arya Nazar;

## IV. DASAR GUGATAN;

1. Bahwa Artissa Panjaitan Mengajukan Gugatan Perdata melawan Syafruddin Roswan, SH dengan Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih seluas 524M<sup>2</sup> atas nama Agusdi Arya Nazar dan Sertipikat Hak Milik 1961 atas nama Edi John Har yang mana telah beralih haknya atas nama Artissa Panjaitan;
2. Bahwa Sdr. Syafruddin Roswan, SH yang berprofesi sebagai Notaris **telah dihukum** oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Putusan 01/PDT.G/2009/PN.TNG tanggal 7 April 2009 **karena dianggap melakukan perbuatan melawan hukum** terhadap Sdr. Artissa Panjaitan yaitu dengan diperintihkannya Sdr. Syafruddin

Halaman 8 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Roswan, SH oleh Pengadilan Negeri Tangerang untuk menerbitkan dan atau membuat Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat Tanah antara Sdr. Artissa Panjaitan dengan Sdr. Agusdi Arya Nazar dan Sdr. Edi Jhon Har sebagaimana dimaksud paling lambat 1 (satu) Minggu sejak putusan Pengadilan Negeri Tangerang berkekuatan hukum tetap.

3. Bahwa saat ini terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah **MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP / Incraht** dan juga **Pengadilan Negeri Tangerang telah mengeluarkan Penetapan Eksekusitorial** terhadap Objek Sengketa tersebut;

4. Bahwa atas dasar putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan Penetapan Eksekusi tersebut Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan **SEHARUSNYA** menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1959 dan No. 1961 atas nama Artissa Panjaitan dengan dasar **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK** dari Sdr. Agusdi Arya Nazar dan Edi Jhon Har kepada Sdr. Artissa Panjaitan. Namun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten malah melakukan hal yang 'gaib' menurut hukum **yaitu dengan menerbitkan SURAT PEMBATALAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK SERTIPIKAT HAK MILIK** No. 1959 dan No. 1961 padahal patut diketahui atas kedua sertipikat itu telah mempunyai kepastian hukum melalui putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan jelas keputusan tersebut ialah suatu keputusan yang jauh dari rasa keadilan dan dirasa putusan yang tidak mempunyai dasar hukum sama sekali;

5. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Nomor: 01/PBTL/BPN.36/II/2017 tertanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak

Halaman 9 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, Pasal 124: (1) "Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan". (2) "Amar putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu";

6. Bahwa keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten (Objek Gugatan yang diterbitkan Tergugat) telah melanggar semua asas yang ada didalam Pasal 86 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan No. 30 Tahun 2014 yaitu ASAS LEGALITAS, ASAS PERLINDUNGAN HAM yaitu tidak boleh melanggar hak-hak dasar warga masyarakat, dan ASAS ADMINISTRASI PEMERINTAHAN yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, ketidakberpihakan, kecermatan, tidak menyalahgunakan kewenangan, keterbukaan, kepentingan umum, pelayanan yang baik, dan putusan pengadilan yang telah dijadikan dasar;
7. Dan keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten melanggar Asas-Asas Pemerintahan Umum yang Baik;
8. Bahwa tindakan Tergugat dengan menerbitkan surat Nomor 01/PBTL/BPN.36/II/2017 tanggal 27 Pebruari 2017 kepada Penggugat yaitu SURAT KEPUTUSAN PEMBATALAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK SERTIPIKAT HAK MILIK N0.1959/CEMPAKA PUTIH atas nama AGUSDI ARYA NAZAR dan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 1961/CEMPAKA PUTIH ATAS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NAMA EDI JHON HAR, KEDUANYA BERALIH HAKNYA KE  
ATAS NAMA ARTISSA PANJAITAN jelas-jelas tidak teliti dan tidak  
cermat sehingga bertentangan dengan pasal 3 Tujuan Undang-Undang  
No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yakni :

- a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;
- b. menciptakan kepastian hukum;
- c. mencegah terjadinya penyalahgunaan Wewenang;
- e. memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan  
aparatur pemerintahan;
- f. melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan  
menerapkan Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB); dan
- g. memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada Warga  
Masyarakat.

9. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka tindakan Tergugat  
menerbitkan SURAT PEMBATALAN PERALIHAN HAK ATAS SERTIPIKAT  
telah memenuhi unsur Pasal 53 Ayat 2 (dua) a dan b Undang-Undang  
Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor  
5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan  
peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan  
Asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu meliputi atas :
  - Kepastian hukum
  - Tertib penyelenggara Negara
  - Keterbukaan
  - Proporsionalitas

Halaman 11 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Profesionalitas

- Akuntabilitas.

Bahwa oleh karenanya beralasan hukum bila Objek Sengketa aquo dinyatakan BATAL ATAU TIDAK SAH DAN TERGUGAT diwajibkan untuk MENCABUT OBJEK SENGKETA A QUO berupa :

(1) SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN dengan Nomor : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/ Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No.1961/ Cempaka Putih atas nama Edi Jhon Har, Keduanya beralih Haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten. Tanggal 27 Pebruari 2017.

Bahwa berdasarkan atas uraian dan Dasar Gugatan diatas maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili sengketa ini memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:

SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BANTEN Nomor : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/ Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No.1961/ Cempaka Putih atas nama Edi

Halaman 12 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jhon Har, Keduanya beralih Haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten. Tanggal 27 Pebruari 2017.

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:

SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BANTEN Nomor :

01/PBTL/BPN.36/II/2017, Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/ Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No.1961/ Cempaka Putih atas nama Edi Jhon Har, Keduanya beralih Haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten. Tanggal 27 Pebruari 2017.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini.

Bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat pada persidangan Tanggal 24 Mei 2017 telah mengajukan Jawaban, yang isi Jawaban Tergugat adalah sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI;

### A. Gugatan Kurang Pihak;

Alasan Hukumnya

1. Pihak Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten No. 1/PBTL/BPN.36/II/2017 tentang Pembatalan pendaftaran peralihan hak sertipikat hak milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama EDI JOHN HAR keduanya beralih haknya ke atas nama ARTISSA

Halaman 13 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANJAITAN Terletak di Kelurahan Cempaka Putih Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten. Untuk Selanjutnya disebut SK Pembatalan bahwa untuk proses penerbitan SK Pembatalan tersebut didasarkan Sebagaimana disebutkan pada bagian membaca di SK pembatalan tersebut didasarkan salah satunya pada:

- a. Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 5407/27-3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015;
- b. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. 214/600.7.36.13/XII/2016 tanggal 28 Desember perihal pembatalan Pendaftaran Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih seluas 542 M2 atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih seluas 425 M2 atas nama Edi John Har terletak di Kelurahan Cempaka Putih Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan;
- c. Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik/Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. 01/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016;

2. Bahwa kalau penggugat dapat perhatikan SK Pembatalan tersebut, proses sampai terbitnya SK Pembatalan tersebut ternyata melibatkan Kantor lain dalam hal ini Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

Halaman 14 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





3. Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum tersebut sangatlah tidak fair/adil jika dalam gugatan ini penggugat hanya menjadikan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten hanya tergugat satu satunya, padahal untuk mendapat kebenaran yang semestinya pihak penggugat harus menjadikan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai pihak tergugat juga;
4. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas gugatan yang diajukan oleh adalah gugatan kurang pihak sehingga untuk itu gugatan Penggugat dalam perkara a quo, harus ditolak atau tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas, untuk itu TERGUGAT memohon sudi kiranya agar yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, berkenan memutus dengan menerima Eksepsi yang diajukan TERGUGAT dengan menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

**I. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
3. Bahwa menanggapi dasar gugatan Penggugat dalam Alasan Gugatan yang pada intinya:

Halaman 15 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG





**A. Penggugat      mendalilkan      Keputusan      Tergugat**

**mengeluarkan/menerbitkan SK Pembatalan tersebut atas Objek-  
objek sengketa telah bertentangan dengan Peraturan Menteri  
Agraria No. 9 tahun 1999 pasal 124 ayat (1);**

1. Bahwa penggugat sebagaimana dalil gugatan penggugat pada  
hal 5 angka 5 yang berbunyi:

*"Bahwa penerbitan Surat Keputusan nomor :  
01/PBTL/NBPN.36/2017 tertanggal 27 Februari 2017 yang  
dikeluarkan oleh tergugat tidak sesuai dengan Peraturan Menteri  
Agraria Nomor 9 Tahun 1999 pasal 124 (1) "Keputusan  
pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan Putusan  
Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap  
diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan". (2) "Amar  
putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap  
meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum  
atau yang pada intinya sama dengan itu";*

2. Bahwa alasan tersebut adalah suatu dalil yang sangat mengada-  
da, karena dalam mengeluarkan/menerbitkan objek-objek  
sengketa a quo, Tergugat telah mempedomani:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar  
Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9  
Tahun 2004 Jo UndangUndang No. 51 Tahun 2009;
- c. Undang-Undang No. 25 Tahun 2009;
- d. Undang-Undang No. 30 Tahun 2014;
- e. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

Halaman 16 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 17 Tahun 2015;
  - g. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015;
  - h. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 121/P/2014;
  - i. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
  - j. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Jo. No. 9 Tahun 1999;
  - k. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006;
  - l. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2015;
  - m. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
3. Bahwa SK pembatalan tersebut sebagai pelaksana Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 5407/27-3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 yang pada halaman 3 poin 3 disebutkan:

*"Bahwa berdasarkan paparan kasus yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 Oktober 2015 bertempat di Ruang Rapat Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten diperoleh kesimpulan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har kepada Artissa Panjaitan mengandung Cacat Administrasi, oleh karena tidak melaksanakan amar putusan*

Halaman 17 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pengadilan secara lengkap dalam hak menerbitkan Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan, sehingga peralihan tersebut dibatalkan.”*

4. Berdasarkan penjelasan di point 5 gugatan tersebut, terbantah sudah bahwa proses Pembuatan SK pembatalan ini merupakan proses pembatalan hak karena cacat hukum administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah yang berbunyi:

*“Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:*

- a) Kesalahan prosedur;*
  - b) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
  - c) Kesalahan subjek hak;*
  - d) Kesalahan objek hak;*
  - e) Kesalahan jenis hak;*
  - f) Kesalahan perhitungan luas;*
  - g) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;*
  - h) Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau;*
  - i) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.”*
5. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas jelas bahwa penggugat tidak memahami isi dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah yang pada salah satu pasalnya bahwa pembatalan hak atas

Halaman 18 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



tanah dapat dilakukan jika ada kesalahan administrasi atau cacad hukum administrasi;

**B. Penggugat mendalilkan bahwa tergugat ketika menerbitkan SK Pembatalan tersebut telah melanggar pasal 3 dan pasal 86 Undang Undang Administrasi Pemerintah No. 30 Tahun 2014;**

1. Bahwa penggugat sebagaimana dalil gugatan penggugat pada hal 5 angka 6, 7, 8 dan 9 dalam gugatannya yang pada intinya tindakan tergugat dalam menerbitkan SK Pembatalan tersebut telah melanggar pasal 3 dan pasal 86 Undang-Undang Administrasi Pemerintah No. 30 Tahun 2014 dan pasal 53 ayat (2) a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tentunya sangat mengadama mengada sebab pada hakekatnya Tindakan tergugat tersebut justru dalam rangka menjalankan pasal 86 dan pasal 3 UU No. 3 tahu 2014 dan pasal 53 ayat (2) a dan b UU No. 9 Tahun 2004 tersebut. Terutama dalam hal:

- Menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;
- Menciptakan Kepastian Hukum;
- Mecegah terjadinya penyalahgunaan wewenang;
- Memberikan Kepastian Hukum Tertib Administrasi Negara;
- Keterbukaan;
- Proporsionalitas;
- Profesionalitas;
- Akuntabilitas;

Halaman 19 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa apabila kita perhatikan salah satu Amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 7 April 2009 No. 01/PDT.G/2009/PN.TGN mengatakan “Memerintah Tergugat untuk melakukan tindakan hukum dalam menerbitkan dan atau membuat Akta Jual Beli dan Balik Nama sertifikat tanah sebagaimana dimaksud diatas dalam waktu paling lambat 1 (satu) minggu sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa terhadap dasar gugatan pada angka 7 tentang melanggar azas-azas Pemerintahan Umum yang baik, hal tersebut terbantahkan mengingat tindakan hukum yang dilakukan Tergugat SK Pembatalan dengan memperhatikan fakta-fakta hukum berdasarkan hasil kajian dan penelitian pada aspek hukum yang ada baik dari data fisik maupun data yuridis, telah dilakukan agar tidak bertentangan dengan azas-azas umum pemeritahan yang baik, yang dalam hal ini melaksanakan azas kecermatan sebagai dasar penerbitan SK Pembatalan, hal tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan telah berdasarkan Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik/Perkara Nomor 01/LP/PPSKP/I/2017 tanggal 27 Januari 2017;
4. Bahwa berdasarkan data Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har langsung dibaliknama kepada Artissa Panjaitan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 7 April 2009 No. 01/PDT.G/2009/PN.TGN tanpa didahului oleh kegiatan pembuatan akte Jual Beli sebagaimana diperintahkan oleh amar putusan pengadilan tadi;

Halaman 20 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan demikian proses peralihan hak dari kedua sertipikat kepada pihak penggugat tentunya telah tidak dapat menciptakan tertib administrasi dan kepastian hukum serta tidak dapat mencegah proses penyalahgunaan wewenang tersebut;
6. Bahwa berdasarkan kesimpulan dalam Berita Acara Gelar kasus Permasalahan Permohonan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Atas SHM N. 195 dan No. 1961 /Cempaka Putih Kota Tangerang Selatan Provinsi banten No. 35/BAHGK/01.VII/2015 tanggal 16 Oktober 2015 di sebutkan:
  - a) Penerbitan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih, atas nama Agusdi Arya Nazar dan Seripikat Hak Milik N. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har kepada Artissa Panjaitan mengandung unsur cacat administrasi, karena tidak melaksanakan amar putusan pengadilan secara lengkap dalam hal menerbitkan Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan, sehingga peralihan tersebut harus dibatalkan;
  - b) Pembatalan pendaftaran peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya Nazar dan Sertipikat Hak Milik No. 1961 /Cempaka Putih atas nama Edi Jhon Har kepada Artissa Panjaitan tidak menghilangkan Hak Keperdataan dari Artissa Panjaitan;
  - c) Kewenangan pembatalan sesuai pasal 74 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 merupakan Kewenangan dari kantor Wilayah BPN Provinsi Banten;
7. Berdasarkan hal-hal tersebut terbukti bahwa pihak tergugat tidak melanggar pasal 3 dan pasal 86 Undang-Undang Administrasi

Halaman 21 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pemerintah No. 30 Tahun 2014 dan pasal 53 ayat (2) a dan b UU No. 9 Tahun 2004 sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya;

8. Bahwa dengan tindakan Tergugat menerbitkan SK Pembatalan tersebut menunjukkan bahwa Tergugat adalah pihak yang peduli untuk tunduk dan patuh sama peraturan yang ada termasuk di dalam ketentuan pasal 3 dan pasal 86 Undang-Undang Administrasi Pemerintah No. 30 Tahun 2014 dan pasal 53 ayat (2) a dan b UU No. 9 Tahun 2004 tersebut;
9. Berdasarkan hal-hal tersebut terbukti bahwa pihak tergugat tidak melanggar pasal 3 dan pasal 86 Undang-Undang Administrasi Pemerintah No. 30 Tahun 2014 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;
10. Bahwa tentang kewenangan penyelesaian kasus pertanahan telah diatur dalam pasal 52 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo. Pasal 131 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 5 ayat (1) , pasal 11 ayat (3) huruf c, Pasal 24 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, yang pada intinya adalah dalam hal terdapat kesalahan prosedur proses penetapan dan/atau pendaftaran hak atas tanah maka Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan sengketa dan konflik dengan menerbitkan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;

Halaman 22 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





11. Berdasarkan hal diatas, maka Penerbitan Surat Keputusan in litis Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat sudah memenuhi mekanisme dan prosedur perundang-undangan dan telah memenuhi asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;

12. Berdasarkan uraian tersebut diatas jelas-jelas dan terang bahwa Tergugat telah menempuh Prosedur yang berlaku dan apa yang didalilkan Penggugat tidak mempunyai dasar atau menerapkan ketentuan yang tidak sesuai;

13. Bersama ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Paara Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim telah memanggil dan mengabulkan permohonan Pihak Ketiga / Intervensi selaku pemegang sertifikat yang disebutkan dalam objek sengketa berdasarkan Putusan Sela Nomor: 20/G/2017/PTUn.SRG Tanggal 2017, yang telah menetapkan MARWANIS dan NOVIWARMi GANIN sebagai Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2;

Halaman 23 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 pada persidangan Tanggal 8 Juni 2017 telah menanggapi Gugatan Penggugat dengan Jawaban secara tertulis tertanggal 6 Juni 2017, yang isi Jawaban Tergugat II Intervensi 1 dan 2 adalah sebagai berikut:

Bahwa untuk itu, pada kesempatan ini perkenankan Tergugat II Intervensi, untuk mengajukan Jawaban Tergugat II Intervensi, terhadap gugatan Penggugat dalam perkara No. 20/G/2017/PTUN-SRG, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

- I. OBJEK SENGKETA;
- II. TENGGANG WAKTU;
- III. KEPENTINGAN PENGGUGAT;
- IV. JAWABAN

1. EKSEPSI;

2. JAWABAN TERHADAP POKOK PERKARA;

- V. PERMOHONAN;

Untuk selanjutnya Tergugat II Intervensi akan menanggapi dalil gugatan Penggugat tentang Objek Sengketa dan Tenggang Waktu sebagaimana terurai pada pembahasan berikut ini:

- I. **OBJEK SENGKETA;**

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang kemudian diintervensi oleh Tergugat II Intervensi, dengan jelas dan tegas menyatakan bahwa yang menjadi **OBJEK SENGKETA** dalam perkara Tata Usaha Negara ini adalah:

Halaman 24 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**"SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN dengan Nomor :  
01/PBTL/BPN.36/II/2017, tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan  
Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi  
Arya N dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi  
John Har, keduanya beralih haknya ke atas nama Artissa Panjaitan,  
terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota  
Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 27 Pebruari 2017";**

Bahwa untuk itu Tergugat II Intervensi menanggapi sebagai berikut:

Bahwa lahirnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Provinsi Banten dengan Nomor :  
01/PBTL/BPN.36/II/2017, tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak  
Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan  
Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har,  
keduanya beralih haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, terletak di  
Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang  
Selatan, Provinsi Banten, tanggal 27 Pebruari 2017 adalah berdasarkan  
surat-surat permohonan dari Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan  
Kuasa dari Keluarga Tergugat II Intervensi yaitu Ibu Ernovia (adik kandung  
dari Alm. Agusdi Arya N dan Alm. Edi John Har) antara lain sebagai berikut:

- a. Surat Permohonan dari Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi : LENARKI  
LATUPEIRISSA, SH dan Kuasa Keluarga : Ibu Ernovia, tertanggal 15  
September 2014 perihal Permohonan Pembatalan Secara Administrasi  
Terhadap SHM No. 1959 dan SHM No.1961, dengan alasan adanya  
cacat administrasi (tidak ada Akta Jual Beli antara Agusdi Arya N dan

Halaman 25 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Edi John Har dengan Artissa Panjaitan). Surat ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Tangerang Selatan;

Berdasarkan surat permohonan Tergugat II Intervensi tersebut dilakukan mediasi oleh BPN Tangerang Selatan antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat, namun karena tidak ada titik temu (mediasi gagal) maka permasalahan tersebut dilaporkan oleh BPN tangerang Selatan kepada Kakanwil BPN Propinsi Banten (Tergugat), sehingga Tergugat kemudian melakukan mediasi antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat, namun karena Penggugat hadir pada panggilan ke 1 (pertama) kemudian tidak hadir pada panggilan ke 2 (kedua) walau sudah diundang secara patut menurut hukum, akhirnya Tergugat melaporkan dan meminta petunjuk ke Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, untuk selanjutnya ditangani oleh Dirjen Penanganan masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah;

- b. Bahwa kemudian Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, menyarankan untuk membuat surat ke Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tetapi tidak usah Pengacara, diberikan kuasa kepada Ibu Ernovia (keluarga) supaya murni dari masyarakat. Akhirnya Surat Permohonan dibuat Kuasa Hukum dan yang menanda-tangani adalah Kuasa Keluarga : Ibu Ernovia ditujukan ke Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, kemudian langsung ditangani oleh **Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang Dan Tanah, selanjutnya Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah mengeluarkan Surat No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 Perihal :**

Halaman 26 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih dan sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Provinsi Banten, ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten;**

c. Bahwa oleh karena surat dari Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 tidak dilaksanakan atau tidak disikapi oleh Kakanwil BPN Provinsi Banten (Tergugat) dan Kakan BPN Tangerang Selatan, akhirnya Tergugat II Intervensi menyurat lagi ke Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan surat masing-masing tertanggal 4 April 2016 dan 27 Mei 2016, yang mana berdasarkan surat-surat dari Tergugat II Intervensi tersebut, **maka Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah mengeluarkan Surat No : 4031/27.3-800/IX/2016 perihal : Permohonan Pembatalan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang dan Sertipikat Hak Milik No : 1961/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang kepada Artissa Panjaitan, tanggal 14 September 2016, untuk melaksanakan Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015;**

Dari Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah No : 4031/27.3-800/IX/2016 jo No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 inilah, **maka Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertipikat Hak Milik No.**

Halaman 27 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har, keduanya beralih haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 27 Pebruari 2017.**

Bahwa menurut hemat Tergugat II Intervensi, Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017 tersebut hanyalah melaksanakan Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah masing-masing sebagai berikut:

1. **Surat No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih dan sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Provinsi Banten, ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten;**
2. **Surat No : 4031/27.3-800/IX/2016 perihal : Permohonan Pembatalan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang dan Sertipikat Hak Milik No : 1961/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang kepada Artissa Panjaitan, tanggal 14 September 2016, untuk melaksanakan Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015;**

Kedua Surat tersebut di atas adalah sudah tepat dan benar menurut hukum dan sesuai dengan asas-asas Pemerintahan yang baik, serta kedua surat tersebut juga telah disampaikan atau telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat dan **Penggugat juga telah mengajukan**

Halaman 28 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan ke Tergugat maupun ke Dirjen Penanganan Masalah Agraria, pemanfaatan Ruang dan Tanah;

Sehingga dengan demikian, kalau **Penggugat** menyatakan bahwa **Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Surat Tergugat No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017**, tertanggal 27 Februari 2017 adalah pendapat, pernyataan dan kesimpulan Penggugat yang keliru dan tidak memahami hukum tentang Objek Sengketa TUN dalam perkara ini, karena menurut hemat Tergugat II Intervensi yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara Tata Usaha Negara ini adalah **Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yaitu :**

**" Surat No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih dan sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Provinsi Banten Provinsi Banten";**

Karena didasari pada alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Sesuai ketentuan pasal 1 ayat (3) UU No : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang kemudian mengalami Perubahan I dengan UU No : 9 Tahun 2004 dan Perubahan II dengan UU No : 9 Tahun 2009 dikatakan bahwa:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual,

Halaman 29 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Penjelasan:

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;

Kemudian dihubungkan dengan pasal 87 ayat (d) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dikatakan bahwa:

” 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;
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

Halaman 30 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan penjelasan pasal 87 ayat (d) UU No. 30 tahun 2014, dikatakan bahwa yang dimaksudkan dengan final adalah:

"Yang dimaksud dengan "final dalam arti luas" mencakup Keputusan yang diambil oleh Atasan Pejabat yang berwenang;

Oleh karena itu berdasarkan pasal 1 ayat (3) UU No : 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, Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) bersifat Konkrit, individual dan final, sedangkan final sesuai maksud dari pasal 87 sub (d) harus dimaknai sebagai final dalam arti yang luas, sedangkan final dalam arti yang luas adalah mencakup keputusan yang diambil oleh atasan Pejabat yang berwenang;

Dengan demikian maka, menurut hemat Tergugat II Intervensi oleh karena soal pembatalan SHM No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan SHM No : 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har ke atas nama Artissa Panjaitan (Penggugat) telah diambil alih oleh Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional karena kewenangannya maka, ketika Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah mengeluarkan Surat No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih dan Sertifikat Hak Milik No : 1961/Cempaka Putih Provinsi Banten", maka surat tersebut terkualifikasi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sekaligus adalah merupakan Objek Sengketa dalam perkara ini;

Halaman 31 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa KTUN jangan dilihat pada bentuk formalnya tetapi harus dilihat pada kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, sehingga memo pun dapat dikualifikasikan sebagai KTUN dari Pejabat Tata Usaha Negara bukan ansh pada bentuk formalnya seperti Surat keputusan, untuk itu berdasarkan kewenangan **Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional**, mempunyai wewenang sebagai atasan Tergugat dan BPN Kota Tangerang Selatan untuk memerintahkan pembatalan Balik Nama Sertifikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang dan Sertifikat hak Milik No : 1961/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang Ke atas nama Artissa Panjaitan;
- c. Surat tergugat No. 01/PBL/BPN.36/II/2017, tertanggal 27 Februari 2017 adalah Suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara dari Tergugat yang tepat dan benar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan asas-asas Pemerintahan yang baik, karena telah melaksanakan Perintah **Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional** sesuai Surat No. 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih dan Sertifikat Hak Milik No. 1961 /Cempaka Putih Provinsi Banten, ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten (Tergugat)”
- d. Alasan umum yang paling fundamental yaitu bahwa : ”BALIK NAMA SHM NO : 1959/CEMPAKA PUTIH ATAS NAMA AGUSDI

Halaman 32 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



ARYA N DAN SHM NO; 1961/CEMPAKA PUTIH ATAS NAMA EDI JOHN HAR KEPADA ATAS NAMA ARTISSA PANJAITAN (PENGGUGAT) ADALAH MENGANDUNG CACAT ADMINISTRASI KARENA TIDAK MELAKSANAKAN SALAH SATU AMAR PUTUSAN PENGADILAN NEGER TANGERANG NO ; 01/PDT.G/2009/PN.TNG, YANG MEMERINTAHKAN TERGUGAT UNTUK MELAKUKAN TINDAKAN HUKUM DALAM MENERBITKAN DAN ATAU MEMBUAT AKTA JUAL BELI DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH SEBAGAIMANA DIMAKSUD PALING LAMBAT 1 MINGGU SEJAK PUTUSAN INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP”;

DAN TERNYATA SAMPAI DENGAN SEKARANG INI, PENGGUGAT TIDAK PERNAH MELAKUKAN JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DENGAN AGUSDI ARYA N DAN EDI JOHN HAR, BAHKAN SAMPAI KEDUANYA MENINGGAL DUNIA KARENA DITEROR DENGAN BERBAGAI CARA OLEH PENGGUGAT, SETELAH DITANGANI OLEH KUASA TERGUGAT II INTERVENSI BARULAH PENGGUGAT BERHENTI MELAKUKAN KEGIATAN TERORNYA;

## **II. TENGGANG WAKTU;**

Bahwa berdasarkan kepada uraian pada bagian (I) di atas, maka tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ke PTUN telah lampau waktu karena sudah melebihi 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 UU No : 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No : 5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya batus diumumkanannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";**

(akan diperluas dan diperjelas pada pembahasan tentang eksepsi relatif);

### III. KEPENTINGAN PENGGUGAT;

Bahwa Tergugat II Intervensi perlu meluruskan hukum dan cerita yang sebenarnya secara faktual bahwasannya, sejak awal Penggugat telah mempunyai kepentingan busuk untuk masuk dalam urusan Perkara No : 82/PDT.G/2006/PN.TNG, atas kemauan, kehendak dan konspirasi antara Penggugat sendiri dengan Notaris Syafruddin Roswan, SH. untuk mencaplok tanah milik Edi John Har, dengan cara membuat Akta Pengakuan Hutang akal-akalan seolah-olah Agusdi Arya dan Edi John Har ada berhutang kepada Penggugat, padahal kenyataannya Akta Pengakuan Hutang tersebut hanya ditanda-tangani oleh Agusdi Arya N dan Edi John Har, yang ditanda tangani adalah Blangko kosong Akta Pengakuan hutang, pada saat tanda tangan tidak ada Notaris di kantor, tidak ada Penggugat dan tidak ada penyerahan uang kepada Agusdi Arya N dan Edi John Har termasuk Tergugat II Intervensi tidak pernah mendapatkan turunan atau salinan atau gross Akta Pengakuan Hutang tersebut,. Selanjutnya berdasarkan Akta Pengakuan Hutang tersebut, Penggugat menggugat Notaris Syafruddin Roswan dalam perkara No : 01/PDT.G/2009/PN.TNG, dalam waktu kurang lebih 2 (dua) bulan perkara selesai dan mempunyai kekuatan hukum tetap atau inkrach. Notaris tidak banding. Kemudian Penggugat mengajukan eksekusi, namun karena Agusdi Arya N dan John Har melakukan perlawanan akhirnya eksekusi

Halaman 34 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditangguhkan, namun dalam perjalanan kasus perlawanan, Penggugat berhasil memproses balik nama SHM milik Agusdi Arya N dan Edi John Har ke atas nama Penggugat di BPN Kota Tangerang Selatan, bahkan semua upaya hukum Agusdi Arya N dan Edi John Har pada Pengadilan Negeri Tangerang berhasil digagalkan oleh Penggugat. Akhirnya Kuasa Hukum Lenarki Latupeirissa, SH, mengajukan Permohonan Pembatalan balik nama SHM : 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan SHM No : 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har kepada Artissa Panjaitan ke BPN Kota Tangerang Selatan dan diproses dari BPN Kota Tangerang Selatan, kemudian ke Tergugat dan sampai ke Menterian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Tergugat mengeluarkan Surat No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, tertanggal 27 Februari 2017;

Jadi Penggugat dengan mengajukan upaya hukum dalam perkara ini semakin kelihatan jiwa rakus dan ingin mencaplok tanah orang secara tidak manusiawi dan bertentangan dengan hukum, oleh karena itu Penggugat tidak dirugikan atau dapat dikatakan rugi, karena kehendak busuk dari Penggugat sendiri yang ingin mencaplok tanah orang dengan acara licik, bahkan sebaliknya akibat perbuatan Penggugat Tergugat II intervensi sangat dirugikan baik materil, fisik maupun psikologis;

## IV. JAWABAN;

### 1. EKSEPSI

Bahwa berdasarkan uraian pada bagian (I),(II) dan III di atas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat berdasarkan pasal 77 UU NO : 5 tahun 1986 sebagai berikut :

Halaman 35 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG





**A. ABSOLUT.**

- a. Bahwa oleh karena Objek sengketa dalam perkara ini adalah :  
Objek Sengketa dalam Perkara ini adalah : **Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai Surat No. 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih dan Sertifikat Hak Milik No. 1961 /Cempaka Putih Provinsi Banten, ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten (Tergugat)”, Maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap : Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, bukan kepada Tergugat dan gugatannya harus di ajukan ke PTUN Jakarta, karena Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan pertanahan nasional cq Dirjen Penganganan masalah Agraria, Pemnfaatan Ruang dan Tanah, berada dalam wilayah hukum PTUN Jakarta;**

**B. RELATIF.**

Bahwa Tergugat II Intervensi juga mengajukan Eksepsi tentang kewenangan Relatif terhadap gugatan Penggugat dengan di dasari pad alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara ini adalah **Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata**

Halaman 36 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai Surat No. 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 dan juga Surat ini sudah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat, bahkan Penggugat ada mengajukan keberatan kepada Tergugat dan kepada **Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional**, maka sejak Penggugat mengetahui Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tersebut disaat itulah mulai terhitung 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud oleh pasal 55 UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa kalau Pengadilan berpendapat sama dengan Penggugat Tentang Objek Sengketa dalam Perkara ni, maka Penggugat telah keliru mendudukan Tergugat sendiri sebagai pihak yang hanya digugat, tetapi semestinya Penggugat juga harus menggugat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai Tergugat, karena Tergugat hanya melaksanakan Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang Dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

Halaman 37 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional No : 5047/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015;

Begitu juga ada pihak BPN Kota Tangerang Selatan yang brproses sejak awal terkait dengan **Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih dan Sertifikat Hak Milik No : 1961/Cempaka Putih Provinsi Banten** yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, bahkan proses pembatalan untuk melaksanakan **Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No : 5047/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015** jo **Surat Tergugat No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017**, tertanggal 27 Februrair 2017, telah dilaksanakan dengan baik oleh BPN Kota Tangerang Selatan, seharusnya ikut digugat sebagai Tergugat dalam perkara ini;

Oleh karena itu Gugatan Penggugat secara hukum adalah kurang Pihak;

- Bahwa oleh karena Penggugat sudah mengetahui **Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No : 5047/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015**, maka secara hukum dalil gugatan Penggugat adalah **KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL**, karena gugatan Penggugat tidak menguraikan dalam

Halaman 38 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita gugatan tentang sumber hukum dikeluarkan Surat Tergugat No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, tertanggal 27 Februari 2017, atau setidaknya Penggugat harus mempunyai uraian hukum dalam posita gugatan tentang bagaimana dan karena apa tergugat mengeluarkan Surat No: 01/PBTL/BPN.36/II/2017, tertanggal 27 Februari 2017 dan ada permintaannya juga di dalam Petitum gugatan Penggugat yang menyangkut Surat Dirjen Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015, yang mengakibatkan Tergugat mengeluarkan Surat No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017 tertanggal 27 Februari 2017;

- Bahwa gugatan Penggugat terqualifikasi juga sebagai **Obscur Libel** karena tidak mengajukan gugatan Terhadap BPN Kota Tangerang Selatan dan tidak ada uraian Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat yang menguraikan tentang proses awal bagaimana BPN Kota Tangerang Selatan menyikapi **Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih dan Sertifikat Hak Milik No : 1961/Cempaka Putih Provinsi Banten**, yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dengan alasan cacat administrasi karena balik nama Sertifikat Hak Milik No : 1959/Cempaka Putih dan Sertifikat Hak Milik No : 1961/Cempaka Putih Provinsi Banten tanpa Akta Jual Beli (AJB) dari

Halaman 39 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



Penggugat dengan Agusdi Arya N dan Edi John Har dan tidak melaksanakan keputusan perkara No : 01/PDT.G/2019/PN.TNG yang memerintah untuk membuat AJB antara Penggugat dengan Agusdi Arya N dan Edi John Har, setelah satu minggu putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap, bahkan sekarang ini pelaksanaan Surat Dirjen Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 jo Surat Tergugat No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, tertanggal 27 Februari 2017, telah dilaksanakan dengan baik oleh BPN Kota Tangerang Selatan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No : 20/G/2017/PTUN-SRG, agar berkenan mengambil Keputusan dalam Putusan Sela terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi sebagai berikut :

- a. Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang banten tidak berkewenangan mengadili perkara ini, seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;
- c. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- d. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



**2. JAWABAN TERHADAP POKOK PERKARA.**

Bahwa berdasarkan Pasal 74 UU No. 5/1986, maka perkenankanlah Tergugat II Intervensi untuk mengajukan jawaban Dalam Pokok Perkara terhadap gugatan Penggugat sebagaimana terurai berikut ini:

- a. Bahwa seluruh uraian yang terurai dari bagian (I), (II) dan (III) , secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban terhadap pokok perkara ini;
- b. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat dalam Guagatannya, kecuali hal-hal yang Tergugat II Intervensi akui secara secara tegas dalam jawaban terhadap pokok perkara;
- c. Bahwa terhadap dalil-dalil yang Tergugat II Intervensi tidak menanggapinya dalam jawaban terhadap pokok perkara ini, bukan berarti Tergugat II Intervensi mengakuinya, tetapi dengan tegas Tergugat II Intervensi menolaknya;
- d. Bahwa terhadap dalil Dasar Gugatan butir (1), (2), (3) dan (4), Tergugat II Intervensi menanggapinya dengan mengajukan pertanyaan kepada Penggugat dan mengundang Penggugat untuk menjelaskan dalam perkara ini, apa urusannya Penggugat menggugat Syafruddin Roswan, SH (Notaris), sedangkan SHM milik Agusdi Arya N dan Edi John Har? Kenapa tidak menggugat saja Agusdi Arya N dan Edi John Har? ada apa sampai gugatan ditujukan ke Notaris?, kenapa kasus bisa incrach hanya dalam kurun waktu lebih 2 (dua) bulan tanpa ada upaya hukum dari Tergugat?, kalau memang benar Akta Pengakuan Hutang nya kenapa tidak gugat Agusdi Arya N dan John Har malah gugatan Notaris? Penggugat

Halaman 41 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengakui pada saat mediasi di BPN Kota Tangerang Selatan bahwa Penggugat tidak pernah menyerahkan uang pada saat pembuatan akta pengakuan hutang kepada Agusdi Arya N dan Edi John Har... lalu bagaimana bisa Akta Pengakuan Hutang itu dipakai untuk gugat Notaris dalam perkara No : 01/PDT.G/2009/PN.TNG? terus bisakah Agusdi Arya N dan Edi John Har yang bukan pihak dalam perkara No : 01/PDT.G/2009/PN.TNG, tunduk dan patuh pada putusan tersebut?, sampai sekarang ada atau tidak Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Agusdi Arya N dan Edi John Har?, bagaimana bisa tanpa Akta Jual Beli SHM Agusdi Arya N dan Edi John Har dibalik nama kepada Penggugat, tolong Penggugat jawab pertanyaan dari Tergugat II Intervensi ini secara jujur supaya jelas jiwa Penggugat dalam Perkara ini, apabila Penggugat/Penasehat Hukumnya tidak menjawab pertanyaan ini maka tergugat II Intervensi menyerahkannya untuk dinilai oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

e. Bahwa untuk dalil dasar gugatan butir (5), (6), (7), (8) dan (9)

Tergugat II Intervensi menanggapi sebagai berikut :

- Bahwa surat keputusan Tergugat No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017 tertanggal 27 Februari 2017 adalah :
  - a. Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk melaksanakan Surat Surat Dirjem Penanganan Masalah Agraria , Pemanfaatan Ruang Dan Tanah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No : 5407/27.3-800/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015;

Halaman 42 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





- b. Surat Keputusan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (dapat dilihat dalam dictum MENINGAT) sehingga sudah tepat, benar dan sah menurut hukum;
- c. Surat dimaksud juga telah dibuat secara cermat, jelas dan teliti dalam proses pengambilan keputusan bahwa balik nama SHM No : 1959/cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan SHM No : 1961/Cempaka atas nama Edi John Har ke atas nama Artissa Panjaitan (Penggugat) sesuai dengan pasal 3 UU No : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, karena mengandung cacat administrasi dan balik nama tersebut tidak melaksanakan salah satu amar putusan No. 01/PDT.G/2009/PN.TNG, yang **MEMERINTAHKAN TERGUGAT UNTUK MELAKUKAN TINDAKAN HUKUN DALAM MENERBITKAN DAN ATAU MEMBUAT AKTA JUAL BELI DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH SEBAGAIMANA DIMAKSUD PALING LAMBAT 1 MINGGU SEJAK PUTUSAN INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP**" sehingga Tergugat II Intervensi mendapat perlindungan hukum dari Permainan Kotor Penggugat serta ada kepastian hukum kepada Penggugat sebagai masyarakat yang dikorbankan oleh kekuatan kotor Penggugat;
- d. Bahwa Surat Keputusan Tergugat itu juga telah sesuai dengan asas-asas umum Pemerintahan Yang baik

Halaman 43 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



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

sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 UU No. 30 Tahun  
2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

3. PERMOHONAN;

Berdasarkan kepada hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi uraikan diatas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang – Banten cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 20/G/2017/PTUN – SRG, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan, Sah menurut hukum Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dengan No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertifikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har, keduanya beralih haknya atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten tanggal 27 Februari 2017;
3. Memerintahkan, Kepala kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk tetap melaksanakan isi surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dengan No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertifikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har, keduanya beralih

Halaman 44 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



haknya atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten tanggal 27 Februari 2017;

4. Menyatakan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dengan No : 01/PBTL/BPN.36/II/2017, tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya N dan Sertifikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har, keduanya beralih haknya atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten tanggal 27 Februari 2017, tetap dilaksanakan walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan Peninjauan Kembali dari Penggugat;
5. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Juni 2017;

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Duplik tertanggal 13 Juli 2017 dan untuk mempersingkat uraian putusan maka Replik Penggugat, Duplik Tergugat, Duplik Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak diuraikan pada Putusan;

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilegalisir yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-13 serta telah dicocokkan dengan aslinya ataupun fotokopinya yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 01/PBTL/BNP.36/II/2017 Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi Jhon Har, Keduanya Beralih Haknya Ke Atas Nama Artissa Panjaitan, Terletak Di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Tanggal 27 Februari 2017;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P-2 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 01/PDT.G/2009/PN.TGN tanggal 7 April 2009;  
(Salinan resmi);
3. Bukti P-3 : Berita Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Putusan – Nomor : 02/PEN.EKS/2011/PN.TNG tanggal 26 Januari 2011;  
(Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P-4 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 501/Pdt.Bth/2010/PN.TGN tanggal 7 opember 2012;  
(Sesuai salinan resmi);
5. Bukti P-5 : Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 234/Pdt/2013/PT.Btn tanggal 02 Juli 2013;  
(Fotokopi sesuai salinan resmi);

Halaman 46 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2969 K/Pdt/2013  
tanggal 17 Februari 2014;  
(Fotokopi sesuai salinan resmi);
7. Bukti P-7 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :  
446/Pdt.G/2013/PN.TGN tanggal 29 Oktober 2014;  
(Fotokopi sesuai salinan resmi);
8. Bukti P-8 : Sertipikat Hak Milik No. 01961 Kelurahan Cempaka  
Putih Tanggal 17 September 2008 Surat Ukur tanggal 09  
Juli 2008 No. 51/Cempaka Putih/2008 Luas 425 m2 atas  
nama Artissa Panjaitan;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P-9 : Sertipikat Hak Milik No. 01959 Kelurahan Cempaka  
Putih Tanggal 17 September 2008 Surat Ukur tanggal 09  
Juli 2008 No. 49/Cempaka Putih/2008 Luas 524 m2 atas  
nama Artissa Panjaitan;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P-10 : Surat Aldi R Napitupulu, S.H. yang ditujukan kepada  
Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No.  
0270/SK-A&P/I/2017 Tanggal 17 Januari 2017 Hal  
Jawaban;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P-11 : Surat Aldi R Naitupulu, S.H. yang ditujukan kepada  
Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Perihal  
Permohonan Aanmaning tanggal 02 Juni 2016;  
(Fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti P-12 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang

Halaman 47 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor :  
252/600.07.36.13/IV/2015 Perihal : 1. Permohonan  
Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Atas SHM No  
1959 dan No. 1961/Cempaka Putih secara  
administrative. 2. Permohonan balik Atas Sertipikat;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

13. Bukti P-13 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional Provinsi Banten yang ditujukan kepada Kepala  
Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 27  
Mei 2015 Nomor: 648/19-36/V/2015 Perihal : 1.  
Permohonan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak  
Atas SHM No. 1959 dan No. 1961/Cempaka Putih  
secara Administratif 2. Permohonan Balik Nama  
Sertipikat;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 1  
(satu) orang saksi dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu  
**SYAFRUDIN ROSWAN, S.H.** yang pada pokoknya menerangkan hal-hal  
sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu adanya gugatan Penggugat terhadap Kepala kantor  
Wilayah Pertanahan Provinsi Banten berdasarkan surat panggilan yang  
saksi terima;
- Bahwa saksi selaku PPAT/ Notaris atas permintaan para pihak melakukan  
proses pendaftaran sertipikat, pemecahan sertipikat sampai dengan balik

Halaman 48 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama;

- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa proses balik nama telah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa Saksi yang mendaftarkan proses peralihan hak secara langsung ke BPN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembatalan pendaftaran sertifikat tanah;
- Bahwa proses peralihan hak diawali dengan adanya kesepakatan antara Ibu Dewi sebagai pemilik tanah, ahli waris pemilik tanah yang berperkara dengan tujuh orang yang menguasai tanahnya, dua diantaranya yaitu Edi John Har dan Agusdi Arya N, untuk tidak diteruskan perkaranya di Pengadilan Negeri dan minta dilakukan pemecahan sertifikat induk yang disengketakan menjadi milik masing-masing dengan membuat akta jual beli;
- Bahwa para pihak sepakat bahwa SHM 74 atas nama orang tua Ibu Dewi dan adiknya, akan dipecah kepada para yang menduduki tanah itu dan juga masing-masing luasnya diukur sesuai yang dikuasai masing-masing.
- Bahwa mengingat waktu itu pihak yang menguasai tanah itu belum punya uang, maka pemilik tanah, Ibu Dewi dan adiknya itu, baru akan menandatangani Akta Jual Beli apabila ada kepastian pembayaran;
- Bahwa para pihak sepakat bahwa pembayaran pembelian tanah ditalangi oleh Penggugat untuk tujuh orang ini masing-masing sesuai luas ukuran tanahnya dan harganya dan dibuatlah Akta Pengakuan Hutang;
- Bahwa tidak ada pembayaran uang pembelian tanah dari Agusdi Arya dan Edi John Har kepada Dewi atau Penggugat;
- Bahwa tidak ada ada pembayaran uang langsung dari Artissa Panjaitan kepada Ibu Dewi;

Halaman 49 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Artissa Panjaitan menalangi pembayaran pembelian tanah Edi John Har sebesar Rp. 280.806.250,00 dan Agusdin Arya N sebesar Rp. 355.418.750,00;
- Bahwa untuk meyakinkan pihak ibu Dewi dan Artissan Panjaitan, selain membuat Akta Pengakuan Hutang, saksi tambahkan lagi akta jual beli yang belum diisi namun telah ditandatangani para pihak yang berisi pernyataan bahwa "nanti bila selesai saya tidak bisa bayar saya bersedia balik nama";
- Bahwa Akta Jual Beli dibuat bersamaan dengan Akta Pengakuan Hutang;
- Bahwa akta jual beli dibuat sebelum adanya putusan pengadilan negeri;
- Bahwa saksi tidak memberikan salinan/gross akta pengakuan hutang kepada Agusdi Arya N dan Edi John Har;
- Bahwa pada waktu yang telah ditetapkan ternyata Agusdi Arya N dan Edi John Har tidak membayar;
- Bahwa saksi kemudian memberitahukan kepada Agusdi Arya N dan Edi John Har walaupun sertipikat atas nama yang bersangkutan tapi ada pengakuan hutang yang salah satu klasulnya pada tanggal waktu ditetapkan tanpa syarat mereka akan balik nama kepada Artissa;
- Bahwa karena saksi tidak dapat melaksanakan balik nama, maka saksi digugat oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang;
- Bahwa Akta Jual Beli dan Akta Pengakuan Hutang tidak dijadikan bukti oleh saksi di pengadilan negeri;
- Bahwa Putusan Pengadilan Tangerang Nomor 01, mewajibkan saksi untuk melakukan perbuatan hukum berupa pembuatan Akta Jual Beli;
- Bahwa walaupun telah ada putusan pengadilan namun saksi tidak dapat

Halaman 50 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat akta jual beli karena untuk mengisi data saksi harus membubuhkan tanggal buat/tempusnya walaupun akta jual beli sudah ditandatangani para pihak;

- Bahwa akhirnya untuk memenuhi putusan pengadilan, saksi datang ke BPN untuk melakukan proses balik nama berdasarkan putusan pengadilan dengan melampirkan putusan pengadilan, bukti-bukti pembayaran pajak dan data-data lain;
- Bahwa BPN tidak ada mempertanyakan kepada saksi tentang amar putusan Pengadilan Negeri yang memerintahkan saksi untuk membuat akta jual beli;
- Bahwa benar uang konsinyasi telah diberikan kepada Sdr. Kamal selaku pengacara ketujuh orang yang menguasai tanah;
- Bahwa sdr. Kamal berjanji akan menyerahkan uang konsinyasi kepada kliennya;
- Bahwa saksi pernah mendapat undangan dari BPN untuk mediasi namun tidak hadir;
- Bahwa yang menghadiri mediasi saat itu Pengacara saksi;
- Bahwa seingat saksi sebelum akta jual beli ditandatangani sudah diadakan rapat dulu antara pengacara, ibu Dewi dan ke-tujuh orang tersebut untuk membuat kesepakatan;
- Bahwa pemberian salinan/gross akta berdasarkan pada kesepakatan para pihak;
- Bahwa menurut saksi tidak ada ketentuan yang secara jelas mencantumkan adanya kewajiban memberikan gross akta pada para pihak;
- Bahwa sertifikat dibalik nama kepada Artissa Panjaitan setelah ada Putusan

Halaman 51 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan;

- Bahwa saksi sudah berusaha untuk membuat akta jual beli dengan cara menghubungi Edi John Har dan Agusdi Arya N untuk membayar atau melengkapi data-data, namun mereka tidak mau datang;
- Bahwa saksi ada memanggil Agusdi Arya dan Edi John Har secara lisan melalui asisten saksi;

Bahwa untuk membuktikan serta menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi materai dan dilegalisir yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-19 serta di cocokan dengan asli ataupun fotokopinya sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 01/PBTL/BPN.36/II/2017 Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, Keduanya Beralih Haknya Ke Atas Nama Artissa Panjaitan, Terletak Di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Tanggal 27 Februari 2017;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Surat a.n. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah tanggal 21 Desember 2015 Nomor : 5407/27.3-800/XII/2015 Hal :

Halaman 52 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.  
1959/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik No.  
1961/Cempaka Putih, Provinsi Banten, Lampiran bukti  
berupa Berita Acara Gelar Kasus Permasalahan  
Permohonan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak  
Atas SHM No. 1959/Cempaka Putih, Kota Tangerang  
Selatan, Provinsi Banten Nomor : 35/BAHGK/DS.VII/2015  
tanggal 16 Oktober 2016;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

3. Bukti T-3 : Laporan Penyelesaian Sengketa Konflik No. 01/XII/2016  
Pembatalan Pendaftaran Peralihan Sertipikat Hak Milik  
Nomor 1959/Cempaka Putih Seluas 524 m2 Atas Nama  
Artissa Panjaitan Kembali Menjadi Atas Nama Agusdi  
Arya Dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1961/Cempaka  
Putih Seluas 425 m2 Atas Nama Artissa Panjaitan  
Kembali Menjadi Atas Nama Edi Jhon Har, Terletak di  
Kelurahan Cempaka Putih Kecamatan Ciputat Timur,  
Kota Tangerang selatan tanggal 7 Desember 2016;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

4. Bukti T-4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan  
yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan nasional Provinsi Banten Tanggal 28  
Desember 2016 Nomor : 2147/600.7.36.13/2016 Perihal  
Pembatalan Pendaftaran Peralihan Sertipikat Hak Milik  
Nomor 1959/Cempaka Putih Seluas 524 m2 Atas Nama  
Artissa Panjaitan Kembali Menjadi Atas Nama Agusdi

Halaman 53 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arya Dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1961/Cempaka Putih Seluas 425 m2 Atas Nama Artissa Panjaitan Kembali Menjadi Atas Nama Edi Jhon Har, Terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

5. Bukti T-5 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 01/PDT.G/2009/PN.TGN tanggal 7 April 2009;

(Fotokopi dari fotokopi);

6. Bukti T-6 : Buku Tanah Hak Milik No. 01961/Kelurahan Cempaka Putih Tanggal 17 September 2008 Surat Ukur tanggal 09 Juli 2008 No. 51/Cempaka Putih/2008 Luas 425 m2 atas nama Artissa Panjaitan;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

7. Bukti T-7 : Buku Tanah Hak Milik No. 01959 Kelurahan Cempaka Putih Tanggal 17 September 2008 Surat Ukur tanggal 09 Juli 2008 No. 49/Cempaka Putih/2008 Luas 524 m2 atas nama Artissa Panjaitan;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

8. Bukti T-8 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 02/PEN.EKS/2011/PN.TNG tanggal 19 Januari 2011;

(Fotokopi dari fotokopi);

9. Bukti T-9 : Berita Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Putusan Nomor : 02/PEN.EKS/2011/PN.TNG tanggal 26 Januari 2011, lampiran Kwitansi Pembayaran untuk Pelaksanaan Bunyi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :

Halaman 54 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/PBT-G/2009/PN.TGN tanggal 07 April 2009 dari

Syafruddin Roswan, S.H. kepada H.M. Kamal S.,

S.H.,M.H. tertanggal 26 Januari 2011;

(Fotokopi dari fotokopi);

10. Bukti T-10 : Relas Panggilan Tegoran (Aanmaning) Nomor :

02/PEN.EKS/2011/PN.TNG tanggal 21 Januari 2011;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

11. Bukti T-11 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :

501/Pdt.Bth/2010/PN.TNG tanggal 7 Nopember 2012;

(Fotokopi dari fotokopi);

12. Bukti T-12 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :

446/Pdt.G/2013/PN.Tng tanggal 29 Oktober 2014;

(Fotokopi dari fotokopi);

13. Bukti T-13 : Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor :

23/Pdt/2013/PT.Btn tanggal 02 Juli 2013;

(Fotokopi dari fotokopi);

14. Bukti T-14 : Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan

Sengketa/Konflik/Perkara No. 01/XI/2016 tanggal 7

November 2016;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

15. Bukti T-15 : Surat Ernovia yang ditujukan kepada Kepala kantor

Pertanahan Kota Tangerang Selatan Perihal :

Permohonan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak

Atas SHM No. 1959 dan No. 1961/Cempaka Putih secara

administratif tanggal 15 September 2014;

(Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 55 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T-16 : Berita acara Pelaksanaan Paparan Kasus Pertanahan Tanah Seluas 949 M2, Terletak Di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Antara Artissa Panjaitan Dengan Agusdi Arya Nazar Dan Edi Jhon Har No. 01/BAPK/I/2017 tanggal 17 Januari 2017;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T-17 : Surat Tugas No : 26/ST-36.600/I/2017 tanggal 18 Januari 2017;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T-18 : Berita Acara Pelaksanaan Tugas Penelitian Data Fisik Dan Yuridis Nomor : 01/BAP/PPSKP/I/2017 Pembatalan Pendaftaran Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 1959/Cempaka Putih, Seluas 542 M<sup>2</sup> Dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1961/Cempaka Putih Seluas 425 M<sup>2</sup> Atas Nama Artissa Panjaitan, Terletak di Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan tertanggal 19 Januari 201, lampiran bukti berupa gambar;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T-19 : Laporan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya nazar Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi Jhon Har, Keduanya Beralih Ke Atas Nama Artissa Panjaitan Terletak Di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten No :

Halaman 56 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/LP/PPSKP/I/2017 tanggal 27 Januari 2017;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa selain bukti surat, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

**1. JEMMY D. WINERUNGAN**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Tewasen 26 Juni 1966, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri sipil , Alamat Jalan anggur II Blok Ajif 15 No. 24 RT. 005 RW.002 Kel. Margasari Kecamatan Tigaraksa Kabupaten Tangerang yang pada pokoknya memberikan kesaksian sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu gugatan dari Artissa Panjaitan dalam perkara terkait pembatalan sertipkat oleh Kanwil BPN Provinsi Banten;
- Bahwa saksi tahu obyek sengketa;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Seksi Hubungan Hukum pada BPN Tangerang Selatan sejak bulan Mei 2017 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sebelumnya saksi menjabat sebagai Kepala Seksi Sengketa Konflik dan perkara Pertanahan sejak tahun 2014;
- Bahwa objek sengketa diterbitkan pada tahun 2017;
- Bahwa sebagai Kepala Seksi Konflik dan Sengketa saksi memiliki tugas yaitu mengusulkan proses pembatalan sertipikat karena adanya putusan pengadilan atau karena cacat administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kanwil dan jenjang yang lebih di atasnya;

Halaman 57 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses pembatalan sertifikat diawali dari adanya permohonan dari pihak pemegang hak sebelumnya yaitu Agusdi Arya dan Edi John Har melalui kuasanya yaitu Bapak Lenarki pada tahun 2014;
- Bahwa surat permohonan diajukan oleh Ibu Ernovia;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan ibu Ernovia sekitar bulan September tahun 2014 bersama pengacaranya;
- Bahwa surat permohonan berisikan pembatalan balik nama dari Agusdi dan Edi John Har kepada Artissa Panjaitan;
- Bahwa pertemuan/mediasi yang dilakukan untuk membahas masalah permohonan pembatalan;
- Bahwa pihak notaris yaitu Bapak Syafruddin Roswan dan Ibu Ernovia ada dipanggil untuk mediasi dan klarifikasi terhadap dokumen di BPN Tangerang Selatan.
- Bahwa pertemuan diadakan tiga sampai empat kali;
- Bahwa saksi tidak mengikuti semua pertemuan itu;
- Bahwa pertemuan tidak menghasilkan kesepakatan dan telah di laporkan ke Kanwil pada tahun 2015, dengan cara bersurat sampai tingkat kementerian;
- Bahwa ada cros cek kelapangan oleh tim dan saksi ikut terlibat;
- Bahwa pertemuan membahas antara lain penelitian proses peralihan hak ke Artissa Panjaitan dari Edi John Har dan Agusdi Arya yang tidak ada akta jual beli;
- Bahwa saksi tidak ada menanyakan kepada notaris Syafruddin Roswan kenapa dia tidak membuat Akta jual beli sesuai putusan Pengadilan

Halaman 58 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tangerang karena Syafruddin Roswan tidak hadir dalam pertemuan;

- Bahwa yang hadir dalam pertemuan adalah pengacara Syafruddin Roswan;
- Bahwa dasar hukum pembatalan hak diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 11 tahun 2016 yang sebelumnya Nomor 3 tahun 2011;
- Bahwa putusan pengadilan dijadikan parameter terhadap pembatalan sertifikat;
- Bahwa sebelum adanya pembatalan, telah dilakukan pemanggilan untuk mediasi;
- Bahwa pemanggilan para pihak sudah dilakukan sesuai dengan Tupoksi;
- Bahwa terkait pembatalan balik nama sudah dilakukan mediasi, gelar perkara, sidang pengadilan, melaksanakan penanganan masalah antar instansi pemerintah dan swasta serta telah menyelesaikan sengketa batas;
- Bahwa BPN Tangerang Selatan tidak ada memberikan petunjuk hanya melanjutkan laporan dan rekomendasi ke Menterian dengan tembusan kepada Artissa Panjaitan;
- Bahwa walaupun secara administrasi ada cacat hukum dalam proses balik nama sertifikat namun hal ini tidak menghilangkan hak keperdataan dari saudara Artissa Panjaitan;

Halaman 59 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut aturan peralihan hak harus dengan akta jual beli;

**2. DEDE SURAHMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Bandung 9 Oktober 1982, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jalan Golf Barat VI No. 14 RT. 008 RW. 009 Desa Sukamiskin Kecamatan Arcamanik Kota Bandung Provinsi Jawa Barat yang pada pokoknya memberikan kesaksian sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi yang dipermasalahkan dalam perkara Nomor : 20/G/2017/PTUN SRG adalah Perkara TUN yang membatalkan SK Kakanwil BPN;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa yang disengketakan adalah SK tentang pembatalan balik nama sertifikat hak milik atas nama Agusdi Arya N dan Edi John Har kepada Artissa Panjaitan;
- Bahwa pembatalan balik nama dikarenakan adanya surat permohonan pembatalan balik nama terhadap sertifikat milik Agusdi dan Edi John Har kepada Artissa Panjaitan dengan alasan cacat administrasi dari pengacara Lenarki, S.H. dan Ibu Ernovia;
- Bahwa pembatalan sertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016;
- Bahwa sertifikat dinyatakan cacat administrasi jika terhadap surat-surat yang disampaikan dalam permohonan peralihan hak tersebut ada cacat administrasi yang dalam perkara ini karena dilakukannya peralihan hak tanpa adanya Akta Jual Beli;

Halaman 60 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain dengan Akta Jual Beli, proses peralihan hak dapat dilakukan juga dengan waris;
- Bahwa alasan pembatalan balik nama SHM No. 1959 dan Nomor 1961 karena putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 01 tidak dipakai dimana amar putusan menyatakan untuk dibuatkan Akta Jual Beli oleh Notaris Syafruddin Roswan, S.H.;
- Bahwa sebelum dilakukan pembatalan telah diadakan mediasi pada tanggal 11 Agustus 2015 dan 19 Agustus 2015;
- Bahwa pemanggilan hanya ditujukan untuk Artissa Panjaitan dan Ibu Ernovia;
- Bahwa pada mediasi tanggal 19 Agustus 2015, saudara Artissa Panjaitan tidak hadir tanpa keterangan;
- Bahwa mediasi tidak ada hasil dan telah dilaporkan ke Menterian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa selain mediasi juga diadakan gelar perkara internal pada tanggal 2 Juli 2015 dan tanggal 16 Oktober 2015;

Bahwa untuk membuktikan serta menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi materai dan dilegalisir yang diberi tanda bukti T II Intv 1 dan 2-1 sampai dengan bukti T II Intv 1 dan 2-18 serta telah dicocokkan dengan aslinya ataupun fotokopinya sebagai berikut:

1. Bukti T II Intv 1 dan 2-1 : Sertipikat Hak Milik No. 01959/Kel. Cempaka Putih tanggal 17 September

Halaman 61 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 Surat Ukur tanggal 09 Juli 2008 No.

49/Cempaka Putih/2008 Luas 425 m2

atas nama Agusdi Arya N.;

(Fotokopi dari fotokopi);

2. Bukti T II Intv 1 dan 2-2 : Sertipikat Hak Milik No. 01961/Kel.

Cempaka Putih tanggal 17 September

2008 Surat Ukur tanggal 09 Juli 2008 No.

51/Cempaka Putih/2008 Luas 425 m2

atas nama Edi Jhon Har;

(Fotokopi dari fotokopi);

3. Bukti T II Intv 1 dan 2-3 : Akta Pengakuan Hutang Nomor : 03

Tanggal 16 Januari 2008 antara Edi Jhon

Har dengan Artissa Panjaitan dihadapan

Syafruddin Roswan, S.H., Notaris di

Kabupaten Tangerang Dan Akta Pengakuan

Hutang Nomor : 07 Tanggal 22 Januari

2008 antara Agusdi Arya Nazar dengan

Artissa Panjaitan dihadapan Syafruddin

Roswan, S.H., Notaris di Kabupaten

Tangerang;

(Fotokopi dari fotokopi);

4. Bukti T II Intv 1 dan 2-4 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang

Nomor : 01/PDT.G/2009/PN.TNG tanggal

7 April 2009;

(Fotokopi dari fotokopi);

5. Bukti T II Intv 1 dan 2-5 : Surat dari Law Firm Lenarki Latupeirissa &

Halaman 62 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

## Disclaimer

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



Partners yang ditujukan kepada Kepala  
BPN Kabupaten Tangerang Selatan  
tanggal 15 September 2014 No.  
06/L&P/Srt.K/IX/14 Hal : Permohonan  
Pembatalan Secara Administrasi  
Terhadap SHM No. 1959 dan SHM No.  
1961;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

6. Bukti T II Intv 1 dan 2-6 : Surat Ny. Ernovia yang ditujukan kepada  
Kepala Kantor Pertanahan Kota  
Tangerang Perihal Permohonan  
Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak  
atas SHM No. 1559 dan No.  
1961/Cempaka Putih tertanggal 15  
September 2014;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

7. Bukti T II Intv 1 dan 2-7 : Surat Kepala kantor Pertanahan Kota  
Tangerang Selatan tanggal 30 April 2015  
Nomor : 352/600.07.36.13/IV/2015 Perihal  
: 1. Permohonan Pembatalan Pendaftaran  
Peralihan Hak Atas SHM No. 1959 dan  
No. 1961/Cempaka Putih secara  
Administratif 2. Permohonan Balik Nama  
Sertipikat;

(Fotokopi dari fotokopi);

8. Bukti T II Intv 1 dan 2-8 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Provinsi Banten

tanggal 30 September 2015 Nomor :

1151/19.36/IX/2015 Perihal : 1.

Permohonan Pembatalan Pendaftaran

Peralihan Hak Atas SHM No. 1959 dan

No. 1961/Cempaka Putih secara

Administratif 2. Permohonan Balik Nama

Sertipikat;

(Fotokopi dari fotokopi);

9. Bukti T II Intv 1 dan 2-9 : Surat Ernovia (Kuasa dari Alm. Edi Jhon

dan Alm. Agusdi Arya) tanggal 12 Agustus

2015 yang ditujukan kepada Menteri

Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Perihal :

Permohonan Balik Nama Sertipikat Hak

Milik No. 1559 dan 1961/Cempaka Putih;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

10. Bukti T II Intv 1 dan 2-10 : Surat Direktur Jenderal Penanganan

Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang

Dan Tanah tanggal 21 Desember 2015

Nomor : 5407/27.3-800/XII/2015 Hal :

Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak

Milik No. 1959/Cempaka Putih Dan

Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka

Putih, Provinsi Banten;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 64 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T II Intv 1 dan 2-11a : Surat Ny. Ernovia tanggal 4 April 2016 yang ditujukan kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Perihal Permohonan Pembatalan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih kepada Artissa Panjaitan;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T II Intv 1 dan 2-11b : Surat Ny. Ernovia yang ditujukan kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 27 Mei 2016 Perihal Permohonan Pembatalan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang kepada Artissa Panjaitan;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T II Intv 1 dan 2-12 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 4 April 2016 Nomor : 390/17.36/IV/2016 Perihal : Laporan Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1959 dan Nomor. 1961/Cempaka Putih, Provinsi Banten;

Halaman 65 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

14. Bukti T II Intv 1 dan 2-13 : Surat Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah tanggal 14 September 2016 Nomor : 4031/27.3-800/IX/2016 Hal : Permohonan Pembatalan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1959/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1961/Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang kepada Artissa Panjaitan;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

15. Bukti T II Intv 1 dan 2-14 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan I Nasional Provinsi Banten Nomor : 01/PBTL/BPN.36/II/2017 Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi Jhon Har, Keduanya Beralih Haknya Ke Atas Nama Artissa Panjaitan Terletak Di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Tanggal 27 Februari 2017;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 66 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T II Intv 1 dan 2-15 : Surat Edhy Jhon Har dan Noviwarni Ganin yang ditujukan kepada Syafruddin Roswan, S.H. Perihal : Permintaan Otentik Asli Akte Jual Beli Dan sertipikat Agusdi Arya dan Edhy JhonHar;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T II Intv 1 dan 2-16 : Surat Edhy Jhon Har dan Noviwarni Ganin tertanggal 10 Juni 2014 yang ditujukan kepada Syafruddin Roswan, S.H., lampiran bukti berupa Tanda Terima Surat;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T II Intv 1 dan 2-17 : Surat Edhy Jhon Har dan Noviwarni Ganin tertanggal 20 Juni 2014 yang ditujukan kepada Syafruddin Roswan, S.H., lampiran bukti berupa Tanda Terima Surat;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T II Intv 1 dan 2-18 : Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 02 April 2007;  
(Fotokopi sesuai salinan resmi);

Bahwa selain mengajukan bukti tertulis Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

**Drs. MEDRIAL ALAMSYAH**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Sawah Lunto 24 Oktober 1963, Agama Islam, Pekerjaan karyawan

Halaman 67 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

swasta, Alamat KPP IPB BR Siang IV B-12 RT. 003 RW. 010 Tanah Baru Kota Bogor Jawa Barat yang pada pokoknya memberikan kesaksian sebagai berikut

- Bahwa pada awalnya saksi diminta tolong oleh Bapak Lenarki Latupeirissa untuk membantu mengenai masalah balik nama sertifikat Agusdi Arya N dan Edi John Har kepada Artissa Panjaitan;
- Bahwa saksi mendatangi BPN Tangerang Selatan menyampaikan adanya kejanggalaan dalam proses balik nama yaitu adanya cacad administrasi;
- Bahwa selain ke BPN Tangerang Selatan, saksi juga datang ke kantor wilayah dan ke BPN Pusat;
- Bahwa di Kanwil saksi bertemu dengan dengan bapak Dede dan Kepala Kantor Wilayah;
- Bahwa saksi kenal dengan Menteri Agraria;
- Bahawa saksi tahu bahwa ada cacad administrasi pada proses balik nama sertifikat Agusdi Arya N dan Edi John Har kepada Artissa Panjaitan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01 tahun 2009;

Bahwa dalam persidangan tanggal 23 Agustus 2017, Para Pihak yang bersengketa telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan selanjutnya Para Pihak mohon Putusan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 68 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa diatas;

Menimbang, bahwa obyek sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagaimana di dalam fundamentum petendi dan petitum gugatan Penggugat dalam sengketa *a quo* adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 01/PBTL/BPN.36/II/2017 Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No.1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, Keduanya Beralih Haknya Ke Atas Nama Artissa Panjaitan, Terletak Di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 27 Februari 2017(vide bukti P-1, bukti T-1);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 masing-masing telah memberikan jawabannya tertanggal 24 Mei 2017 dan tertanggal 8 Juni 2017, yang mana sebelum memberikan jawaban atas pokok sengketa terlebih dahulu menyampaikan beberapa eksepsi di dalamnya;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang (untuk selanjutnya dalam putusan ini disebut Pengadilan) akan mempertimbangkan terlebih dahulu materi eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tersebut sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI

Halaman 69 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa materi eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

▪ Materi Eksepsi Tergugat

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak. Dengan alasan hukumnya dikarenakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 01/PBTL/BPN.36/II/2017 Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, Keduanya Beralih Haknya Ke Atas Nama Artissa Panjaitan, Terletak Di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 27 Februari 2017, di bagian membaca di dalam surat keputusan tersebut didasarkan salah satunya pada :

- a. Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015;
- b. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor: 214/600.7.36.13/XII/2016 tanggal 28 Desember 2016 perihal pembatalan sertifikat hak milik No. 1959/Cempaka Putih seluas 524 M<sup>2</sup> atas nama Agusdi Arya N dan sertifikat hak milik No. 1961/Cempaka Putih seluas 425 M<sup>2</sup> atas nama Edi John Har terletak di Kelurahan Cempaka Putih Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan;
- c. Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik/Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. 01/XII/2016, tanggal 7 Desember 2016.

Halaman 70 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat seharusnya menjadikan Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*

▪ Materi Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan 2

1. Bahwa surat keputusan obyek sengketa *a quo* hanyalah melaksanakan Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik No.1961/Cempaka Putih Provinsi Banten. Sehingga dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menerangkan bahwasannya pengertian unsur bersifat final dalam arti luas mencakup keputusan yang diambil alih oleh atasan pejabat yang berwenang. Dengan demikian, Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 tersebut sebuah keputusan tata usaha negara dan merupakan obyek sengketa dalam perkara ini ;

2. Bahwa oleh karena obyek sengketa dalam perkara *a quo* seharusnya Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015, maka

Halaman 71 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah. Sehingga gugatannya seharusnya diajukan ke PTUN Jakarta;

3. Bahwa dengan mengacu pada penerbitan Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 yang seharusnya menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, maka berdasarkan Pasal 55 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan Penggugat telah lampau waktu karena melebihi 90 (sembilan puluh) hari;
4. Bahwa Penggugat yang telah berhasil melakukan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, yang beralih haknya ke nama Penggugat meskipun telah dibatalkan oleh Tergugat melalui obyek sengketa *a quo*, Penggugat dalam hal ini tidak dirugikan, melainkan karena kepentingan dengan kehendak tidak baik, serakah dan licik yang ingin menguasai tanah milik orang lain;
5. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dan *obscuur libel*, dikarenakan tidak menjadikan Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Pihak BPN Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa jika materi eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tersebut di atas disubsumsi (hubungkan) dengan norma yang terkandung dalam ketentuan Pasal 77 Ayat (3) Undang – Undang Nomor

Halaman 72 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka materi eksepsi-eksepsi tersebut dapat dikategorikan ke dalam eksepsi lain yang dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa. Berangkat dari uraian materi eksepsi-eksepsi tersebut, menurut Pengadilan secara runut dan runtun akan dipertimbangkan dengan sistematika sebagai berikut ;

- Aspek kepentingan/kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat;
- Aspek tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat;
- Aspek gugatan Penggugat kurang pihak;
- Aspek gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*).

Menimbang, bahwa sebelum melakukan pembahasan lebih jauh terhadap materi eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Pengadilan memandang perlu untuk memberikan penjelasan hukum terkait dasar dan alasan pengelompokan materi eksepsi-eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tersebut ke dalam kategori eksepsi lain sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan secara seksama uraian materi eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 yang di dalam surat jawabannya tertanggal 8 Juni 2017 di halaman 8 (delapan) pada bagian huruf A Kompetensi Absolut dan bagian huruf B Kompetensi Relatif, menurut Pengadilan uraian materi eksepsi yang disusun oleh Tergugat II Intervensi 1 dan 2 melalui kuasa hukumnya tersebut merupakan eksepsi yang tidak bersangkut paut langsung dengan persoalan kompetensi absolut dan kompetensi relatif Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Melainkan materi eksepsi tersebut hanya menitikberatkan pada permasalahan keberadaan Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Halaman 73 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 yang seharusnya menjadi obyek sengketa yang secara *mutatis mutandis* memiliki implikasi hukum gugatan Penggugat kurang pihak dan menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*) dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan pendekatan sistematika urutan materi eksepsi-eksepsi sebagaimana tersebut diatas, maka Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu materi eksepsi yang berkenaan dengan aspek kepentingan/kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat. Namun sebelum Pengadilan akan mempertimbangkan aspek kepentingan/kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat, terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan aspek kewenangan Pengadilan dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* sebagai berikut sebagai berikut :

## KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya dalam putusan ini disebut Undang-Undang Peratun) dan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam putusan ini disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan), maka formulasi pengaturan hukum (norma) ruang lingkup kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup norma Pasal 47, Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, dengan obyek sengketa berupa keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan dengan perluasan maknanya termasuk juga mencakup Tindakan Administrasi Pemerintahan (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang

Halaman 74 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peratun *juncto* Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8, dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) dengan perluasan obyek sengketa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 53 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan serta pembatasan langsung sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peratun, serta pembatasan tidak langsung sebagaimana yang ditentukan pula dalam Pasal 48 Undang-Undang Peratun dan pembatasan langsung yang bersifat sementara sebagaimana yang ditentukan pula dalam Pasal 142 ayat (1) Undang-Undang Peratun dan pembatasan karena lahirnya peraturan perundang-undangan yang baru dan pembatasan karena yurisprudensi MA.RI;

Menimbang, bahwa norma Pasal 47 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menentukan bahwasannya Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa secara definisi stipulatif norma pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan bahwasanya “**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 adapun keputusan tata usaha negara sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan norma Pasal 1 angka 9 Undang-Undang

Halaman 75 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, memiliki unsur-unsur sebagai berikut ;

1. Suatu penetapan tertulis ;
2. Dikeluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkret, individual, dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa sedangkan di dalam norma Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, unsur-unsur yang terkandung dalam sebuah keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara itu sendiri **hanya terdiri dari:**

1. Ketetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
3. Dalam menyelenggarakan pemerintahan;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu norma Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut norma Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pula bahwa keputusan tata usaha negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun, harus dimaknai sebagai:

1. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual;

Halaman 76 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
3. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
4. Bersifat final dalam arti lebih luas;
5. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;
6. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa bertolak dari rumusan norma Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun *juncto* Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8 dan rumusan perluasan makna keputusan tata usaha negara sebagaimana dalam norma Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tersebut diatas, maka secara *mutatis mutandis* menimbulkan implikasi hukum yang berupa terjadinya perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara yang menyangkut perluasan kompetensi peradilan tata usaha negara yang berkaitan dengan aspek sifat norma sebuah keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang tidak hanya sebatas yang bersifat konkret-individual saja, melainkan juga mencakup keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang bersifat abstrak-individual, dan konkret-umum. Selain daripada itu juga perluasan kompetensi peradilan tata usaha negara yang berkaitan dengan aspek ketetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual dan/atau tindakan administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa jika obyek sengketa (*vide* bukti P-1, T-1) di subsumsi (hubungkan) dengan norma pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun *juncto* Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, maka menurut Pengadilan obyek sengketa *a quo* telah

Halaman 77 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi unsur-unsur dan/atau dapat dikualifikasi sebagai keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan gugatan Penggugat yang diajukan di wilayah hukum tempat kedudukan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa *a quo* serta tolok ukur substansi siapa yang menggugat (*in casu* Artissa Panjaitan selaku seseorang) dan tolok ukur substansi siapa yang digugat (*in casu* Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten selaku Pejabat Pemerintahan) dengan pokok tuntutan gugatan untuk mohon dibatalkan atau dinyatakan tidak sah obyek sengketa (vide bukti P1, T-1) yang berupa sebuah keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang di dalamnya mengandung sengketa tata usaha negara yang terletak dilapangan hukum administrasi (hukum publik) sebagaimana yang dimaksud pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun. Maka, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang secara absolut dan relatif untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*

## **Aspek kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat**

Menimbang, bahwa rumusan norma pasal 53 ayat 1 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwasannya yang dapat bertindak sebagai Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata **yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara ;**

Menimbang, bahwa secara negasi dikatakan tanpa adanya kepentingan tidak akan ada gugatan (*Geen Processual belang – geen rechtsingang*), oleh

Halaman 78 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya unsur kepentingan merupakan syarat untuk adanya *standing to the sue* yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa konsep kepentingan dalam hukum administrasi memiliki pengertian adanya hubungan kausal yang bersifat langsung antara kerugian yang dirasakan oleh seseorang atau badan hukum perdata (warga masyarakat) sebagai akibat daripada diterbitkannya suatu keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara. Selain daripada itu, pengertian kepentingan ("*belang*") dalam terminologi hukum acara administrasi menunjuk kepada "*de waarde die beschremd moeten warden en inzet vormt van het proces*" (nilai yang harus dilindungi dan membentuk isi proses/kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwasannya dengan diterbitkannya obyek sengketa (vide bukti P-1, bukti T-2) mengakibatkan Penggugat kehilangan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih, luas 524 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan (dahulunya Kabupaten Tangerang) atas nama Artissa Panjaitan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009 (vide bukti P-9, bukti T.II.Intv. Idan II-1) dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih, luas 425 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan (dahulunya Kabupaten Tangerang) atas nama Artissa Panjaitan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009 (vide bukti P-8, bukti T.II.Intv.II-2);

Halaman 79 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain daripada itu Penggugat mendalilkan pula kerugian materiil yang dialami dengan terbitnya obyek sengketa *a quo* senilai Rp. 297.500.000,00 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atas pengakuan hutang yang tidak terbayarkan dari Edi John Har dan Rp. 367.500.000,00 atas pengakuan hutang yang tidak terbayarkan dari Agusdi Arya N;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian atas fakta, hukum dan konsep kepentingan dalam hukum administrasi yang telah dikemukakan diatas, maka Pengadilan berpendapat kerugian yang dialami Penggugat tersebut bersifat spesifik dan aktual yang memiliki hubungan sebab akibat (*causal verband*) langsung antara kepentingan yang dirugikan (kerugian) yang dimaksud dengan diterbitkannya surat keputusan obyek sengketa *a quo*. Dengan demikian, menurut Pengadilan secara *prima facie* Penggugat *in casu* memiliki kedudukan hukum dan/atau kepentingan dalam mengajukan gugatan *a quo*. Oleh karenanya materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang berkenaan dengan aspek kepentingan/kedudukan hukum (*legal standing*) tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

### **Aspek tenggang waktu gugatan Penggugat**

Menimbang, bahwa secara normatif pengaturan hukum mengenai batasan tenggang waktu pengajuan gugatan dalam sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diatur dalam norma Pasal 55 Undang-Undang Peratun yang menentukan gugatan dapat diajukan hanya dalam sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Halaman 80 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut di dalam penjelasan terhadap norma Pasal 55 Undang-Undang Peratun telah mengatur batasan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak yang namanya tersebut dalam keputusan tata usaha negara yang digugat, tenggang waktu sembilan puluh harinya dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat. Sedangkan dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan penerbitan obyek sengketa *a quo* pada tanggal 27 Februari 2017 (vide bukti P-1, bukti T-1) yang dihubungkan dengan dalil Penggugat dalam gugatannya yang mengemukakan pada pokoknya bahwasannya obyek gugatan baru diketahui dan diterima pada tanggal 13 Maret 2017 (sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya), maka menurut Pengadilan gugatan Penggugat tertanggal 4 April 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 7 April 2017 masih dalam batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam norma Pasal 55 Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap materi eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang berkenaan dengan aspek tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat merupakan eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan pula tidak diterima;

## **Aspek gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*)**

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II intervensi 1 dan 2 yang berkenaan

Halaman 81 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak jelas/kabur dikarenakan dalam gugatan Penggugat tidak menjadikan Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik No.1961/Cempaka Putih Provinsi Banten (vide bukti T-2) menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*. Sehingga secara *mutatis mutandis* menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan kabur dengan tidak menjadikan Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai Pihak Tergugat dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam ajaran ilmu hukum administrasi, secara konsepsional dikenal beberapa macam dan sifat keputusan. Disamping keputusan deklaratif (keputusan yang tidak mengubah hak dan kewajiban yang telah ada, tetapi sekedar menyatakan hak dan kewajiban tersebut/*rechtsvaststellende*), dikenal pula keputusan konstitutif. Adapun keputusan konstitutif (*rechtscheppend beschikking*) itu sendiri merupakan keputusan yang melahirkan atau menghapuskan suatu hubungan hukum atau keputusan yang menimbulkan suatu hak baru yang sebelumnya tidak dipunyai oleh seseorang yang namanya tercantum dalam keputusan itu. **Salah satu macam keputusan konstitutif itu sendiri berupa keputusan-keputusan yang menyetujui atau membatalkan berlakunya keputusan organ yang lebih rendah** yaitu pengesahan (*goedkeuring*) atau pembatalan (*vernietiging*);

Halaman 82 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain daripada itu ada dua kelompok keputusan-keputusan yang tidak memiliki watak melahirkan akibat hukum secara definitif.

*Pertama*, ada kelompok keputusan yang memang belum menimbulkan suatu akibat hukum yang salah satunya adalah keputusan yang dimaksudkan sebagai perbuatan persiapan sebelum penetapan tertulis sebenarnya keluar.

*Kedua*, ada keputusan - keputusan yang tidak dapat dikatakan sebagai keputusan yang berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa berangkat dari uraian konsep macam dan sifat keputusan sebagaimana tersebut diatas, maka Pengadilan berpendapat obyek sengketa *a quo* (vide bukti P-1, bukti T-1) merupakan keputusan tata usaha negara/keputusan administrasi pemerintahan yang memiliki karakter yuridis konstitutif yang membatalkan berlakunya keputusan organ yang lebih rendah *in casu* yaitu Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, yang keduanya beralih haknya ke atas nama Artissa Panjaitan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang /sekarang Kota tangerang Selatan (vide bukti P-8, Bukti P-9);

Menimbang, bahwa sedangkan secara konsep dan implementasi keberadaan Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 (vide bukti T-2), dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor: 214/600.7.36.13/XII/2016 tanggal 28 Desember 2016 merupakan keputusan-keputusan yang dimaksudkan sebagai perbuatan

Halaman 83 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persiapan sebelum penetapan tertulis sebenarnya keluar (bagian dari tahapan prosedural) yang sekaligus tidak dapat berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Pengadilan berpendapat dengan tidak menjadikan Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 sebagai obyek sengketa dan Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai Pihak (Tergugat) dalam sengketa *a quo* tidak dapat serta merta dijadikan hukum (sebab) yang menghasilkan hukum (akibat) gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa secara normatif dengan memperhatikan gugatan Penggugat dengan obyek sengketa (vide bukti P-1, T-1) dan substansi yang digugat (Tergugat-nya) adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten yang menerbitkan obyek sengketa merupakan gugatan yang jelas dan tidak kurang pihak. Dengan demikian, materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang berkenaan dengan aspek gugatan Penggugat kurang pihak dan kabur (*obscuur libel*) merupakan dalil eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan pula tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 dinyatakan tidak diterima, maka Pengadilan selanjutnya akan mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut;

## II. POKOK SENGKETA

Halaman 84 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dasar dan alasan pokok Penggugat menuntut pembatalan atau dinyatakan tidak sah nya surat keputusan yang menjadi obyek sengketa (vide bukti P-1, bukti T-1) karena penerbitan surat keputusan obyek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 124 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta semua asas-asas umum pemerintahan yang baik yang terdapat dalam undang-undang administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok sengketa dengan melakukan pengujian hukum (*toetsing recht*) mengenai aspek kewenangan daripada Tergugat, aspek substansi/materi, dan/atau aspek prosedur penerbitan obyek sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa secara konsepsional di dalam ajaran ilmu hukum administrasi asas legalitas/keabsahan (*legaliteit beginsel/wetmatigheid van bestuur*) mencakup 3 (tiga) aspek yaitu : wewenang, prosedur maupun substansi yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan (asas legalitas), karena pada peraturan perundang-undangan tersebut sudah ditentukan tujuan diberikannya wewenang kepada pejabat administrasi, bagaimana prosedur untuk mencapai suatu tujuan serta menyangkut tentang substansinya;

Menimbang, bahwa sedangkan syarat sah nya sebuah keputusan pemerintahan menurut norma Pasal 52 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan adalah *pertama*, ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, dibuat sesuai prosedur, dan substansi yang sesuai dengan objek

Halaman 85 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan. *Kedua*, sahnya keputusan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

## ASPEK KEWENANGAN TERGUGAT

Menimbang, bahwa salah satu komponen kewenangan adalah komponen dasar hukum, yang mengandung pengertian bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya. Dalam rumusan norma Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan memberikan pengertian wewenang itu sendiri adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa Tergugat selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dalam menerbitkan dan menandatangani obyek sengketa *a quo* dengan dasar hukumnya merujuk pada norma Pasal 24 Ayat (1) huruf a, huruf c dan Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mengatur pada pokoknya bahwasannya setelah menerima laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Ayat (5), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut.

Menimbang, bahwa sedangkan pada norma Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menentukan pula dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan keputusan pembatalan

Halaman 86 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah atau keputusan pembatalan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) huruf a dan huruf b, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan;

Menimbang, bahwa dengan mencermati fakta hukum yang berupa bukti T-1 (obyek sengketa), bukti T-3 (Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Nomor 01/XII/2016, tanggal 7 Desember 2016) dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menjadi aturan dasar hukum penerbitan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat, maka menurut Pengadilan *in casu* Tergugat memiliki kewenangan dalam menerbitkan surat keputusan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

## ASPEK SUBSTANSI/MATERI OBYEK SENGKETA

Menimbang, bahwa dengan mencermati tuntutan pokok Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya, jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang dihubungkan dengan kumpulan fakta hukum yang terjadi di dalam persidangan, menurut Pengadilan isu hukum pokok dalam sengketa *a quo* adalah apakah pendaftaran peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik No.1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, yang keduanya beralih haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 27 Februari 2017 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan/atau asas umum pemerintahan yang baik atautkah sebaliknya?;

Halaman 87 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa norma Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwasannya Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam norma Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menentukan secara tegas bahwasannya 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 PPAT yang berwenang** menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam regim hukum pendaftaran tanah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan pencatatan perubahan data yuridis mendapatkan penegasan dan legitimasi yang kuat. Hal yang demikian dapat dilihat dalam norma Pasal 45 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang juga mengatur Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum peralihan hak dimaksud tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (2) atau tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan didalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan stipulatif norma Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Halaman 88 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan pengertian frasa “kecuali keadaan tertentu” yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil yang belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (2) untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah;

Menimbang, bahwa sedangkan di dalam norma Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memberikan ruang untuk perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Pengadilan. Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam buku daftar tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa selama di dalam pemeriksaan persidangan Pengadilan telah menemukan kumpulan fakta hukum yang berupa :

1. Bukti surat P-2, T-5, dan T.II.Int. 1 dan 2-4 yang berupa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009 dalam sengketa antara Artissa Panjaitan (selaku Penggugat) melawan Syafruddin Roswan, S.H (selaku Tergugat) dengan isi amar putusannya antara lain sebagai berikut:
  - a. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
  - b. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 89 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sejumlah Rp.4000,- (empat ribu rupiah);
  - d. **Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan tindakan hukum dalam menerbitkan dan/atau membuat Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat Tanah sebagaimana dimaksud diatas dalam waktu paling lambat 1 (satu) minggu sejak putusan Pengadilan ini berkekuatan hukum tetap;**
  - e. Dst....
  - f. Dst...
2. Kesesuaian antara keterangan saksi Dede Surahman, saksi Jemmy D Winerungan, saksi Syafruddin Roswan dengan bukti surat T-2 yang berupa Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik No.1961/Cempaka Putih Provinsi Banten, bukti T-3 yaitu Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Nomor 01/XII/2016, tanggal 7 Desember 2016, dan bukti T-19 berupa Laporan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Nomor 01/LP/PPSKP/I/2017, 27 Januari 2017, bukti surat P-8,P-9, T.II.Intv I dan II-1, T.II Intv Idan II-2 (Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik No.1961/Cempaka Putih Provinsi Banten), dan bukti surat P-3 berupa Berita Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Putusan No.02/PEN.EKS/2011/PN.TNG, tanggal 26 Januari 2011 yang menerangkan pada pokoknya:

Halaman 90 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa adanya pengaduan/permohonan dari Ny Ernovia selaku kuasa dari Tergugat II Intervensi 1 dan 2. Adapun tujuan permohonan tersebut untuk meminta pembatalan pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, yang keduanya beralih haknya ke atas nama Artissa Panjaitan, yang terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 27 Februari 2017 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009;
- b. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009 menjadi dasar pencatatan balik nama pemegang Sertipikat Hak Milik No.1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, ke atas nama Artissa Panjaitan;
- c. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009, yang telah dikeluarkan penetapan Eksekusi No.02/PEN.EKS/2011/PN.TNG, tanggal 19 Januari 2011, atas permohonan Sdr. Mulyadi, S.H. dan Rekan (Konsultan dan Advokat) selaku kuasa dari Artissa Panjaitan (Penggugat) yang memohon untuk melaksanakan putusan pengadilan tersebut. Selanjutnya diterbitkan Berita Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Putusan, tertanggal 26 Januari 2011 antara Syafruddin Roswan selaku Notaris/PPAT sebagai pihak kesatu (yang menyerahkan) dan H. Kamal Singadirata selaku pihak kedua yang mewakili Tergugat II Intervensi 1 dan 2 (yang menerima) yang isinya : pihak kesatu telah menyerahkan

Halaman 91 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



uang secara sukarela kepada pihak kedua dengan jumlah seluruhnya  
Rp. 688.822.000,- kepada pihak kedua;

d. Bahwa berdasarkan paparan kasus yang telah dilaksanakan pada tanggal 16 Oktober 2015 yang bertempat di ruang rapat kantor wilayah BPN Provinsi Banten, diperoleh kesimpulan penerbitan peralihan nama pemegang Sertipikat Hak Milik No.1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, ke atas nama Artissa Panjaitan mengandung cacat administrasi. Alasan hukumnya, dikarenakan tidak melaksanakan amar putusan Pengadilan secara lengkap dalam hal menerbitkan Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan sehingga peralihan tersebut harus dibatalkan;

e. Bahwa dalam upaya penanganan sengketa dan konflik dalam perkara *a quo*, Kantor Pertahanan dalam melakukan mediasi antar pihak yang terkait namun tidak ada kesepakatan mufakat diantara pihak;

3. Bukti surat T.II.Intv 1 dan 2-3 yang berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 07, tanggal 22 Januari 2000 yang di dalamnya terdapat keterangan hubungan hukum hutang-piutang antara pihak Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang dibuat di hadapan notaris Syafruddin Roswan. Namun di dalam persidangan terdapat bantahan atas keberadaan bukti surat T.II.Intv 1 dan 2-3 itu sendiri dengan alasan bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tidak menerima salinan (gross) akta hutang tersebut, serta menandatangani akta hutang tersebut dalam keadaan blanko kosong dan tidak bertemu dan/atau berhadapan dengan notaris/PPAT Syafruddin Roswan pada saat itu;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Terdapatnya perbedaan besaran jumlah uang hutang yang tertera dalam bukti surat T.II.Intv I dan II-3 dengan besaran jumlah uangRp. 688.822.000,- sebagaimana yang tertera dalam Berita Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Putusan, tertanggal 26 Januari 2011 (bukti P-3) dan amar poin 5 Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009 (Bukti surat P-2, T-5, dan T.II.Int. I dan II-4);
5. Bahwa Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 yang didasarkan pada Berita Acara Gelar Kasus Permasalahan Permohonan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Atas SHM No. 1959 dan No. 1961/Cempaka Putih, Kota Tangerang Selatan Nomor 35/BAHGK/DJ.VII/2015, tanggal 16 Oktober 2015 memberikan kesimpulannya yang salah satunya juga menerangkan bahwa Pembatalan Pendaftaran Peralihan SHM No.1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya Nazar dan SHM No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har kepada Artissa Panjaitan tidak menghilangkan hak keperdataan Artissa Panjaitan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan menilai bahwasannya secara normatif dan tekstual, telah jelas peralihan hak atas tanah pada SHM No.1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya Nazar dan SHM No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har kepada Artissa Panjaitan haruslah melalui akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Syafruddin dengan batasan waktunya paling lambat 1 (satu) minggu sejak putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009 telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 93 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tindakan pencatatan balik nama pemegang Sertipikat Hak Milik No.1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, ke atas nama Artissa Panjaitan yang didasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009, menurut Pengadilan tindakan administrasi pencatatan balik nama tersebut bertentangan dengan norma Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan/atau norma Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kepastian hukum, asas kecermatan dan asas profesionalitas. Dengan demikian, secara *mutatis mutandis* tindakan pencatatan balik nama tersebut mengandung cacat hukum administrasi;

Menimbang, bahwa secara pembacaan faktual dan kontekstual, norma Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk melegitimasi pencatatan balik nama pemegang Sertipikat Hak Milik No.1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, ke atas nama Artissa Panjaitan. Hal yang demikian dikarenakan pencatatan balik nama tersebut akan kontradiktif dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 7 April 2009 itu sendiri yang di dalam amar putusan angka 5 (lima) justru menghendaki adanya tindakan hukum untuk menerbitkan dan/atau membuat Akta Jual Beli dan Balik

Halaman 94 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Sertipikat Tanah yang dibebankan kewajiban hukumnya pada  
Syafuruddin Roswan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian penilaian atas fakta dan hukum yang berkenaan dengan aspek substansi/materi obyek sengketa yang telah dikemukakan diatas, maka Pengadilan menilai bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa secara substansial/material telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

## ASPEK PROSEDUR PENERBITAN OBYEK SENGKETA

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 49 Undang Undang Administrasi Pemerintahan menentukan :

- (1) Pejabat pemerintahan sesuai dengan kewenangannya wajib menyusun dan melaksanakan pedoman umum standar operasional prosedur pembuatan Keputusan;
- (2) Standar operasional prosedur sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tertuang dalam pedoman umum standar operasional prosedur pembuatan Keputusan pada setiap unit kerja pemerintahan;
- (3) Pedoman umum standar operasional proses pembuatan Keputusan wajib diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada publik melalui media cetak, media elektronik, dan media lainnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan prosedur adalah rangkaian tata kerja yang berkaitan satu sama lain sehingga menunjukkan adanya suatu urutan tahap demi tahap secara jelas dan pasti serta jalan yang harus ditempuh dalam rangka penyelesaian tugas;

Menimbang, bahwa ruang lingkup Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang

Halaman 95 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Kasus Pertanahan meliputi : a). Penyelesaian sengketa dan konflik; b). Penyelesaian Perkara; c). Pengawasan dan Pengendalian; d). Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum;

Menimbang, bahwa dasar prosedur penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan: *pertama*, inisiatif dari Kementerian. *Kedua*, pengaduan masyarakat. Didalam persidangan Pengadilan menemukan fakta-fakta hukum yang terdiri dari:

1. Kesesuaian antara keterangan saksi Dede Surahman, saksi Jemmy D Winerungan, dengan bukti surat T-2 yang berupa Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1959/Cempaka Putih dan Sertipikat Hak Milik No.1961/Cempaka Putih Provinsi Banten, bukti surat T-3 yaitu Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Nomor 01/XII/2016, tanggal 7 Desember 2016, dan bukti surat T-19 berupa Laporan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Nomor 01/LP/PPSKP/I/2017, 27 Januari 2017 yang menerangkan pada pokoknya:

- a. Dasar Pengolahan data berawal dari pengaduan tertulis tertanggal 15 September 2014 dari Ny. Ernovia selaku kuasa dari Edi John Har dan Agusdi Arya Nazar yang pada pokoknya memohon pembatalan peralihan hak SHM No. 1959/Cempaka Putih dan SHM Np.1961/Cempaka Putih ke atas nama Artissa Panjaitan;
- b. Bahwa atas dasar pengaduan tersebut, dilaksanakan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sesuai undangan
  1. Nomor 143/600.7.36.13/XI/2014, tanggal 12 November 2014;

Halaman 96 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nomor 186/600.7.36.13/XII/2014, tanggal 9 Desember 2014;
3. Nomor 05/600.7.36.13/I/2015, tanggal 12 Januari 2015
- c. Bahwa telah dilakukan gelar kasus yang bertempat di Ruang Rapat Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten, tanggal 16 Oktober 2015 sebagaimana dalam Berita Acara Gelar Kasus Permasalahan Permohonan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Atas SHM No. 1959 dan No. 1961/ Cempaka Putih, Kota Tangerang Selatan Nomor 35/BAHGK/DJ.VII/2015, tanggal 16 Oktober 2015;
- d. Telah dilaksanakan pengecekan lapangan berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten No. 1298/18.36/X/2016, tanggal 18 Oktober 2016 yang telah dibuat dalam berita acara hasil pemeriksaan lapangan sengketa/konflik/perkara No. 01/XI/2016 tanggal 7 November 2016;
- e. Bahwa telah dilakukan pengolahan data yuridis dan data fisik yang dibuat dalam Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik/Perkara Kantor Pertanahan Tangerang Selatan No.01/XII/2016, tanggal 7 Desember 2016;
- f. Telah diajukan usulan pembatalan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten melalui Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor: 2147/600.7.36.13/XII/2016, tanggal 28 Desember 2016;
- g. Bahwa berdasarkan Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5407/27-3-800/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 yang didasarkan pada Berita Acara Gelar Kasus Permasalahan Permohonan Pembatalan Pendaftaran Peralihan

Halaman 97 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Atas SHM No. 1959 dan SHM No. 1961/ Cempaka Putih, Kota Tangerang Selatan Nomor 35/BAHGK/DJ.VII/2015, tanggal 16 Oktober 2015 memberikan kesimpulannya antara lain:

1. Penerbitan peralihan nama pemegang Sertipikat Hak Milik No.1959/Cempaka Putih Atas Nama Agusdi Arya N Dan Sertipikat Hak Milik No. 1961/Cempaka Putih Atas Nama Edi John Har, ke atas nama Artissa Panjaitan mengandung cacat administrasi. Alasan hukumnya, dikarenakan tidak melaksanakan amar putusan Pengadilan secara lengkap dalam hal menerbitkan Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan sehingga peralihan tersebut harus dibatalkan;
2. Pembatalan Pendaftaran Peralihan SHM No.1959/Cempaka Putih atas nama Agusdi Arya Nazar dan SHM No. 1961/Cempaka Putih atas nama Edi John Har kepada Artissa Panjaitan tidak menghilangkan hak keperdataan Artissa Panjaitan;

- h. Bahwa analisis Tim laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan dengan acuan hukumnya yang mengacu pada norma Pasal 11 Ayat (3) huruf c Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menentukan sengketa dan konflik yang menjadi kewenangan Kementerian meliputi : kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak atas tanah;

Menimbang, bahwa norma Pasal 66 Ayat (1) dan (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan telah menentukan Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat : a.) Wewenang; b.) Prosedur; dan c.) Substansi. Sedangkan untuk pembatalan suatu keputusan dapat dilakukan

Halaman 98 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh : a.) Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan; b.) **Atasan Pejabat yang menetapkan keputusan**; c). Atas putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa bertolak dari seluruh rangkaian pertimbangan hukum yang disandarkan pada fakta dan hukumnya yang berkenaan dengan aspek prosedur penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, maka Pengadilan menilai secara prosedur penerbitan obyek sengketa *a quo* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang berupa asas kepastian hukum yang merupakan asas negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan yang dalam hal ini khususnya pada penyelenggaraan pemerintahan bidang pertanahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa *a quo* telah sesuai dengan kewenangannya. Demikian pula secara substansi dan prosedural, penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas asas umum pemerintahan yang baik, maka Pengadilan menilai terhadap dalil gugatan Penggugat tidak beralasan menurut hukum, sehingga berdasarkan ketentuan norma Pasal 97 ayat 7 huruf (a) Undang-Undang Peratur gugatan Penggugat harus dinyatakan di tolak;

## KESIMPULAN

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana dalam paparan supra, maka Pengadilan berkesimpulan:

- (1) Pengadilan memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa *a quo*;
- (2) Penggugat memiliki kepentingan/kedudukan hukum (*legal standing*);

Halaman 99 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Gugatan Penggugat diajukan masih dalam batas waktu 90 (sembilan puluh) hari;
- (4) Gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan norma Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan hanya akan mempertimbangkan dan menilai bukti-bukti yang dianggap relevan saja sedangkan bukti-bukti yang tidak relevan akan dikesampingkan, walaupun alat-alat bukti tersebut sah namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka sesuai norma Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

### I DALAM EKSEPSI ;

- Menyatakan eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak diterima ;

### II. DALAM POKOK SENGKETA ;

Halaman 100 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp. 295.000,00 (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada hari **Selasa**, tanggal **29 Agustus 2017** oleh kami **ANDI MADERUMPU, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.**, dan **M.IKBAR ANDI ENDANG, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **4 September 2017** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **WIRDAYATI, A.Md.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tanpa dihadiri oleh Penggugat maupun kuasanya dan Tergugat maupun kuasanya;

**HAKIM –HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.**

**ANDI MADERUMPU, S.H., M.H.**

**M. IKBAR ANDI ENDANG, S.H., M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**WIRDAYATI, A.Md**

Halaman 101 dari 102 halaman Putusan Nomor : 20/G/2017/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Rincian Biaya Perkara:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| 1. Pendaftaran gugatan  | Rp. 30.000,00       |
| 2. Panggilan            | Rp. 145.000,00      |
| 3. ATK                  | Rp. 100.000,00      |
| 4. Pemeriksaan Setempat | Rp. -               |
| 5. Meterai Putusan      | Rp. 6.000,00        |
| 6. Leges Putusan        | Rp. 3.000,00        |
| 7. Meterai Putusan Sela | Rp. 6.000,00        |
| 8. Redaksi Putusan      | <u>Rp. 5.000,00</u> |

Jumlah Rp. 295.000,00

(Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah)