



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG

Memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama, dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

**SUANDI HARTONO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Taman Mediterania Golf Jalan Sriwijaya Golf, No. 56 RT. 005 RW. 008, Kel. Bencongan Indah, Kec. Kelapa Dua Kab. Tangerang-Banten, pekerjaan Wiraswasta. Dalam hal ini diwakili kuasanya kepada Dr. Suhendar, S.H., M.H. dkk. semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Suhendar & Partnersm: Advocates and Legal Consultants yang beralamat di Jalan Sodetan Muncul Kel. Setu, Kec. Setu, RT/RW 011/003, Tangerang Selatan, Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2023. Domisili elektronik nurmansamad@gmail.com:

Selanjutnya disebut sebagai: **Penggugat;**

**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, tempat kedudukan Jl. Perintis Kemerdekaan No.Kavling 5, RT.007/RW.003, Babakan, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15117, domisili elektronik [kot-tangerang.atrbpn.go.id](mailto:kot-tangerang.atrbpn.go.id). Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 400/SKu-36.71.600/III/2023, tanggal 10 Maret 2023 kepada Dito Syaferli, S.H., M.Kn., dkk

Selanjutnya disebut sebagai: **Tergugat;**

**Dan**

Halaman 1 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT. ANGKASA PURA II (PERSERO)**, beralamat di Gedung 600 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, Tangerang, Banten yang diwakili oleh Muhammad Awaluddin, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Madrasah Buntu Nomor 64 D, RT.004 RW.002, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Pekerjaan Karyawan BUMN, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 3 Tanggal 2 Januari 1993 dan perubahan terakhir dengan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tentang Perubahan Anggaran Dasar PT. Angkasa Pura II Nomor 91 tanggal 22 Desember 2021, dalam hal ini telah memberikan kuasa oleh Rustam Efendy Turnip, S.H., M.H., dkk, kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada Rustam Efendy & Associates beralamat di The Premiere Corporation Bulding 2<sup>nd</sup> Floor, Sentra Bisnis Artha Gading A6B Nomor 5-6, di Jl. Boulevard Artha Gading, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dokumen elektronik [gugamanad08@gmail.com](mailto:gugamanad08@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKK.04.02/00/04/2023/2018 tanggal 11 April 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-DIS/2023/PTUN-SRG, tanggal 28 Februari 2023, Tentang Penetapan Pemeriksaan perkara ini dengan Acara Biasa;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-MH/2023/PTUN.SRG, tanggal 28 Februari 2023, Tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-MH/2023/PTUN.SRG, tanggal 8 Juni 2023, Tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN/PPJS/2023/PTUN.SRG, tanggal 28 Februari 2023, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

Halaman 2 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-PP/2023/PTUN.SRG, tanggal 01 Maret 2023, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-HS/2023/PTUN.SRG, tanggal 30 Maret 2023, Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 28 Februari 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 28 Februari 2023, dengan Register Perkara Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG, dan telah diperbaiki tanggal 30 Maret 2023. Penggugat mengemukakan sebagai berikut:

### I.-----OBJEK GUGATAN:

Pencatatan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. SUANDI HARTONO dengan tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5);

### II.-----KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".*

Halaman 3 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berdasarkan ketentuan tersebut, serta dikaitkan dengan objek sengketa yang diajukan PENGUGAT:

a. Berbentuk tertulis, yakni dituangkan dalam bentuk catatan dan/atau tulisan pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 569 a.n. SUANDI HARTONO 16 November 1994, dengan tulisan: ...SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II) yang ditetapkan pada 12 Desember 2018;

b. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara, yakni TERGUGAT: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG;

c. Berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni berdasarkan UU Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan sebagainya;

d. Bersifat Konkret, Individual dan Final, yaitu:

1) Konkret, artinya objek gugatan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT tidak abstrak, tetapi berwujud dan tertentu, dalam hal ini adalah catatan/tulisan yang menjadi objek sengketa/gugatan;

2) Individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, dalam hal ini adalah PENGUGAT: SUANDI HARTONO;

3) Final, adalah bersifat final karena sudah tidak ada lagi dimintakan persetujuan lebih lanjut dan sudah final, dalam hal ini adalah objek sengketa/gugatan tidak lagi membutuhkan persetujuan dan sudah diterbitkan oleh TERGUGAT, serta sebagaimana dituangkan dalam Berita

Halaman 4 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022 yang diterima PENGGUGAT pada 20 Desember 2022, **dalam kesimpulan pada huruf b halaman 7** yang pada pokoknya berisi:

*"bahwa karena mediasi yang ditempuh, kuasa Suandi Hartono belum menemukan jawaban atas dasar apa arsir pada sebagian bidang Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya, atas nama Suandi Hartono, Seluas 1.200 m2, mediator menyerahkan sepenuhnya kepada para pihak untuk menempuh upaya hukum, sesuai ketentuan yang berlaku."*

e. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dalam hal ini adalah objek sengketa/gugatan yang diterbitkan/dikeluarkan oleh TERGUGAT telah menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT, yaitu **hilangnya hak atas kepemilikan PENGGUGAT yang tidak lain adalah hak asasi manusia (HAM) PENGGUGAT berupa hak milik sebidang tanah seluas 1.200 M2 (menjadi overlap tanpa dasar, tidak dapat diperjualbelikan, dan masih berstatus overlap hingga saat ini);**

3. Bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

*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 dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);*

Halaman 5 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

Yang artinya objek sengketa/gugatan, yaitu pencatatan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. SUANDI HARTONO dengan catatan/tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) **adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual**, yaitu Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif yaitu TERGUGAT: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, Keputusan Tata Usaha Negara Berdasarkan ketentuan perundang-undangan yaitu berdasarkan UU Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final dalam arti lebih luas yaitu tidak lagi membutuhkan persetujuan dan sudah diterbitkan oleh TERGUGAT, dan/atau Keputusan Tata Usaha Negara yang berpotensi menimbulkan akibat hukum yaitu telah menimbulkan akibat hukum kepada PENGGUGAT;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan dan uraian-uraian tersebut, maka objek sengketa/gugatan adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dalam hal ini adalah PTUN Serang yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usana Negara;

### III.-----Tenggang Waktu Gugatan dan upaya administratif:

5. Bahwa Objek Sengketa diterbitkan Tergugat tanggal 12 Desember 2018;

Halaman 6 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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. Bahwa Objek Sengketa tersebut diterima/diketahui Penggugat saat menerima pengembalian (penerbitan) SHM induk (semula/awal) No. 569 tanggal 16 November 1994 (Daftar Isian 208 No.2487/I/1994, Daftar Isian 307 No. 2263/1994, Gambar Situasi 6126) dari TERGUGAT kepada PEGGUGAT: SUANDI HARTONO, namun pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), dicatatkan/ditulisakan dengan tinta merah dengan kalimat: *SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)*, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018;

7. Bahwa penggugat telah mengajukan upaya administratif:

a. mengirimkan surat perihal permohonan fasilitasi klarifikasi dan/atau mediasi tertanggal 20 September 2022 yang telah diterima oleh TERGUGAT ditanggal yang sama. Proses Mediasi dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu mediasi pertama tanggal 07 Oktober 2022, mediasi kedua 27 Oktober 2022 dan mediasi ketiga 04 November 2022 dengan dihadiri oleh para pihak sebagaimana daftar hadir, yang difasilitasi oleh TERGUGAT, dengan hasil akhir mediasi tersebut sebagaimana tertuang dalam Kesimpulan Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022 yang diterima PENGGUGAT pada 20 Desember 2022;

b. mengirimkan surat perihal Keberatan atas Hasil Mediasi Nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022 dan Permohonan Perbaikan/Pembatalan dan/atau Pencabutan keterangan/pernyataan tertulis pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), pada SHM Nomor: 569 a.n. SUANDI HARTONO, serta Permohonan Penerbitan Sertipikat Tanah Sisa Luas tersebut: 1.200 M2 kepada TERGUGAT pada tanggal 13 Januari 2023, namun tidak mendapat tanggapan sama sekali;

Halaman 7 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

c. mengirimkan surat perihal: Permohonan Tindak Lanjut/Banding atas Surat Keberatan dan Permohonan tertanggal 13 Januari 2023 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten pada tanggal 7 Februari 2023, namun juga tidak mendapat tanggapan sama sekali;

8. Bahwa gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 28 Februari 2023, oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

## IV.-----Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan :

9. Bahwa penggugat merasa dirugikan karena Penggugat adalah pemilik dan menguasai **tanah seluas 4.500 m<sup>2</sup>** dengan dan sesuai alat bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 569 tanggal 16 November 1994 (Daftar Isian 208 No.2487/II/1994, Daftar Isian 307 No. 2263/1994, Gambar Situasi 6126), **namun** saat menerima pengembalian SHM Nomor: 569 tersebut, pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), **dicatatkan/ditulisakan dengan tinta merah dengan kalimat: SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)**, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018, secara sepihak, tidak sesuai prosedur, sewenang-wenang dan tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

10. bahwa akibat pencatatan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. SUANDI HARTONO dengan tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) tersebut, **menyebabkan tanah sisa luas tersebut tidak dapat dimanfaatkan dan tidak berharga secara ekonomis, baik digadai/agunkan/dijaminakan, maupun diperjualbelikan;**

Halaman 8 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG





V.-----Posita/Alasan Gugatan :

11. Bahwa **PENGUGAT: SUANDI HARTONO** memiliki **sebidang tanah** seluas 4.500 m<sup>2</sup> dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 569 tanggal 16 November 1994 (Daftar Isian 208 No.2487/II/1994, Daftar Isian 307 No. 2263/1994, Gambar Situasi 6126), dimana riwayat tanah tersebut diperoleh dari:

- a. Konversi tanah milik adat C. 500/1221.P.9.S. III atas nama **HAJI RESAN BIN HAJI GERING** dengan luas 4.500 m<sup>2</sup>, yang telah dicatatkan dan disahkan oleh **TERGUGAT**;
- b. terjadi jual beli antara **HAJI RESAN BIN HAJI GERING** dengan **HALIM PRATIKNJO** berdasarkan AJB No. 494/JB/AGR/1982 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kecamatan Batu Ceper pada 24 Agustus 1982 dengan luas 4.500 m<sup>2</sup>, yang telah dicatatkan dan disahkan oleh **TERGUGAT**;
- c. kemudian terjadi jual beli antara **HALIM PRATIKNJO** dengan **PENGUGAT (SUANDI HARTONO)** berdasarkan AJB 186/JB/III/Btc/1994 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kecamatan Batu Ceper pada 29 Maret 1994 dengan luas 4.500 m<sup>2</sup> sebagaimana pada (SHM) Nomor: 569 tanggal 16 November 1994 yang telah dicatatkan dan disahkan oleh **TERGUGAT**;

12. Bahwa sejak dibeli sebagaimana diuraikan diatas, tanah tersebut dikuasai oleh **PENGUGAT**, lalu dibuatkan pagar disekelilingnya dengan pagar semen-batako yang untuk itu telah memberitahukan kepada Kelurahan setempat, dan tanah tersebut sejak dibeli juga tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun, serta tidak ada pihak manapun yang mempermasalahkan, baik secara perdata, pidana maupun permasalahan lainnya, karena fisik tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh **PENGUGAT**, bahkan pagar semen-batako yang dibangun mengelilingi batas tanah

Halaman 9 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut juga masih ada sampai dengan sekarang. Oleh karenanya, kepemilikan tanah tersebut (yuridis dan fisik) oleh dan atas nama PENGGUGAT adalah sah dan sesuai hukum: ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

**13.** Bahwa sejak dibeli sebagaimana diuraikan diatas, sertifikat tanah tersebut oleh PENGGUGAT juga pernah dijaminan (dilekati hak tanggungan):

**a. Kepada PT. BANK CENTRAL ASIA dengan luas 4.500 m<sup>2</sup>,** sebagaimana tertuang dalam Akta PPAT No. 88/03/Batu Ceper/1996 tanggal 23 Oktober 1996 dengan Nomor Hak Tanggungan 6211/96, yang juga telah **dicatatkan dan disahkan oleh TERGUGAT pada 1 November 1996;**

**b. Kepada PT. BANK JASA JAKARTA dengan luas 4.500 m<sup>2</sup>,** sebagaimana tertuang dalam Akta PPAT No. 4/2000 tanggal 21 Januari 2000 dengan Nomor Hak Tanggungan 57/2000, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan (TERGUGAT) pada 19 Januari 2000, yang juga telah **dicatatkan dan disahkan oleh TERGUGAT pada 31 Januari 2000;**

Artinya berdasarkan riwayat tanah, proses pendaftaran sertifikat baik pengukuran lapangan, pengumuman dan sebagainya, penguasaan fisik, serta riwayat pencatatan dan riwayat pengesahan, yang seluruhnya diajukan PENGUGAT kepada dan disahkan oleh TERGUGAT, **adalah sama dan konsisten, yaitu dengan luas 4.500 m<sup>2</sup>;**

**14.** Bahwa pada tahun 2018 PENGUGAT: SUANDI HARTONO mengajukan balik nama tanah tersebut kepada TERGUGAT, maka terjadilah pemisahan/pemecahan luas tanah tersebut dengan:

**a. terbitnya SHM No. 1849** tanggal 12 Desember 2018 (Daftar Isian 307 No.106652/2018, Daftar Isian 208 No. 54781/2018, Surat Ukur 293 tertanggal 25 Juli 2018) dengan luas 3.300 m<sup>2</sup>, **karena PENGUGAT: SUANDI HARTONO menjualnya** (jual beli) **kepada pihak lain, dan**

Halaman 10 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. pengembalian (penerbitan) **SHM induk** (semula/awal) No. **569** tanggal **16 November 1994** (Daftar Isian 208 No.2487/I/1994, Daftar Isian 307 No. 2263/1994, Gambar Situasi 6126) dari **TERGUGAT** kepada **PEGGUGAT: SUANDI HARTONO**, namun pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), dicatatkan/ditulisikan dengan tinta merah dengan kalimat: **SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)**, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018;

15. Bahwa atas keputusan, tindakan dan/atau pernyataan tertulis yang dilakukan secara sepihak oleh **TERGUGAT** pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), dicatatkan/ditulisikan dengan tinta merah dengan kalimat: **SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)** tersebut, **PEGGUGAT: SUANDI HARTONO** mempertanyakan secara lisan kepada **TERGUGAT** (hingga bertemu dengan kepala BPN) meminta penjelasan, meminta bukti-bukti, kapan dilakukan pengukurannya, dan mengapa **OVERLAP** tersebut terjadi, dan sebagainya, namun tidak mendapatkan penjelasan dan bukti-bukti tersebut, dan hanya **diberitahukan/disampaikan bahwa nanti akan dipanggil dalam rangka mencari solusi dan penyelesaian**;

16. Bahwa setelah menunggu adanya panggilan/undangan dan upaya-upaya lain dalam rangka mencari solusi dan penyelesaian sebagaimana yang dijanjikan oleh **TERGUGAT** tidak pernah ada, serta tidak adanya informasi dan kejelasan tentang **OVERLAP** tersebut, maka pada tanggal 6 September 2022 **PENGUGAT** mengajukan gugatan kepada **TERGUGAT** di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang atas **Keputusan/keterangan/pernyataan/pencatatan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. SUANDI**

Halaman 11 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

HARTONO dengan catatan/tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) dan telah terdaftar dengan Nomor Perkara: 57/G/2022/PTUN.SRG. dimana dalam pemeriksaan persiapan Majelis Hakim mengingatkan agar PENGUGAT melakukan upaya hukum yang tersedia terlebih dahulu;

17. Bahwa oleh karenanya maka PENGUGAT mengirimkan surat perihal permohonan fasilitasi **klarifikasi** dan/atau mediasi tertanggal 20 September 2022 yang telah diterima oleh TERGUGAT ditanggal yang sama, serta selanjutnya PENGUGAT mencabut gugatan perkara Nomor: 57/G/2022/PTUN.SRG pada tanggal 22 September 2022 yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang, hingga pada akhirnya Mediasi dilaksanakan dan dihadiri oleh para pihak sebagaimana pada daftar hadir, yang difasilitasi oleh TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Hasil Mediasi pada Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022 yang diterima PENGUGAT pada 20 Desember 2022:

a. Mediasi Pertama dilaksanakan pada hari Jum'at 07 Oktober 2022 berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 3726/36.71/X/2022 tanggal 03 Oktober 2022, yang dihadiri kedua belah pihak, adapun hasil mediasi pertama yang pada pokoknya yaitu:

Tanggapan Kuasa Suandi Hartono:

- Menanyakan kepada pihak PT. Angkasa Pura II, apa dasar/bukti penguasaan atas sebagian bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya, seluas 1.200 m2 atas nama Suandi Hartono, karena sejak tahun 1994 secara fisik bidang tanah tersebut dikuasai dan sekelilingnya telah ditembok.

Tanggapan PT. Angkasa Pura II:

Halaman 12 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mohon waktu untuk mencari dan mengumpulkan data terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya;

b. Mediasi Kedua dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2022 berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 4102/36.71/X/2022 tanggal 25 Oktober 2022, yang dihadiri kedua belah pihak, adapun hasil mediasi kedua yang pada pokoknya yaitu:

Tanggapan PT. Angkasa Pura II:

- Menyampaikan bahwa Pimpinan dan jajaran PT. Angkasa Pura II sedang mengadakan Rapat Pimpinan Q IV Tahun 2022, sehingga belum mendapatkan Surat Perintah Tugas maupun Disposisi untuk menghadiri Mediasi Kedua;

Tanggapan Kuasa Suandi Hartono:

- ...
- Apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya tidak ada dalam database PT. Angkasa Pura II, atas dasar apa Kantor Pertanahan Kota Tangerang arsir pada peta Sertipikat tersebut, jika tidak ada dasar seharusnya Kantor Pertanahan Kota Tangerang memihak Suandi Hartono sebagai pemilik hak yang sah, sehingga Suandi Hartono tidak dirugikan;

Tanggapan Mediator:

- ...
- Bahwa untuk menghapus arsir pada sebagian Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya perlu adanya clean & clear terhadap pokok permasalahannya dan secara teknis yang mengetahui secara pasti Seksi pengukuran oleh karenanya mohon waktunya agar pada mediasi ketiga dapat menghadirkan petugas ukur;

c. Mediasi Ketiga dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 04 November 2022 berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 4185/36.71/X/2022 tanggal 28 Oktober

Halaman 13 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022, yang dihadiri kedua belah pihak, adapun hasil mediasi ketiga yang pada pokoknya yaitu:

Tanggapan PT. Angkasa Pura II:

- Menyampaikan permohonan maaf, karena pada mediasi pertama dan kedua belum bisa menyampaikan data, sesuai yang diharapkan, karena undangan diterima terlambat, sehingga pada saat mediasi belum mendapat disposisi pimpinan;
- Berdasarkan data yang ada pada PT. Angkasa Pura II terdapat Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewijsde) yang diindikasikan 2 (dua) bidang yang pertanyakan masuk dalam putusan dimaksud;

Tanggapan Kuasa Suandi Hartono:

- Bahwa Kuasa Saudara Suandi Hartono tidak mengetahui adanya putusan pidana terhadap bidang Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya, karena sejak diterbitkan bahkan sampai dijamin hingga 2 (dua) kali, Sertifikat tersebut tidak pernah ada permasalahan, namun pada saat akan dijual terhadap arisan dan dari sisa sertifikat hasil pemisahan ada catatan overlap dengan PT. AP II, yang dipertanyakan atas dasar apa Badan Pertanahan Nasional memberi catatan overlap pada sertifikat sisa hasil pemisahan, kenapa pada saat akan melakukan arisan bidang dan penulisan overlap pada sertifikat sisa, Badan Pertanahan Nasional tidak klarifikasi terlebih dahulu kepada Suandi Hartono sebagai pemilik/pemegang hak;
- Bahwa penerbitan Sertifikat tersebut melalui Panitia A, yang terdiri para pejabat dan salah satunya Lurah Batujaya, tidak ada permasalahan yang timbul baik surat-surat maupun batas-batasnya juga ditandatangani oleh tetangga bersebelahan, artinya penerbitan Sertifikat Hak

Halaman 14 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 569/Batujaya tidak ada masalah/klaim dari pihak manapun;

- ...

Tanggapan Lurah Batujaya:

- ...

- Bahwa terhadap bidang yang dipermasalahkan di jalan Pembangunan III tidak terletak di kelurahan Batujaya, tetapi di Kelurahan Batusari, karena yang berada di kelurahan Batusari Komplek Angkasa Pura Batujaya I (Jalan Garuda) dan jalan Pembangunan I;

Tanggapan Petugas Ukur:

- Bahwa berdasarkan peta pembebasan PT. Angkasa Pura II Tahun 1979 sampai tahun 1982, PT. Angkasa Pura II klaim pernah melakukan pembayaran pada bidang tersebut, tetapi dan fisik tidak dikuasai oleh PT. Angkasa Pura II, ada beberapa bidang yang diarsir, karena diklaim oleh pihak yang belum menerima pembayaran ganti kerugian;

- Bahwa berdasarkan Gambar Situasi tahun 1991, Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya tidak terploting, sehingga pada saat penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya tahun 1994 secara fisik dapat diterbitkan, karena Gambar Situasi tersebut baru disahkan pada tahun 1997;

- Bahwa berdasarkan Gambar Situasi Tahun 1991, yang disahkan tahun 1997 terdapat arsiran pada sebagian Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya, yang timbul pada saat proses pemisahan Sertipikat pada tahun 2018.

18. Berdasarkan proses mediasi tersebut, ditemukan fakta-fakta bahwa:

a. Pada mediasi pertama sampai mediasi ketiga, **PT. Angkasa Pura II tidak membawa bukti-bukti alas hak/dokumen**

Halaman 15 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

kepemilikan atas sebagian bidang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya sesuai klaimnya;

b. Saat PT. Angkasa Pura II akan mendaftarkan tanahnya kepada TERGUGAT, maka PT. Angkasa Pura II mengajukan Gambar Situasi untuk mendapatkan pengesahan dari TERGUGAT, didapati fakta dilapangan bahwa **terdapat beberapa fisik bidang tanah masih dikuasai oleh pihak lain, sebab pihak tersebut belum menerima pembayaran ganti kerugian.** Oleh karenanya, terhadap bidang tanah yang dikuasai oleh pihak lain dan belum mendapatkan pembayaran ganti kerugian, **diberi keterangan dengan arsiran oleh Petugas Ukur TERGUGAT**, yang kemudian disahkan pada tahun 1997;

c. Pada Gambar Situasi tahun 1991, **Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya tidak terploting, sehingga pada saat penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya tahun 1994 secara fisik dapat diterbitkan, karena Gambar Situasi tersebut baru disahkan pada tahun 1997;**

19. Bahwa atas dasar fakta-fakta tersebut, sesungguhnya telah cukup untuk TERGUGAT mengambil keputusan sebagaimana Permohonan PENGGUGAT, namun hal tersebut justru tidak dilakukan oleh TERGUGAT, **sebaliknya TERGUGAT terkesan melemparkan tanggungjawab dengan menyerahkan sepenuhnya kepada para pihak untuk menempuh upaya hukum,** sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022 yang diterima PENGGUGAT pada 20 Desember 2022, **dalam kesimpulan pada huruf b halaman 7** yang pada pokoknya berisi:

*"bahwa karena mediasi yang ditempuh, kuasa Suandi Hartono belum menemukan jawaban atas dasar apa arsir pada sebagian bidang Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya, atas nama Suandi Hartono, Seluas 1.200 m2, mediator menyerahkan sepenuhnya*

Halaman 16 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada para pihak untuk menempuh upaya hukum, sesuai ketentuan yang berlaku”;

20. Bahwa Keputusan TERGUGAT yang terkesan melemparkan **tanggungjawab** dengan menyerahkan sepenuhnya kepada para pihak untuk menempuh upaya hukum, **sangat merugikan kepentingan hukum PENGUGAT yaitu: tidak adanya penyelesaian atas permasalahan sertifikat PENGUGAT** berupa Perbaikan/Pembatalan dan/atau Pencabutan Keterangan/Pernyataan Tertulis Pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya, Pada SHM Nomor 569 a.n Suandi Hartono tanggal 16 November 1994, yang dinyatakan bahwa tanah PENGUGAT seluas 1.200 M2 Overlap PT. AP II, dengan tulisan: ... SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II), yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 **serta tidak adanya Penerbitan Sertifikat Tanah sisa luas tersebut: 1.200 M2**. Artinya sisa luas tanah milik PENGUGAT seluas 1.200 M2 masih dalam kondisi yang sama sejak dicatatkan/dituliskan overlap dan tidak ada penyelesaian oleh TERGUGAT selaku pihak yang berkewajiban menurut hukum: peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menyelesaikannya, maka **secara langsung dan/atau tidak langsung keputusan/tindakan TERGUGAT sangat merugikan PENGUGAT baik secara materiil dan imateriil**, termasuk atas sikap yang tidak berani/tegas untuk mengabulkan permohonan PENGUGAT. Dengan kata lain, dibalik Keputusan TERGUGAT tersebut, adalah merupakan bentuk **perampasan dan/atau menghilangkan hak ekonomis atas kepemilikan PENGUGAT yang tidak lain adalah hak asasi manusia (HAM): hak milik PENGUGAT berupa sebidang tanah seluas 1.200 m2 yang semestinya bernilai ekonomis**;

21. Bahwa sikap TERGUGAT sebagaimana diuraikan tersebut di atas, adalah jelas tidak sesuai dengan hukum: peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau dengan kata lain adalah

Halaman 17 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

sewenang-wenang dan melanggar hukum: peraturan perundang-undangan yang berlaku. **Seharusnya apabila terjadi OVERLAP (yang kami maknai artinya adalah tumpang tindih), maka sekurang-kurangnya jika merujuk pada hukum yang berlaku adalah sebagai berikut:**

**a. menurut PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (PP 24 TAHUN 1997)** adalah melalui:

**PERTAMA: keberatan dalam masa pendaftaran tanah**, yang selanjutnya oleh **Ketua Panitia Ajudikasi** dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau **Kepala Kantor Pertanahan** dalam pendaftaran tanah secara sporadis, **mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat**. Jika berhasil maka dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan, **sebaliknya jika musyawarah untuk mufakat tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan**. Pada kenyataannya **TERGUGAT tidak pernah melakukan hal tersebut dan PENGGUGAT tidak pernah mendapatkan panggilan/undangan apapun dari TERGUGAT;**

**KEDUA: keberatan sesudah masa pendaftaran tanah namun sebelum melebihi 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat**, kepada pemegang sertifikat dan

Halaman 18 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

Kepala Kantor Pertanahan ataupun melalui gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Pada kenyataannya, tidak ada pihak manapun yang mempermasalahkan, baik secara perdata, pidana maupun permasalahan lainnya kepada PENGGUGAT, karena fisik tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh PENGGUGAT;

Bila tidak berdasarkan kedua hal tersebut, maka sesungguhnya adanya keberatan: **OVERLAPPING** tersebut adalah mengada-ada oleh karenanya harus dikesampingkan karena tidak beralasan menurut hukum. Demikian hal tersebut sebagaimana ditegaskan pada:

### Pasal 26 ayat:

(1) *Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.*

(2) *Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.*

### Pasal 27 ayat:

Halaman 19 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

## Pasal 28 ayat:

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah

Halaman 20 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.*

*(2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.*

*(3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk:*

- a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;*
- b. pengakuan hak atas tanah;*
- c. pemberian hak atas tanah.*

## Pasal 32 ayat:

*(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

*(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang*

Halaman 21 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

*bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

b. menurut PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NOMOR 3 TAHUN 2011 TENTANG PENGELOLAAN PENGKAJIAN DAN PENANGANAN KASUS PERTANAHAN (Perka BPN 3 Tahun 2011), PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (Permen ATR/BPN No 11 Tahun 2016), maupun sebagaimana kini diatur dalam PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (Permen ATR/BPN 21 Tahun 2020), yang pada intinya adalah adanya mekanisme, serangkaian proses yang diajukan dan syarat tertentu, serta adanya pemeriksaan secara berjenjang, dengan melibatkan para pihak, utamanya adalah PENGUGAT sebagai pihak yang paling dirugikan. Bila tidak berdasarkan mekanisme dan prosedur tersebut, maka sesungguhnya adanya keberatan dan/atau OVERLAPING tersebut juga sangat mengada-ada, oleh karenanya harus dikesampingkan karena tidak beralasan menurut hukum;

22. Bahwa sikap, perbuatan, keputusan, tindakan dan/atau pernyataan tertulis TERGUGAT sebagaimana diuraikan tersebut di atas, juga adalah tidak sesuai dengan hukum: peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau dengan kata lain adalah sewenang-wenang dan melanggar hukum: peraturan perundang-undangan, serta utamanya adalah bertentangan dengan Pasal 52 ayat (1) huruf b UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

*Pasal 52*

*Syarat sahnya Keputusan meliputi:*

Halaman 22 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. *ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
- b. ***dibuat sesuai prosedur; dan***
- c. *substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.*

**23. Bahwa selain itu,** Keputusan/keterangan/ Pernyataan/pencatatan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. SUANDI HARTONO dengan tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembar Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), dan/atau juga **sangat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), terutama yaitu:**

a. **Asas kepastian hukum:** *"adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan."*

Terang dan jelas, TERGUGAT dalam membuat keputusan, tindakan, pernyataan dan/atau pencatatan/tertulis tersebut **adalah secara sepihak, dan tidak berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak ajeg, dan tidak adil;**

b. **Asas kemanfaatan:** *"adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang, diantaranya: (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; ...";* Terang dan jelas, TERGUGAT dalam membuat keputusan, tindakan, pernyataan dan/atau pencatatan/tertulis tersebut **adalah sikap yang tidak memperhatikan secara seimbang, antara kepentingan PENGUGAT dengan kepentingan PT. AP; ...";**

c. **Asas ketidak berpihakan:** *"adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara*

Halaman 23 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*keseluruhan dan tidak diskriminatif.”;*

Terang dan jelas, TERGUGAT dalam membuat keputusan, tindakan, pernyataan dan/atau pencatatan/tertulis tersebut **adalah sikap yang sangat berpihak, hanya memenuhi kepentingan PT. AP dan diskriminatif kepada PENGGUGAT;**

**d. Asas kecermatan:** “adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.”;

Terang dan jelas, TERGUGAT dalam membuat keputusan, tindakan, pernyataan dan/atau pencatatan/tertulis tersebut **adalah Keputusan dan/atau Tindakan yang tidak dipersiapkan dengan cermat”;**

**e. Asas keterbukaan:** “adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia

Terang dan jelas, TERGUGAT dalam membuat keputusan, tindakan, pernyataan dan/atau pencatatan/tertulis tersebut **serta bersamaan dengan itu, TERGUGAT tidak melakukan penyelesaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas keadaan overlap tersebut, terutama setelah selesainya pelaksanaan Mediasi sebagaimana Surat TERGUGAT Nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022 Perihal: Berita Acara Pelaksanaan Mediasi yang diterima PENGGUGAT pada 20 Desember 2022, adalah sikap yang tidak melayani PENGGUGAT untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif.”**

**f. Asas asas pelayanan yang baik:** “adalah asas asas yang

Halaman 24 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

*memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Terang dan jelas, TERGUGAT dalam membuat keputusan, tindakan, pernyataan dan/atau pencatatan/tertulis tersebut **serta bersamaan dengan itu, TERGUGAT tidak melakukan penyelesaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas keadaan overlap tersebut, terutama setelah selesainya pelaksanaan Mediasi sebagaimana Surat TERGUGAT Nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022** Perihal: Berita Acara Pelaksanaan Mediasi yang diterima PENGGUGAT pada 20 Desember 2022, **adalah sikap yang tidak memberikan pelayanan sesuai prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”**

24. Bahwa berdasarkan keadaan tersebut di atas, utamanya terhadap sikap/keputusan TERGUGAT dalam surat **Nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022** Perihal: Berita Acara Pelaksanaan Mediasi, yang tetap tidak mengambil keputusan: mengabulkan permohonan PENGGUGAT. Padahal dalam mediasi tersebut jelas terungkap fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan pada Romawi **V Posita/Alasan Gugatan** angka 18:

- a. **PT. Angkasa Pura II tidak bisa membuktikan adanya alas hak/dokumen kepemilikan** atas sebagian bidang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya sesuai klaimnya;
- b. didapati fakta dilapangan bahwa **terdapat beberapa fisik bidang tanah masih dikuasai oleh pihak lain, sebab pihak tersebut belum menerima pembayaran ganti kerugian.** Oleh karenanya, terhadap bidang tanah yang dikuasai oleh pihak lain dan belum mendapatkan pembayaran ganti kerugian, **diberi keterangan dengan arsiran oleh Petugas Ukur TERGUGAT**, yang kemudian disahkan pada tahun 1997;
- c. Pada Gambar Situasi tahun 1991, **Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya tidak terploting, sehingga pada saat**

Halaman 25 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya tahun 1994 secara fisik dapat diterbitkan, karena Gambar Situasi tersebut baru disahkan pada tahun 1997;

maka semestinya TERGUGAT mengambil keputusan administratif dengan membatalkan keputusannya sendiri yang dipandang cacat administratif (**Objek Gugatan/Sengketa**) sehubungan dengan Asas *Contrarius Actus* sebagaimana yang dikemukakan oleh **Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati** sebagai berikut:

*"Menurut **Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati**, dalam buku *Argumentasi Hukum* (2009), sebagaimana yang dikutip oleh **M. Lutfi Chakim** dalam tulisannya [Contrarius Actus](#) yang dimuat dalam *Majalah Konstitusi* (hal.78), asas *contrarius actus* dalam hukum administrasi negara adalah asas yang menyatakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ("TUN") yang menerbitkan KTUN dengan sendirinya juga berwenang untuk membatalkannya. Asas ini berlaku meskipun dalam KTUN tersebut tidak ada klausula pengaman yang lazim. Apabila dikemudian hari ternyata ada kekeliruan atau kehilafan, maka keputusan ini akan ditinjau kembali."*

Sebagaimana hal tersebut juga diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku: UU ADPEM, tepatnya pada Pasal 64 dan Pasal 66 sebagai berikut:

## Pasal 64:

(1) Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat:

- a. wewenang;
- b. prosedur; dan/atau
- c. substansi.

(2) Dalam hal Keputusan dicabut, harus diterbitkan Keputusan baru dengan mencantumkan dasar hukum pencabutan dan memperhatikan AUPB.

(3) Keputusan pencabutan sebagaimana dimaksud pada

Halaman 26 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (2) dapat dilakukan:

- a. oleh Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- b. oleh Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan; atau
- c. atas perintah Pengadilan.

(4) Keputusan pencabutan yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan dan Atasan Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak ditemukannya dasar pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan berlaku sejak tanggal ditetapkan keputusan pencabutan.

(5) Keputusan pencabutan yang dilakukan atas perintah Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak perintah Pengadilan tersebut, dan berlaku sejak tanggal ditetapkan keputusan pencabutan.

## Pasal 66

(1) Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat:

- a. wewenang;
- b. prosedur; dan/atau
- c. substansi.

(2) Dalam hal Keputusan dibatalkan, harus ditetapkan Keputusan yang baru dengan mencantumkan dasar hukum pembatalan dan memperhatikan AUPB.

(3) Keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:

- a. Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- b. Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan; atau
- c. atas putusan Pengadilan.

Halaman 27 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) Keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan dan Atasan Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak ditemukannya alasan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan berlaku sejak tanggal ditetapkan Keputusan pembatalan.

(5) Keputusan pencabutan yang dilakukan atas perintah Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak perintah Pengadilan tersebut, dan berlaku sejak tanggal ditetapkan keputusan pencabutan.

(6) Pembatalan Keputusan yang menyangkut kepentingan umum wajib diumumkan melalui media massa.

## VI.-----Petitum/Tuntutan :

Berdasarkan uraian dan pokok perkara tersebut diatas, **dengan ini memohon kepada Yang Mulia: Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang**, yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk:

1. mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah pencatatan TERGUGAT pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. SUANDI HARTONO dengan catatan/tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 pada lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5);
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut dan mencoret dalam register buku tanah pencatatan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. SUANDI HARTONO dengan tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam

Halaman 28 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5);

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia: Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang berpendapat lain, maka PENGUGAT memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah menyampaikan jawabannya yang diunggah dalam Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 8 Mei 2023, yang pada pokoknya mengemukakan:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa objek yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT berdasarkan data yang ada pada TERGUGAT yaitu

a. Sertipikat Hak Milik No. 569/Batu Jaya, Gambar Situasi tanggal 19 Oktober 1994, luas. 4.500 M<sup>2</sup> (*empat ribu lima ratus meter persegi*) diterbitkan pada tanggal 16 November 1994 atas nama Haji Resan Bin Haji Gering;

b. Pada tanggal 16 November didaftarkan peralihan haknya kepada Halim Pratiknjo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24 Agustus 1982 No. 494/JB/AGR/1982 yang dibuat oleh dan dihadapan Marwata, BA selaku PPAT Wilayah Kerja Kecamatan Batu Ceper

c. Pada tanggal 16 November didaftarkan peralihan haknya kepada Suandi Hartono berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Maret 1994 No. 186/JB/III/Btc/1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. Marwata, BA selaku PPAT Wilayah Kerja Kecamatan Batu Ceper

d. Pada tanggal 12 Desember 2018 dari tanah ini dipisahkan Hak Milik No. 1849/Batujaya, Surat Ukur tanggal 25 Juli 2018, Nomor 293 luas 3.300 m<sup>2</sup> (*tiga ribu tiga ratus meter persegi*)

Halaman 29 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

e. Bahwa berdasarkan posita/alasan gugatan PENGUGAT pada intinya mempermasalahkan catatan sisa luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II) dan arsirani

f. Bahwa menanggapi posita/alasan penggugat berdasarkan Gambar Nomor. 3005/1991 Desa Batusari Kecamatan Batuaceper Kotamadya Tangerang yang di terbitkan tanggal 13 mei 1997 atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan diketahui di Bandung tanggal 11 Juni 1997 atas nama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Maka berdasarkan segala apa yang telah terurai di atas, dengan ini TERGUGAT menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berkenaan dengan perkara ini :

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim.

Bahwa berdasarkan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah memanggil pihak ketiga atas nama PT. Angkasa Pura II. Dan oleh kuasanya PT. Angkasa Pura II telah mengajukan permohonan intervensi, melalui suratnya tertanggal 18 April 2023 dan atas permohonan intervensi tersebut telah di sikapi oleh Majelis Hakim melalui penetapan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG tanggal 16 Mei 2023, pada pokoknya mendudukan PT. Angkasa Pura II sebagai Tergugat II Intervensi;

Terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya yang diunggah dalam Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 30 Mei 2023, yang pada pokoknya mengemukakan:

## DALAM EKSEPSI

### A. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

Halaman 30 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dengan membaca dan mencermati secara seksama isi dari seluruh Gugatan PENGGUGAT, jelas disebut bahwa "Objek Sengketa" adalah: "yang pada intinya menyatakan tanah PENGGUGAT seluas 1200 M2 (Overlap PT. ANGKASA PURA II dengan tulisan: ...SISA LUAS 1200 M2 ( PT.ANGKASA PURA II)";

2. Bahwa dalam Gugatan pada halaman 1, Poin I tentang Objek Sengketa menyebutkan :

**"Pencatatan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG** pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 569/Batujoya 16 November 1994 a.n SUANDI HARTONO dengan tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (*OPERLAV* PT.ANGKASA PURA II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5); (*vide Gugatan hal.1. poin I*).

Dari gugatan tersebut terlihat dan terbukti dengan jelas bahwa Objek Sengketa adalah: "Pencatatan" **oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**.

Dari fakta tersebut, bahwa Objek Sengketa **BUKAN** merupakan Surat Keputusan Pejabat TUN. Maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berkewenangan mengadili perkara ini karena "Pencatatan" tidak sama dengan "Surat Keputusan".

3. Bahwa sejalan dengan kenapa yang disebut diatas, maka Objek Sengketa tidak menjadi jelas, karena Surat Keputusan Pejabat TUN Nomor berapa, dan ditujukan kepada siapa?, menjadi tidak jelas, maka dengan sendirinya Objek Sengketa yang diajukan dalam Gugatan ini adalah Objek Gugatan yang bukan Objek Sengketa Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa sehubungan dengan hal-hal yang disampaikan pada poin 1,2 dan 3 diatas, maka OVERLAP adalah sengketa "KEPEMILIKAN" yang merupakan Objek Perkara di Peradilan Umum;

5. Bahwa jika sengketa kepemilikan sudah jelas, dan berkepastian hukum karena sudah mempunyai Putusan yang telah

Halaman 31 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

berkekuatan hukum tetap, maka atas tanah tersebut dengan sendirinya tidak akan menjadi OVERLAP;

6. Bahwa OVERLAP, berarti tumpang tindih “kepemilikan”. Dan tumpang tindih kepemilikan ini berarti **“SENGKETA KEPEMILIKAN”** dan oleh karena itu, maka sengketa kepemilikan menjadi kewenangan Peradilan Umum, dan bukan Peradilan Tata Usaha Negara;

7. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT pada halaman 1, poin II telah menyebutkan;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

**“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan .....dst...”.** (vide Gugatan, hal.1 dan 2).

Dari isi Gugatan tersebut, jelas disebut Objek Sengketa adalah : “Keputusan” yang harus jelas “di tujukan kepada siapa”.

Apakah sebuah pencatan tersebut ditujukan kepada PENGGUGAT?.

Jika PENGGUGAT dirugikan dengan “Pencatatan” yang BUKAN merupakan “KEPUTUSAN” tersebut, maka hukum memberi kesempatan yang seluas-luasnya mengajukan di Pengadilan Negeri yang berwenang namun PENGGUGAT tidak akan berani mengajukan karena terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 484/Pdt.G/2011/PN.TNG tanggal 7 November 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No.54/PDT/2013/PT.BTN tertanggal 26 Juli 2013 Jo. Putusan mahkamah Agung RI Nomor: 276 K/Pdt/2014 tanggal 29 Oktober 2014, antar PENGGUGAT (salah satu TERGUGAT/PEMBANDING/PEMOHON KASASI) dan sudah berkekuatan hukum tetap dengan TERGUGAT II INTERVENSI dimana PENGUGAT adalah pihak yang kalah, yang erat kaitannya dengan tanah yang OVERLAP dalam

Halaman 32 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

“PENCACATAN” sebagaimana dimaksud dalam Gugatan ini, yang akan dijelaskan oleh TERGUGAT II INTERVENSI lebih lengkap dalam pokok perkara.

8. Bahwa oleh sebab itu, TERGUGAT II INTERVENSI patut menduga bahwa PENGGUGAT akan menempuh Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, karena tidak akan berani mengajukan “sengketa kepemilikan” dalam hal OVERLAP dimaksud, karena sangat terkait dengan Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, TERGUGAT II INTERVENSI memohon dengan rendah hati, untuk menolak dan atau menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

## B. TENTANG GUGATAN KEDALUWARSA/ MELEBIHI TENGGANG WAKTU

- Bahwa dengan menyadur isi gugatan pada halaman 3, angka romawi III, poin 6 menyebutkan :

“ bahwa Objek Sengketa tersebut diterima/diketahui Penggugat saat menerima pengembalian (penerbitan) SHM Induk (semula/awal) No.569 tanggal 16 November 1994...”

- Bahwa **quod non** (seandainya pun) tulisan/pencatatan sebagaimana disebut diatas adalah Surat Keputusan dan dapat disebut sebagai Objek Sengketa TUN, maka tentu sudah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, yaitu dari **12 Desember 2018 ke 28 Februari 2023 = 4 tahun 2 Bulan atau sama dengan 1.538 hari** ;

Oleh karena itu, sudah sangat melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga Gugatan PENGGUGAT a quo, haruslah ditolak (*vide gugatan halaman 3, angka romawi III, poin 6*).

- Bahwa, seandainya pun PENGGUGAT mengingkari isi gugatan nya dan atau mempunyai persepsi lain sebagaimana pada halaman 3, angka romawi III, poin 6

Halaman 33 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide gugatan halaman 3, angka romawi III, poin 6), maka pada halaman 4, poin (a) disebutkan :

**“a. mengirimkan surat perihal permohonan fasilitas dan /atau mediasi tertanggal 20 September 2022 yang telah diterima TERGUGAT ditanggal yang sama....”**

Ini berarti bahwa; PENGGUGAT setidaknya mengetahui sejak tanggal 20 September 2022, dan Gugatan di daftarkan tertanggal 28 Februari 2023, maka ini berarti sudah **161 hari**.

Maka oleh karena, sejak diketahuinya sudah 161 hari, maka **gugatan haruslah ditolak** karena telah bertentangan dengan undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu 90 (sembilan puluh) hari.

- Bahwa Gugatan PENGGUGAT juga menyatakan bahwa; “.... Proses Mediasi dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali”, yaitu :

**1. Mediasi pertama tanggal 07 Oktober 2022;**

**07 Oktober 2022 ke 28 Februari 2023 = 144 hari**

**2. Mediasi ke dua 27 Oktober 2022;**

**27 Oktober 2022 ke 28 Februari 2023 = 124 hari**

**3. Mediasi ketiga 04 November 2022;**

**04 November 2022 ke 28 Februari 2023 = 116 hari**

Dari penjelasan diatas, maka PENGGUGAT dapat memilih **“sejak kapan mengetahui ???”, semuanya “telah melebihi tenggang waktu yang ditentukan oleh perundang-undangan, yaitu 90 (sembilan puluh hari)”**;

Dari penjelasan tersebut, seharusnya TERGUGAT II INTERVENSI sudah tidak perlu menjawab pokok perkara, karena Gugatan diajukan telah kedaluwarsa/ melebihi tenggang waktu, maka gugatan sangat layak ditolak dan atau tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

Halaman 34 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



**A. TENTANG LATAR BELAKANG ATAU RIWAYAT  
KEPEMILIKAN TERGUGAT II INTERVENSI**

1. Bahwa tanah yang menjadi Objek Perkara, adalah bidang tanah milik PENGGUGAT yang diperoleh TERGUGAT II INTERVENSI dari hasil pembebasan tanah oleh Panitia Pembebasan Tanah (Panitia 9) untuk Proyek Pelabuhan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng yang terbentuk berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, dan Menteri Perhubungan RI, masing-masing No.145 Tahun 1976, No. Kep-754/MK/ IV/6/76, dan No. KM-253/4/PHB/76 tanggal 14 Juni 1976 (Bukti P-1), dengan tugas dan fungsinya membeli/membebasakan tanah seluas 1.000 ha yang terletak di Kecamatan Teluk Naga dan KECAMATAN BATUCEPER, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, dan menyelesaikan pemukiman (*resettlement*) penduduk yang tergolong penggarap tanah dan terkena akibat pembebasan tanah;

2. Bahwa Panitia Pembebasan Tanah (Panitia 9) tersebut, terdiri dari Bupati Daerah Tingkat II Tangerang, Kepala Sub Direktorat Agraria, Kepala Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah, Ketua Bapemka, Kepala Dinas Pertanian Kabupaten Tangerang, Kepala Dinas PU, Kepala Dinas Pendapatan dan Perpajakan Kantor Wilayah I Banten dan Serang, Wakil dari Proyek Pelabuhan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, Kepala Seksi Tata Guna Tanah, Camat Batucapeper, Camat Teluk Naga, dan Kepala Desa Pajang, Desa Jurumudi, Desa Balendung, Desa Benda, Desa Kedaung Wetan, Desa Neglasari dan Desa Salembaran.

3. Bahwa Pembentukan Panitia Pembebasan Tanah (Panitia 9) tersebut ditindaklanjuti dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No.259/Pm.131/SK/1976 tentang Pembentukan Panitia Pembebasan Tanah untuk Proyek

Halaman 35 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelabuhan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng, yang dilanjutkan dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No.915/Pm.131-Pem/SK/1978 tanggal 18 September 1978 perihal Penyempurnaan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No.259 tersebut diatas, telah membebaskan tanah seluas 116,4711 ha yang terletak di Desa/Kelurahan Karangsari, Kecamatan Batuceper, Kabupaten Tingkat II Tangerang (sekarang Kota Tangerang) dengan uang pembebasan tanah sebesar Rp. 5.474.793.500,- (lima milyar empat ratus tujuh puluh empat juta tujuh ratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- a) Untuk tanah seluas 97,7668 ha dibayar oleh MD Suryanto dari Ditjen Moneter Departemen Keuangan RI sebesar Rp. 3.910.672.000,- (tiga milyar sembilan ratus sepuluh juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) pada tahun 1980 sampai dengan 1984;
- b) Untuk tanah seluas 18,7043 ha dibayar oleh Sdr. Suprodjo, bendahara Angkasa Pura II sebesar Rp. 1.564.121.500,- (satu milyar lima ratus enam puluh empat juta seratus dua puluh satu ribu lima ratus rupiah) pada tahun 1985 sampai dengan 1986;
- c) Bidang-bidang tanah tersebut yang telah dibebaskan oleh Panitia Pembebasan Tanah (Panitia 9) untuk Proyek Pelabuhan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng diserahkan kepada TERGUGAT II INTERVENSI pada tahun 1989 secara operasional, sedangkan secara yuridis diserahkan pada tahun 1991, dengan demikian bidang-bidang tanah tersebut telah adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI;

## **B. TENTANG KEPEMILIKAN DAN BUKTI-BUKTI KEPEMILIKAN YANG SUDAH PERNAH DILAKUKAN PEMERIKSAAN MENYELURUH DI PENGADILAN NEGERI**

Halaman 36 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

## TANGERANG Jo. PENGADILAN TINGGI BANTEN Jo. MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

1. Bahwa seluruh bukti-bukti dan dasar kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI telah diajukan dalam pemeriksaan bukti-bukti di depan persidangan dalam Perkara Nomor: 484/PDT/G/2011/PN.TNG jo. No.54/PDT/2013/PT.BTN jo. 276 K/PDT/2014 yang antara lain:

1.1. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 915/Pm.131-Purn/SK/78 tanggal 18 September 1978 tentang Penyempurnaan Surat Keputusan Gubenur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 259/Pm.131/SK/76 tanggal 10 Juli 1976 perihal Pembentukan Panitia Pembebasan Tanah untuk Proyek Pelabuhan Udara International Jakarta-Cengkareng, sebagai tindak lanjut Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan dan Menteri Perhubungan tanggal 14 Juni 1976;

1.2. Kwitansi Penerimaan uang dari Dirjen Moneter sebanyak 28 buah untuk pembayaran pembebasan tanah di Desa Karangsari Kecamatan Batuceper Kota Tangerang yang merupakan pembebasan atas tanah oleh Ditjen Moneter seluas 97,7668 Ha;

1.3. Penerimaan uang dari Perum Angkasa Pura II sebanyak 8 buah untuk pembayaran pembebasan tanah di Desa Karangsari dan Batujaya Kecamatan Batuceper Kota Tangerang yang merupakan pembebasan tanah oleh Perum Angkasa Pura II seluas 18,7043 Ha yang masing-masing telah diterima oleh pemilik tanah dan salah seorang Panitia 9 diantaranya adalah yang bernama Matsani yang menjadi Tergugat I dalam Perkara Nomor: 484/Pdt.G/2011/PN.Tng;

1.4. Berita acara serah terima secara operasional kepada Perum Angkasa Pura II, Nomor ; 1008A/JIA/XI/91

Halaman 37 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Nopember 1991 termasuk serah terima tanah yang telah dibebaskan seluas 97,7668 Ha dan 18,7043 Ha;

1.5. Berita Acara Serah secara yuridis kepada Perum Angkasa Pura II, Nomor: 71/JIA/II/1992 tanggal 3 Pebruari 1992 tentang hasil proyek fasilitas Bandara Internasional Jakarta-Cengkareng kepada Perum Angkasa Pura II;

1.6. Surat Perum Angkasa Pura II kepada Kepala Kantor Pertanahan Tangerang tanggal 30 Desember 1989 No. 1459/PL30/303.2/PAP II-89, tentang Permohonan Hak atas Tanah dan perincian biaya;

1.7. Surat Perum Angkasa Pura II kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 21 Mei 1990 No.604.1 /PL.30/303.2/PAP II-90 tentang Proses Persertifikatan tanah-tanah PAP II;

2. Bahwa Bukti-Bukti tersebut telah dilakukan pemeriksaan secara seksama di depan persidangan pada saat sidang pembuktian dalam perkara tersebut diatas, sehingga tidak memerlukan lagi pemeriksaan untuk selanjutnya;

3. Bahwa beberapa dokumen kepemilikan tersebut telah diserahkan ke Badan Pertanahan Kota Tangerang untuk proses sertifikasi, yang sampai saat ini ada TERGUGAT, sebagai dasar dilakukannya pencatatan OVERLAP sebagaimana dimaksud dalam gugatan PENGUGAT.

Maka dengan demikian, OVERLAP sebagaimana dimaksud, adalah sangat berdasar, sehingga gugatan PENGUGAT haruslah ditolak.

## C. PENUTUP

Bahwa berdasarkan hal-hal diuraikan di atas, telah jelas terbukti Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak berdasar. Oleh karena itu, cukup beralasan bagi TERGUGAT II INTERVENSI memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara

Halaman 38 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

ini berkenan menyatakan Gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

## PETITUM/ TUNTUTAN

Maka dari itu, berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum tersebut di atas, maka TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### Atau:

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Penggugat mengajukan replik atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada persidangan tanggal 6 Juni 2023, dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik pada 20 Juni 2023 dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik pada tanggal 13 Juni 2023;

Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dineri materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda Bukti P – 1 sampai dengan Bukti P – 21, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Desa Batujaya terbit

Halaman 39 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 November 1994, gambar situasi nomo 6126 tanggal 19 Oktober 1994, Luas 4.500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus ribu meter persegi) atas nama Suandi Hartono (fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti P-2 : Surat Ukur Desa Batujaya Kecamatan Batuceper tanggal 6 Agustus 1994 (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang kepada Vamat Batuceper dan Lurah/Kepala Desa Batuceper, Nomor 316/KPK.PT/VIII/PENG/1994, tanggal 10 Agustus 1994, Hal : Pengumuman Tanah Milik Adat karena Pendaftaran dan Balik Nama a.a. Soleh bin Aip, dkk (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P-4 : Tanda Terima Surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang yang diterima tanggal 20 September 2022 yang dikirim oleh Yusman Nur, S.H. tanggal 20 September 2022, hal : Permohonan Fasilitas Klarifikasi dan/atau Mediasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P-5 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 3726/36.71/X/2022 tanggal 3 Oktober 2022 perihal Mediasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P-6 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 4102/3671/X/2023 tanggal 25 Oktober 2022 perihal Mediasi II (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 4185/3671/X/2023 tanggal 28 Oktober 2022 perihal Mediasi III (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P-8 : Daftar Hadir acara Mediasi I, II, dan III (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P-9 : Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor 18/BA-36.71/XI/2022 tanggal 4 November 2022 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P-10 : Tanda Terima Surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 13 Januari 2023 NO. 146/KPT/I/2023

Halaman 40 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

- (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 11 Bukti P-11 : Tanda Terima Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 7 Februari 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 12 Bukti P-12 : Surat Keterangan dari Lurah Batusari Nomor : 500/30 Perk.2004 tertanggal 27 Pebruari 2004 (fotokopi dari fotokopi);
- 13 Bukti P-13 : Foto-foto (fotokopi sesuai dengan *printout*)
- 14 Bukti P-14 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1849/Batujaya tanggal 12 Desember 2018, surat ukur nomor 293/batujaya/2018 tanggal 25 Juni 2018, luas 3.300m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus meter persegi) atas nama Suandi Hartono (fotokopi dari fotokopi)
- 15 Bukti P-15 : Tanda Terima Surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 22 Desember 2021 No. 4429/KPT/XII/2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 16 Bukti P-16 : Tanda Terima Surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 29 Maret 2022 No. 1520/KPT/III/2022(fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 17 Bukti P-17 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor : 2257/36.71/VI/2022 tanggal 13 Juni 2022 perihal : Permohonan perbaikan/pembatalan dan/atau pencabutan keterangan/pernyataan tertulis pada lembaran tambahan untuk buku tanah/sertipikat: pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencabutan lainnya, pada SHM Nomor 569 a.n. Suandi Hartono serta permohonan penerbitan sertipikat tanah sisa luas tersebut : 1200m<sup>2</sup> (fotokopi dari fotokopi);
- 18 Bukti P-18 : Tanda Terima Surat dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 14 Juli 2022 No. 2403/KPT/VII/2022 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 19 Bukti P-19 : Tanda Terima Surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 29 Juli 2022 No. 2532/KPT/VII/2022

Halaman 41 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotokopi sesuai dengan aslinya);

- 20 Bukti P-20 : Tanda Terima Surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 10 Agustus 2022 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 21 Bukti P-21 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : MP.01.02/813-36/IX/2022 tanggal 8 September 2022 hal : Permohonan Tindak Lanjut atas Pengaduan tertanggal 13 Juli 2022 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dineri materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda Bukti T – 1 sampai dengan Bukti T – 25, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 569/Batujaaya terbit tanggal 16 November 1994, gambar situasi nomo 6126 tanggal 19 Oktober 1994, Luas 4.500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus ribu meter persegi) atas nama Suandi Hartono (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Permohonan Sertipikat tanggal 14 Juni 1994 yang ditandatangani oleh Suandi Hartono (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T-3 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Suandi Hartono (fotokopi dari fotokopi);
- 4.. Bukti T-4 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku Penetapan huruf C No : 500/1221 tanggal 17 Nopember 1976 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T-5 : Akta Jual Beli No. 494/JB/AGR/1982 tanggal 24 Agustus 1982 yang dibuat di hadapan Marwata, BA selaku Camat Kecamatan Batuceper (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T-6 : Surat Kuasa tanggal 7 Februari 1994 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T-7 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Joseph Wahyudi

Halaman 42 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

(fotokopi dari fotokopi);

8. Bukti T-8 : Akta Jual Beli No. 186/JB/III/Btc/1994 tanggal 29 Maret 1994 di hadapan Doktorandus Haji Marwata selaku PPAT / Camat Batuceper (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1993 No. SPPT 2-2A03-03-00700567 atas nama Halim Pratiknjo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T-10 : Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa Batujaya Nomor 593.2/24-V/DIR/1994 tanggal 20 Mei 1994 yang diketahui oleh Camat Batuceper (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T-11 : Surat Keterangan Tanah tanggal 20 Mei 1994 yang dibuat oleh Kepala Desa Batujaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T-12 : Surat Pernyataan oleh Halim Pratiknjo diketahui oleh Kepala Desa / Lurah Batujaya tanggal 20 Mei 1994 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T-13 : Surat Pernyataan oleh Suandi Hartono diketahui oleh Kepala Desa / Lurah Batujaya tanggal 20 Mei 1994 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T-14 : Surat Pernyataan oleh Suandi Hartono (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T-15 : Surat Pernyataan Tanah Yang Dipunyai Pemohon Pasal 2 P.M.D.N. SK.53/DDA/1970 oleh Suandi Hartono tanggal 14 Juni 1994 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T-16 : Pengumuman oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang Nomor 316/KPK.PT/VIII/1994 tanggal 10 Agustus 1994 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T-17 : Permohonan Pendaftaran tanggal 23 April 2018 yang ditandatangani oleh Suandi Hartono (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 43 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya);

- 18 Bukti T- 18 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Suandi Hartono (fotokopi dari fotokopi);
- 19 Bukti T-19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 NOP 36.75.750.016.005-0047.0 tahun 2018 atas nama Suandi Hartono (fotokopi dari fotokopi);
- 20 Bukti T-20 : Surat Tugas dari Rani Ridayanthi, S.H., M.H. kepada Lilih Solihat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 21 Bukti T-21 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Lilih Solihat (fotokopi dari fotokopi);
- 22 Bukti T-22 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1849/Batujaya/2018 tanggal 25 Juni 2018, gambar situasi No. 293/Batujaya/2018 tanggal 25 Juni 2018, Luas 3.300 M<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus meter persegi) atas nama Yung Haliw (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 22 Bukti T-23 : Gambar Ukur Nomor 4267/Tahun 2018 tanggal pengukuran 17 Mei 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 23 Bukti T-24 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang kepada Yusman Nur & Rekan *Advocates and Legal Consultants* selaku Kuasa Suandi Hartono Nomor : 2257/36.71/VI/2022 tanggal 13 Juni 2022 perihal : Permohonan perbaikan/pembatalan dan/atau pencabutan keterangan/pernyataan tertulis pada Lembaran Tambahan untuk Buku Tanah/Seripikat : Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya, pada SHM Nomor 569 a.a. Suandi Hartono serta Permohonan Penerbitan Sertipikat Tanah Sisa luas tersebut : 1.200 m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 24 Bukti T-25 : Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor : 18/BA-36.71/PPS/XI/2022 Permasalahan Terhadap Sertipikat

Halaman 44 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 Milik Nomor 569 / Batujaya yang tercatat atas nama Suandi Hartono seluas 1.200 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Barujaya, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dineri materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda Bukti T II Intv-1 sampai dengan Bukti T II Intv-8, sebagai berikut:

1. Bukti T II Intv-1 : Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Tangerang No. 484/PDT.G/2011/PN.TNG (fotokopi sesuai dengan salinan resminya);
2. Bukti T II Intv-2 : Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 54/PDT/2013/PT.BTN (fotokopi sesuai dengan salinan resminya);
3. Bukti T II Intv-3 : Putusan Mahkamah Agung No. 276K/Pdt/2014 (fotokopi sesuai dengan salinan resminya);
4. Bukti T II Intv-4 : Salinan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor KEP-794/MK/IV/6/1976 tentang Penunjukan Pimpinan dan Bendaharawan Proyek Pembelian Tanah di Kecamatan Teluk Naga dan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang untuk Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta - Cengkareng (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T II Intv-5 : Berita Acara Panitia Pembebasan Tanah Daerah Tingkat II Tangerang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T II Intv-6 : Serah Terima Operasional Hasil Proyek kepada P.A.P. II tahun 1992 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T II Intv-7 : Pekerjaan Pengukuran dan Pematokan Tanah Perum Angkasa Pura II Bandara Soekarno – Hatta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T II Intv-8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kelurahan

Halaman 45 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batusari tanggal 2 Desember 1996 atas nama PT. Angkasa Pura II Persero dan Surat Ukur No. 649 tanggal 2 Desember 1998 Luas 244.130m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi pada perkara ini meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim:

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama atau kepercayaannya yaitu:

**1.SUGIRI HENI BERNADI**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui tentang permasalahan persertipikatan tanah-tanah milik Angkasa Pura II;
- Bahwa pada waktu itu Saksi mengemban tugas untuk persertipikatan tanah milik Angkasa Pura II maka untuk proses administrasinya, Saksi turun langsung ke BPN dan pengukurannya;
- Bahwa Saksi mengetahui objek tanah sengeketa dalam perkara ini terletak Di Desa Batujaya Kecamatan Batu Ceper karena sekarang ada pemekaran Batujaya jadi 2 yaitu Batusari dan Batujaya Kecamatan Batu Ceper Karang Sari di pecah 2 Karanganyar dan Karang Sari Kecamatan Megasari;
- Bahwa perumahan Batu jaya Itu diperuntukkan untuk karyawan PT Angkasa Pura II;
- Bahwa dahulu disitu pernah terjadi pembebasan untuk kepentingan Perumahan PT Angkasapura II;
- Bahwa Saksi mengetahui pernah ada perkara lain selain yang ada dalam perkara ini;
- Bahwa karena pensertipikatannya terlalu lama dan setiap tahun menjadi masalah, baik masalah politik dan masalah lain-lain, akhirnya Saksi memberikan pendapat Saksi dan disetujui dimana yang masih bermasalah karena permasalahan ini yang diarsir berbeda-beda, ditinggal saja tetapi diukur. Nanti diselesaikan

Halaman 46 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum yang digaris-garis/diarsir itu. Setelah ada putusan pengadilan akan kelihatan milik siapa;

- Bahwa Saksi menjelaskan pada perkara nomor 484 bukan tanah 1200m<sup>2</sup> yang berperkara pada perkara ini;
- Bahwa kondisi tanah 1200 m<sup>2</sup> awalnya itu rawa dan sekarang sudah menjadi darat;
- Bahwa saksi menjelaskan tanah Penggugat pada waktu itu terdapat bangunan Gunung Mas dan sekarang menjadi pabrik fiber;
- Bahwa objek perkara yang 1200m<sup>2</sup> ini posisi tanahnya itu di belakang tanah Penggugat dan menempel dengan tanah Penggugat;
- Bahwa dahulu setelah dibebaskan, objek perkara itu pernah di kasih patok berbentuk pal;
- Bahwa tahun 1981 daerah itu termasuk yang 1200m<sup>2</sup> ini dibebaskan oleh Panitia Sembilan Proyek Jakarta Internasional Cengkareng;
- Bahwa tanah itu diserahkan oleh Angkasa Pura II bersama dengan aset yang lain pada tahun 1992;
- Bahwa PT Angkasa Pura II itu pernah mengangkat satu PT untuk memperkerjakan melakukan pekerjaan pengukuran pematokan tanah PT Angkasa Pura II Bandara Sukarno Hatta;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa ini dahulu terletak di Desa Batujaya Kecamatan Batucapeper sekarang menjadi Desa Batusari Kecamatan Batucapeper;
- Bahwa pembebasan tanah-tanah itu memakai anggaran Dirjen Moneter;
- Bahwa pada waktu serah terima akta yang Saksi pegang, tidak ada persil per persil;
- Bahwa tanah yang dibebaskan Haji Resang berjumlah hektaran;
- Bahwa mengatakan pembebasan tanah Haji Resang dilakukan pada tahun 1981;

Halaman 47 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 Saksi tidak mengetahui terkait pembebasan;
- Bahwa fisik di lapangan dahulu ada batas tiang yang dibuat oleh Suandi Hartono, kemudian disengketakan namun sekarang sudah diratakan dijadiin satu, jadi yang tadinya posisi tiang bangunan di sebelah utara jadi sekarang di tengah;
- Bahwa dari awal tidak ditemukan pembebasan SPH-SPHnya;
- Bahwa SPH itu dokumennya ada di panitia sembilan;
- Bahwa tanah-tanah itu dibebaskan oleh Proyek Jakarta Cengkareng. Proyeknya belum selesai sudah diserahkan seluruh operasional Bandara Soekarno Hatta;
- Bahwa seluruh peta Bukti T II Intv-8 ini termasuk tanah Angkasa Pura dan yang diarsir adalah tanah yang bermasalah;
- Bahwa objek tanah 1200 m<sup>2</sup> ada didalam pabrik kopi Pak Suandi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal H. Resang, saksi hanya mengetahui ketika ada gugatan saja;
- Bahwa Saksi sudah 10 tahun tidak ke lokasi karena saksi pensiun saja sudah 12 tahun;
- Bahwa sebelum pension Saksi bekerja di PT Angkasa Pura di bagian perlengkapan dan pengelolaan aset;
- Bahwa Saksi di bagian aset khusus untuk tanah sejak tahun 2000;
- Bahwa gambar Sertipikat itu sudah ada sejak tahun 1998;
- Bahwa di tahun 2000 itu sudah ada arsiran belum di tanah Pak Suandi Hartono;
- Bahwa belum ada sengketa pada tahun 2000 sampai 2012;
- Bahwa dahulu sulit untuk masuk ke area objek sengketa, yang bisa hanya lewat gudangnya Pak Suandi Hartono, kalau lewat tanah Angkasa Pura masih rawa;
- Bahwa tidak ada plang milik Angkasa Pura;

Halaman 48 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 khusus atas nama Suwandi Hartono yang *overlap* dengan Angkasa Pura itu ada 3 (tiga) bidang isinya, ada 1800 m<sup>2</sup>, 3000an m<sup>2</sup> sama yang 1200 m<sup>2</sup>
- Bahwa Pak Suandi itu ikut sebagai Tergugat 4 pada gugatan tahun 2011;
- Bahwa 10 tahun yang lalu di tanah seluas 1200m<sup>2</sup> sudah ada pabrik;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Suandi Hartono, hanya pernah dengar namanya, karena dalam peta yang diarsir itu saksi tulis satu per satu nama yang bermasalah termasuk Pabrik Kopi Gunung Mas Suandi Hartono;
- Bahwa Saksi tidak pernah menegur Suandi Hartono karena Suandi Hartono mengambil tanah Angkasa Pura karena Saksi bukanlah pembuat kebijakan;

2. **OLIM**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan *security outsourcing* di bandara namun saksi bukan pegawai dari PT. Angkasa Pura II;
- Bahwa Saksi menjadi *security* di bandara sejak dari proyek tahun 1982 sampai tahun 2001;
- Bahwa Saksi diutus sama pimpinan dari Kolonel Sudiyono sebagai pengamanan tertutup, saksi membantu mengawasi pekerjaan tanah-tanah di luar bandara;
- Bahwa terkait pematokan, tugas saksi adalah memastikan dan mengawasi benar atau tidak dilaksanakan pematokan;
- Bahwa Saksi tidak ikut mematok;
- Bahwa pihak BPN mengukur, sedangkan yang mematok dari PT berdasarkan ukuran dari BPN;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait pengukuran namun tidak ingat tahun berapa terjadi pengukuran;
- Bahwa pemasangan patok sekitar taruh 1982;

Halaman 49 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 pengukuran dilakukan beberapa kali. Pertama dari Jakarta ke Airport Cengkareng diukur, ketika mau diserahkan kepada Angkasa Pura juga dilakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang 1200m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi terakhir berkunjung ke lokasi tahun 2005;
- Bahwa pada tahun 2005, sudah berdiri Pabrik Kopi Gunung Mas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan pertama kali Pabrik Kopi Gunung Mas dibangun;
- Bahwa Pabrik Kopi Gunung Mas menghadap ke selatan. Lokasi tanah 1200m<sup>2</sup> itu di belakang pabrik;
- Bahwa dahulu Pabrik Kopi Gunung Mas merupakan daerah Batujaya sekarang ada pemekaran menjadi Batusari. Kecamatan Batuceper karena ada pemekaran menjadi Neglasari. Lokasi ini berbatasan antara Batuceper dengan Neglasari;
- Bahwa saksi pernah melihat Bukti T II Intv-8;
- Bahwa pada waktu saksi memasang pagar PT. Angkasa Pura II, belum berdiri pabrik kopi karena ini tanah sawah;
- Bahwa tanah yang 1200m<sup>2</sup> itu bentuk tanahnya sawah semua sementara bangunan pabrik kopi itu tanah darat dan belum dipagar, belum ada bangunan pabrik kopi juga;
- Bahwa tahun 2005 sudah ada pabrik kopi;
- Bahwa pada saat pengukuran pertama belum ada pabrik kopi;
- Bahwa patok pada waktu Saksi melakukan pekerjaan pematokan berupa patok beton dengan tulisannya AP II;
- Bahwa dahulu tanah itu tanah kosong berbentuk sawah dan rawa yang dalam;
- Bahwa pada waktu itu Saksi lihat pabrik kopi dibangun sampai belakang. Saksi melaporkan kepada Kepala Divisi Pengamanan bahwa pabrik kopi kayaknya nonjol ke belakang,

Halaman 50 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

kemudian diperiksa oleh beliau. Namun tidak ada tindakan karena itu harus ada suratnya;

- Bahwa patok tidak ada dibuat ukuran perметрnya. Di ujung titik pabrik kopi sama pinggir belakang depan sama belakang dan ujung yang dipasang;
- Bahwa pada saat saksi ikut mengawasi pekerja yang memasang patok, tidak ada yang komplek atau keberatan dipasang patok itu;
- Bahwa saksi ikut mengawasi pemasangan patok termasuk di tanah 1200 m<sup>2</sup>;
- Bahwa bentuk tanah milik Suandi Hartono adalah tanah darat bekas tanahnya Hasan Palis;
- Bahwa pada saat pemasangan patok, yang berbatasan tidak hadir;
- Bahwa yang memerintahkan mematok adalah dari pihak bandara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah pada saat melakukan pematokan;
- Bahwa saksi dapat menunjukkan patok-patoknya;
- Bahwa tanah yang 1200m<sup>2</sup> ini bukan termasuk yang buat digugat pada perkara nomor 484;
- Bahwa objek yang diperkarakan pada perkara nomor 484 dengan tanah yang 1200m<sup>2</sup> berbeda;
- Bahwa Saksi adalah *security outsourcing* di Bandara Soekarno Hatta pada waktu kepala divisinya Kolonel Suryono, Saksi diminta membantu mengawasi tanah-tanah yang di luar Bandara. Bukan yang di Batusari ataupun Batujaya saja tapi sampai ke Pasar Kemis yang mana saksi sering kontrol;
- Bahwa Saksi mengenal Suandi Hartono sejak tanah itu bermasalah. Suandi Hartono sering menghubungi saksi;
- Bahwa sebelum kerusuhan 1997 saksi tinggal dekat di lokasi itu;

Halaman 51 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 Saksi masih sering lewat ke lokasi itu;
- Bahwa untuk masuk ke tanah 1200m<sup>2</sup> itu tidak ada akses tidak bisa jalan pakai sepatu bot karena dahulu juga rawa;
- Bahwa sekarang juga tidak ada akses kalau hendak ke belakang;
- Bahwa yang 1200m<sup>2</sup> masuk pabrik karena dahulu tanah Hasan bin Palis itu luasnya cuma segitu, Saksi tidak tahu luasnya berapa, saksi lupa cerita asalnya. Waktu itu pabrik *markup* kebelakang termasuk yang disengketai;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah itu awalnya milik Hasan bin Palis. Saksi tidak tahu Hasan bin Palis jual kemana, tahu-tahu sudah ada pabrik kopi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Haji Rahsan Bin Gering;
- Bahwa awalnya tidak ada rumah disitu sawah semua jalan kecil, itu ada rumah Hasan Bin Palis;
- Bahwa pabrik kopi itu berdiri di atas bekas tanah Hasan bin Palis;
- Bahwa yang 1200m<sup>2</sup> masuk di tanah Hasan bin Palis karena yang 1200m<sup>2</sup> dahulu sawah sedangkan punya Pak Hasan itu tanah darat;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada Hari Rabu tanggal 7 Agustus 2023;

Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 10 Agustus 2023;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Halaman 52 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) (*vide* bukti P-1 = T-1);

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara:

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam jawaban Tergugat, Tergugat telah menyampaikan jawaban yang didalamnya mencantumkan dalam eksepsi, dan setelah Majelis Hakim pelajari eksepsi tersebut bukanlah dikategorikan sebagai eksepsi, terhadap dalil tersebut akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban yang didalamnya memuat eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### 1. Tentang Kewenangan Mengadili;

- bahwa dalam gugatan pada halaman 1, poin i tentang objek sengketa menyebutkan: "pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada sertifikat hak milik nomor: 569/Batujaya 16 November 1994 a.n Suandi Hartono dengan tulisan "sisa luas 1.200 M<sup>2</sup> (overlap PT.Angkasa Pura II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran hak, pembebanan dan pencabutan lainnya (lembar ke-5); dari gugatan tersebut terlihat dan terbukti dengan jelas bahwa objek sengketa adalah "pencatatan" oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, dari fakta tersebut, bahwa objek sengketa bukan merupakan surat keputusan pejabat tun. maka pengadilan tata usaha negara tidak berkewenangan mengadili perkara ini karena "pencatatan" tidak sama dengan "surat keputusan".

### 2. Tentang Gugatan Kedaluwarsa/Melebihi Tenggang Waktu;

Halaman 53 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 bahwa objek sengketa tersebut diterima/diketahui Penggugat saat menerima pengembalian (penerbitan) SHM Induk (semula/awal) No.569 tanggal 16 November 1994"
- Bahwa *quod non* (seandainya pun) tulisan/pencatatan sebagaimana disebut diatas adalah Surat Keputusan dan dapat disebut sebagai Objek Sengketa TUN, maka tentu sudah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, yaitu dari 12 Desember 2018 ke 28 Februari 2023 = 4 tahun 2 Bulan atau sama dengan 1.538 hari, Oleh karena itu, sudah sangat melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari atau setidaknya gugatan *a quo* sejak mediasi kesatu sampai dengan mediasi ketiga sudah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga Gugatan Penggugat *A Quo*, haruslah ditolak;
- Dari penjelasan tersebut, seharusnya Tergugat II Intervensi sudah tidak perlu menjawab pokok perkara, karena Gugatan diajukan telah kedaluwarsa/melebihi tenggang waktu, maka gugatan sangat layak ditolak dan atau tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang telah diajukan Tergugat II Intervensi, oleh karenanya menjadi kewajiban bagi Majelis Hakim untuk menilai dan membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut:

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

- (1). Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
- (2). Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok perkara dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;

Halaman 54 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

(3). *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;*

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mempelajari dalil-dalil eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi dikaitkan dengan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 (satu) merupakan eksepsi kompetensi *absolut* Pengadilan, dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 (dua) merupakan eksepsi lain yang diputus bersama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 (satu) Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo* Pengadilan akan mempertimbangkan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa "*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan "*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*";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 1 angka 3 jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan "*Istilah "penetapan tertulis" terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.....*";

Halaman 55 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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)

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "*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 sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa menurut Pengadilan telah memenuhi unsur konkret yaitu diterbitkan oleh Tergugat dalam bentuk tertulis atau tidak abstrak, individual yaitu dimana keputusan Tergugat (objek sengketa) diterbitkan tidak ditujukan untuk umum tetapi sangat jelas ditujukan kepada pemegang hak yaitu Suandi Hartono, dan final yaitu tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lainnya (*definitif*). Serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau hukum perdata, yaitu telah menimbulkan akibat hukum bagi Suandi Hartono;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, oleh karena objek sengketa telah memenuhi seluruh unsur sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, dan Pengadilan berpendapat bahwa sudah tepat kiranya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, terkait pembatalan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pengadilan berpendapat terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 (satu) mengenai Eksepsi *Absolut* Pengadilan, tidak beralasan hukum dan patut untuk tidak diterima;

Halaman 56 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi ke 2 (dua) mengenai tenggang waktu dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat disebutkan bahwa Penggugat mengetahui adanya objek sengketa tersebut yaitu pada saat menerima pengembalian (penerbitan) SHM induk (semula/awal) No. 569 tanggal 16 November 1994 (Daftar Isian 208 No.2487/II/1994, Daftar Isian 307 No. 2263/1994, Gambar Situasi 6126) dari Tergugat kepada Peggugat Suandi Hartono, namun pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), dicatatkan/dituliskan dengan tinta merah dengan kalimat: *SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)*, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 (*vide* gugatan Penggugat Romawi tiga angka enam halaman tiga);

Menimbang, bahwa Peggugat Suandi Hartono mempertanyakan secara lisan kepada Tergugat (hingga bertemu dengan kepala BPN) meminta penjelasan, meminta bukti-bukti, kapan dilakukan pengukurannya, dan mengapa *Overlap* tersebut terjadi, namun tidak mendapatkan penjelasan dan bukti-bukti tersebut, dan hanya diberitahukan/disampaikan bahwa nanti akan dipanggil dalam rangka mencari solusi dan penyelesaian (*vide* gugatan Penggugat Romawi lima angka lima belas halaman enam);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan Penggugat juga pernah meminta penjelasan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 21 Desember 2021 mengenai Permohonan Penjelasan Atas Dasar-Dasar Kepemilikan PT. Angkasa Pura II terhadap SHM No. 569 Luas 1200 M<sup>2</sup> Atas Nama Suandi Hartono (*Vide* bukti P-15);

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat yang pada saat mempertanyakan secara lisan dan dikaitkan dengan bukti P-15, Tergugat tidak memberikan kepastian mengenai penjelasan dan bukti-bukti terjadinya *overlap*, Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat pada saat mempertanyakan perihal *overlap* kepada Kantor Pertanahan

Halaman 57 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

walaupun telah mengetahui adanya objek sengketa, akan tetapi Tergugat tidak menjawab adanya pertanyaan yang disampaikan oleh Penggugat, maka Penggugat pada saat bertanya belum terjadi adanya terhadap pencatatan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 Penggugat telah mengajukan permohonan perbaikan/pembatalan dan/atau pencabutan keterangan/ Pernyataan tertulis pada lembaran tambahan untuk buku tanah/sertipikat pendaftaran peralihan hak-hak, pembebanan dan pencabutan lainnya, pada SHM nomor 569 a.n Suandi Hartono serta permohonan penerbitan sertipikat tanah sisa luas tersebut 1200 M<sup>2</sup> pada Tanggal 29 Maret 2022.

Menimbang, bahwa terhadap surat Penggugat tertanggal tanggal 29 Maret 2022, Tergugat berdasarkan surat nomor 2257/36.71/VI/2022 tertanggal 13 Juni 2022 telah menyampaikan jawaban berkaitan dengan permohonan Penggugat untuk memperbaiki/pembatalan dan/atau pencabutan keterangan/ Pernyataan tertulis pada lembaran tambahan untuk buku tanah/sertipikat pendaftaran peralihan hak-hak, pembebanan dan pencabutan lainnya, pada SHM nomor 569 a.n Suandi Hartono serta permohonan penerbitan sertipikat tanah sisa luas tersebut 1200 M<sup>2</sup> (vide bukti P-17);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Pengaduan berdasarkan PERMEN ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 13 Juli 2022 (vide bukti P-18);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-19 Penggugat kembali mengajukan permohonan informasi perkembangan tindak lanjut pengaduan tertanggal 13 Juli 2022 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-20, Penggugat mengajukan surat permohonan tindak lanjut atas pengaduan tertanggal 13 Juli 2022 kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Banten pada Tanggal 10 Agustus 2022, terhadap surat permohonan tersebut dibalas

Halaman 58 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Banten dengan surat nomor MP. 01.02/813-36/IX/2022 tertanggal 8 September 2022 (*vide* bukti P-21);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan fasilitasi klarifikasi dan/atau mediasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan surat Tertanggal 20 September 2022 (*vide* bukti P-4), dan telah dilaksanakan Mediasi berdasarkan berita acara mediasi nomor: 18/BA-36.71/PPS/XI/2022 Tanggal 4 November 2022 (*vide* bukti P-9);

Menimbang, bahwa terhadap mediasi Tanggal 4 November 2022, Penggugat mengajukan keberatan atas hasil mediasi dengan surat Tertanggal 12 Januari 2023 (*vide* bukti P-10), dan permohonan tindak lanjut/banding atas surat keberatan Tanggal 17 Februari 2023 (*vide* bukti P-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas Pengadilan berpendapat bahwa upaya yang dilakukan Penggugat dalam rangka mempertanyakan perihal obyek sengketa, memohon penjelasan, mengajukan permohonan penyelesaian, mengikuti mediasi, mengajukan keberatan dan tindak lanjut atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut merupakan suatu upaya yang mengutamakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan, hal ini sejalan dengan paradigma penyelesaian sengketa administrasi saat ini yang mengedepankan penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*preum remedium*) dan menjadikan pengadilan sebagai lembaga penyelesaian terakhir (*ultimum remedium*) sehingga upaya-upaya yang dilakukan oleh Penggugat sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* ke Pengadilan secara keseluruhan merupakan bagian dari upaya administratif yang dilakukan oleh Penggugat dalam sengketa ini yang merupakan kewenangan Badan dan/atau Pejabat administrasi yang menerbitkan obyek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan mengedepankan penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan di luar pengadilan (*preum remedium*) sebagaimana jiwa yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sudah

Halaman 59 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

sepatutnya sepanjang warga masyarakat masih mengupayakan penyelesaian sengketa diluar Pengadilan secara terus menerus dan berkelanjutan maka penerapan hukum formal terkait dengan tenggang waktu tidak dilakukan secara rigid atau kaku sehingga dapat menghilangkan hak warga masyarakat untuk memperjuangkan kepentingannya yang dirugikan lebih lanjut, hal ini agar tujuan hukum yaitu: 1. Kemanfaatan, 2. Keadilan dan 3. Kepastian hukum dapat tercapai karena pada dasarnya menurut SEMA Nomor 1 Tahun 2017 tujuan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara adalah dalam rangka harmonisasi *reclmatigheid beginsel* dan *doelmatigheid beginsel* menuju tujuan utama yaitu kebenaran materiil dengan demikian sejalan dengan azas *una via* maka untuk mencapai keadilan maka Pengadilan sudah sepatutnya berpihak kepada keadilan substantif;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Adminisistratif disebutkan bahwa *"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Adminisistratif disebutkan bahwa *"Tenggang Waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif"*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti P-10 dan P-11 yaitu surat keberatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat bertanggal 12 Januari 2023 dan surat Penggugat perihal permohonan tindakanlanjut/banding atas keberatan Penggugat bertanggal 7 Februari 2023 dikaitkan dengan waktu pengajuan gugatan Penggugat yang diregister di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan nomor

Halaman 60 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

13/G/2023/PTUN.SRG pada tanggal 28 Februari 2023, maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang layak untuk diperiksa, diputus dan diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan oleh Penggugat telah daluarsa tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan syarat formal Penggugat dalam mengajukan gugatan terkait dengan kepentingan Penggugat dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam suatu Sengketa Tata Usaha Negara diatur sebagaimana tercantum dalam norma Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal/tidak sah, dengan/tanpa disertai tuntutan ganti rugi/rehabilitasi*";

Menimbang, bahwa oleh karena unsur kepentingan tersebut merupakan salah satu syarat formal untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* maka dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara terdapat *adagium* yang menyatakan bahwa untuk mengajukan gugatan harus ada kepentingan (*point d'interest, point d'action*), atau sebaliknya bila tidak ada kepentingan maka tidak boleh mengajukan gugatan (*no interest no action*);

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang telah diajukan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, yaitu munculnya kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya objek sengketa *a quo* yaitu Penggugat merasa dirugikan oleh objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat berupa pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota

Halaman 61 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) tersebut, maka menyebabkan tanah sisa luas tersebut tidak dapat dimanfaatkan dan tidak berharga secara ekonomis, baik di gadai/agunkan/dijamin, maupun diperjualbelikan (*vide* gugatan Penggugat Romawi empat angka sepuluh halaman empat);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat ada dasar kepentingan yang beralasan secara hukum untuk membatalkan objek sengketa *a quo*, maka terhadap objek sengketa *a quo* Pengadilan berpendapat ada kepentingan Penggugat yang sangat dirugikan secara langsung yang diakibatkan oleh terbitnya objek sengketa *a quo*, yaitu berupa pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M2 (Overlap PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5);

Menimbang, bahwa oleh karena adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan yang diakibatkan oleh terbitnya objek sengketa *a quo*, maka Pengadilan berkesimpulan Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi dinyatakan tidak diterima, dan terhadap syarat formal Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkara dengan pertimbangan sebagai berikut:

## **Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Halaman 62 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Suandi Hartono memiliki sebidang tanah seluas 4.500 M<sup>2</sup> dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 569 tanggal 16 November 1994, serta sejak dibeli tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan lalu dibuatkan pagar disekelilingnya;

Bahwa pada Tahun 2018 Penggugat Suandi Hartono mengajukan balik nama tanah tersebut kepada Tergugat, maka terjadilah pemisahan/pemecahan luas tanah tersebut dengan:

- a. terbitnya SHM No. 1849 tanggal 12 Desember 2018 (Daftar Isian 307 No.106652/2018, Daftar Isian 208 No. 54781/2018, Surat Ukur 293 tertanggal 25 Juli 2018) dengan luas 3.300 m<sup>2</sup>, karena Penggugat menjualnya (jual beli) kepada pihak lain;
- b. pengembalian (penerbitan) SHM induk (semula/awal) No. 569 tanggal 16 November 1994 dari Tergugat kepada Penggugat Suandi Hartono, namun pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), dicatatkan/ditulisakan dengan tinta merah dengan kalimat: *SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)*, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018;
- Bahwa atas keputusan, tindakan dan/atau pernyataan tertulis yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat pada Lembaran Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), dicatatkan/ditulisakan dengan tinta merah dengan kalimat *SISA LUAS 1.200 M2 (OVERLAP PT. AP II)* tersebut, Penggugat merasa dirugikan yaitu menyebabkan tanah sisa luas tersebut tidak dapat dimanfaatkan dan tidak berharga secara ekonomis, baik di gadai/agunkan/dijaminakan, maupun diperjualbelikan;

Halaman 63 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 tindakan Tergugat melakukan pencatatan pada buku tanah, Penggugat mendalilkan Tergugat telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 32, serta asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya Asas kepastian hukum, Asas kemanfaatan, Asas ketidakberpihakan, Asas kecermatan, Asas keterbukaan, Asas asas pelayanan yang baik;

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan mengemukakan dalil yang pada pokoknya menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan mengemukakan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang menjadi objek perkara, adalah bidang tanah milik Tergugat II Intervensi dari hasil pembebasan tanah oleh Panitia Pembebasan Tanah (Panitia 9) untuk Proyek Pelabuhan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng yang terbentuk berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, dan Menteri Perhubungan RI, masing-masing No.145 Tahun 1976, No. Kep-754/MK/IV/6/76, dan No. KM-253/4/PHB/76 tanggal 14 Juni 1976 (Bukti P-1), dengan tugas dan fungsinya membeli/membebasakan tanah seluas 1.000 Ha yang terletak di Kecamatan Teluk Naga dan Kecamatan Batuceper, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, dan menyelesaikan pemukiman (*resettlement*) penduduk yang tergolong penggarap tanah dan terkena akibat pembebasan tanah;
- Bahwa seluruh bukti-bukti dan dasar kepemilikan Tergugat II Intervensi telah diajukan dalam pemeriksaan bukti-bukti di depan persidangan dalam Perkara Nomor: 484/PDT/G/2011/PN.TNG jo. No.54/PDT/2013/PT.BTN jo. 276 K/PDT/2014, Bukti-Bukti tersebut telah dilakukan pemeriksaan secara seksama di depan persidangan pada saat sidang pembuktian dalam perkara tersebut diatas, serta

Halaman 64 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

beberapa dokumen kepemilikan tersebut telah diserahkan ke Badan Pertanahan Kota Tangerang untuk proses sertifikasi, yang sampai saat ini ada Tergugat, sebagai dasar dilakukannya pencatatan *Overlap* sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, serta dalil-dalil bantahan dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1.-----

Bahwa benar Penggugat merupakan pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup>, yang kemudian di catat oleh Tergugat *Overlap* dengan PT. Angkasa Pura II, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), yang kemudian pencatatannya menjadi objek sengketa dalam perkara ini (*Vide* bukti P-1 = T-1);

2.-----

Bahwa benar Penggugat telah memisahkan Tanah Penggugat yang semula 4500 M<sup>2</sup> menjadi 3300 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik 1849/Kecamatan Batu Ceper tanggal 12 Desember 2018 dengan surat ukur nomor 293/Batujaya/2018/ Tanggal 25 Juni 2018 (*Vide* Bukti P-14=T-22);

3.-----

Bahwa Penggugat pernah mengikuti pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 04 November 2023 dengan PT. Angkasa Pura II yang hasilnya tidak ada titik temu, dan mediator menyerahkan sepenuhnya kepada para pihak untuk menempuh upaya hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku (*Vide* Bukti P-9=T-25);

4.-----

Bahwa objek tanah yang dicatatkan oleh Tergugat didalam buku tanah Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup>, yang *Overlap* dengan PT. Angkasa Pura

Halaman 65 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II lokasinya di luar dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kecamatan Batu Ceper Tanggal 2 Desember 1998 dengan luas 244.130 M<sup>2</sup> dengan surat ukur nomor 649 tanggal 2 Desember 1998 (*Vide* bukti T-II Intv 8 beserta lampirannya);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah:

**- Apakah Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan “Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)”, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) telah sesuai atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik?;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan di persidangan, Pengadilan akan menilai bukti-bukti yang dianggap relevan dan penting dengan pokok sengketa kedua belah pihak dihubungkan dengan aturan yang mendasarinya sebagai acuan untuk melakukan pengujian terhadap objek sengketa berdasarkan kewenangan, formal prosedur, dan substansi terbitnya surat keputusan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa yaitu apakah dalam penerbitan surat keputusan *a quo* oleh Tergugat secara kewenangan, formal prosedural, dan material substansial;

## Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa Penggugat adalah Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan “Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)”, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) (*vide* bukti P-1 = T-1);

Halaman 66 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat berupa pencatatan dalam buku tanah Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono, didasarkan karena adanya tumpang tindih dengan PT. Angkasa Pura II Majelis Hakim menilai tindakan Tergugat tersebut yang berakibat hukum kepada Penggugat tidak dapat memanfaatkan kembali tanah yang dikuasai saat ini yang akibat hukumnya sama dengan terblokir, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pencatatan dalam buku Tanah oleh Tergugat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan proses blokir yang ada dalam Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita disebutkan *Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.*

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

Menimbang, bahwa fakta hukum yang diperoleh dipersidangan yaitu objek sengketa berupa Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) (Vide bukti P-1 = T-1), dilakukan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Halaman 67 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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 atas fakta hukum tersebut dikaitkan dengan norma Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, Pengadilan berkesimpulan sudah tepat dan beralasan hukum Tergugat menerbitkan objek sengketa sesuai dengan kewenangannya;

## Aspek Prosedur

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa Penggugat adalah Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) (*Vide bukti P-1 = T-1*);

Menimbang, bahwa sebelum terbitnya objek sengketa Penggugat telah memisahkan Tanah Penggugat yang semula 4500 M<sup>2</sup> menjadi 3300 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik 1849/Kecamatan Batu Ceper tanggal 12 Desember 2018 dengan surat ukur nomor 293/Batujaya/2018/ Tanggal 25 Juni 2018 (*Vide Bukti P-14=T-22*);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 (lima) dan halaman 6 (enam) disebutkan Bahwa pada Tahun 2018 Peggugat Suandi Hartono mengajukan balik nama tanah tersebut kepada Tergugat, maka terjadilah pemisahan/pemecahan luas tanah tersebut dengan:

a.-----

terbitnya SHM No. 1849 tanggal 12 Desember 2018 (Daftar Isian 307 No.106652/2018, Daftar Isian 208 No. 54781/2018, Surat Ukur 293 tertanggal 25 Juli 2018) dengan luas 3.300 m<sup>2</sup>, karena Penggugat Suandi Hartono menjualnya (jual beli) kepada pihak lain, dan

b.-----

pengembalian (penerbitan) SHM induk (semula/awal) No. 569 tanggal 16 November 1994 (Daftar Isian 208 No.2487/II/1994, Daftar Isian 307 No. 2263/1994, Gambar Situasi 6126) dari Tergugat kepada Peggugat Suandi Hartono, namun pada Lembaran Tambahan Untuk

Halaman 68 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buku Tanah/Sertifikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5), dicatatkan/ditulisakan dengan tinta merah dengan kalimat: *SISA LUAS 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)*, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018;

Menimbang, bahwa sebelum Tahun 2018 Pengadilan tidak menemukan fakta-fakta hukum bahwa terhadap tanah yang dikuasai Penggugat telah terjadi *overlap* atau tumpang tindih, sehingga Penggugat melakukan pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono (Vide bukti P-1 = T-1) menjadi Sertipikat Hak Milik 1849/Kecamatan Batu Ceper tanggal 12 Desember 2018 dengan surat ukur nomor 293/Batujaya/2018 seluas 3300 M<sup>2</sup> Tanggal 25 Juni 2018 (Vide Bukti P-14=T-22);

Menimbang, bahwa di dalam pencatatan buku tanah atas nama Suandi Hartono yang menyatakan adanya *overlap* dengan PT. Angkasa Pura II dicatatkan pada tanggal 12 Desember 2018, yang mana Pengadilan menilai bahwa tindakan pencatatan merupakan bagian dari blokir terhadap produk Kantor Pertanahan yang berakibat pada si pemegang hak tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang dikuasainya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati produk hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam hal pencatatan dalam buku tanah yang berakibat hukum seperti halnya dengan pemblokiran, maka Pengadilan menilai terhadap prosedur yang digunakan dalam pencatatan yang menjadi objek sengketa mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita disebutkan bahwa:

- (1) *Pemohonan pencatatan blokir dapat diajukan oleh:*
  - a. *perorangan;*

Halaman 69 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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. badan hukum; atau

c. penegak hukum.

- (2) Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud.

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tercatat *overlap* dengan PT. Angkasa Pura II yang semestinya terhadap tindakan tersebut adanya permohonan pencatatan dari PT. Angkasa Pura II, setelah Pengadilan mempelajari berkas perkara dan dikaitkan dengan fakta hukum tidak ditemukan adanya permohonan pencatatan dalam bentuk tertulis kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa ditentukan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita disebutkan:

## Pasal 8

- (1) Pengajuan permohonan pencatatan pemblokiran disampaikan melalui loket Kantor Pertanahan setempat disertai dengan dokumen kelengkapan persyaratan.
- (2) Petugas loket melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan persyaratan.
- (3) Dalam hal persyaratan permohonan telah lengkap, petugas loket menyampaikan kepada pemohon bahwa persyaratan telah lengkap dan pemohon membayar biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan biaya untuk melaksanakan pengkajian dan pencatatan.

Menimbang, bahwa ditentukan dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1), Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita disebutkan:

Halaman 70 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

## Pasal 9

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dilanjutkan dengan proses:
- a. pengkajian; dan
  - b. pencatatan.

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum dikaitkan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, Pengadilan menilai tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan tidak mengikuti prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa dalam penerbitan objek sengketa Tergugat tidak mencermati prosedur dalam pencatatan. Oleh karena itu Tindakan Tergugat telah melanggar prosedur yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita dimana Tergugat telah salah dalam menerbitkan objek sengketa berupa Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) (Vide bukti P-1 = T-1);

## Aspek Substansi

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa Penggugat adalah Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)", yang

Halaman 71 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) (*Vide* bukti P-1 = T-1);

Menimbang, bahwa adanya pencatatan dalam sertifikat tanah milik Penggugat oleh Tergugat didasarkan adanya tumpang tindih atau *overlap* tanah milik Penggugat dengan Tanah Milik Tergugat II Intervensi (PT. Angkasa Pura II);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa didalam Jawabannya disebutkan tanah yang menjadi objek perkara, adalah bidang tanah milik Tergugat II Intervensi dari hasil pembebasan tanah oleh Panitia Pembebasan Tanah (Panitia 9) untuk Proyek Pelabuhan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng yang terbentuk berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri RI, Menteri Keuangan RI, dan Menteri Perhubungan RI, masing-masing No.145 Tahun 1976, No. Kep-754/MK/ IV/6/76, dan No. KM-253/4/PHB/76 tanggal 14 Juni 1976 (Bukti P-1), dengan tugas dan fungsinya membeli/membebasakan tanah seluas 1.000 ha yang terletak di Kecamatan Teluk Naga dan Kecamatan Batuceper, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, dan menyelesaikan pemukiman (*resettlement*) penduduk yang tergolong penggarap tanah dan terkena akibat pembebasan tanah, (*vide* Jawaban Tergugat II Intervensi Halaman 5);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Agustus 2023 diperoleh fakta hukum bahwa Sisa objek tanah yang dicatatkan oleh Tergugat didalam buku tanah Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup>, yang *Overlap* dengan PT. Angkasa Pura II lokasinya di luar dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kecamatan Batu Ceper Tanggal 2 Desember 1998 dengan luas 244.130 M<sup>2</sup> dengan surat ukur nomor 649 tanggal 2 Desember 1998 (*Vide* bukti T-II Intv 8 beserta lampirannya);

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan pihak Tergugat di saat pemeriksaan setempat bahwa lokasi Sisa tanah Penggugat seluas 1.200 M<sup>2</sup>, yang *Overlap* dengan PT. Angkasa Pura II lokasinya di luar dari

Halaman 72 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kecamatan Batu Ceper Tanggal 2 Desember 1998 (*Vide* berita acara pemeriksaan setempat);

Menimbang, bahwa selain dari fakta tersebut di atas, pada pemeriksaan setempat tanggal 7 Agustus 2023 tersebut, Pengadilan mendapatkan fakta bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat II Intervensi bahwa lokasi sebagaimana yang dalilkan oleh Tergugat II Intervensi merupakan milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Putusan Pengadilan dengan Perkara Nomor: 484/PDT/G/2011/PN.TNG jo Putusan Pengadilan Tinggi Banten No.54/PDT/2013/PT.BTN Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 276 K/PDT/2014 tidak sama dengan lokasi sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa dalam perkara ini (*vide* berita Acara Pemeriksaan Setempat);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita disebutkan *Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud.*

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil Tergugat II Intervensi dikaitkan dengan fakta hukum yang diperoleh dipersidangan maupun pada saat pemeriksaan setempat, Pengadilan menilai bahwa Tergugat II Intervensi tidak dapat menunjukkan bukti alas hak kepemilikan yang menjadi dasar Tergugat dalam melakukan pencatatan *overlap/tumpang tindih*;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut diatas Pengadilan berpendapat bahwa terhadap lokasi objek sengketa yang digugatan Penggugat terletak di luar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kecamatan Batu Ceper Tanggal 2 Desember 1998, tidak adanya permohonan dari Tergugat II Intervensi dan tidak adanya alasan permohonan adanya *overlap*, serta Tergugat II Intervensi juga tidak dapat menunjukkan dasar alas hak sebagai dasar Tergugat mencatatkan dalam sertipikat milik Penggugat, demikian secara

Halaman 73 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

substansi tindakan Tergugat melakukan bertentangan dengan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita;

Menimbang, bahwa merujuk dari Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 10 Ayat (1) huruf a Yang dimaksud dengan “*asas kepastian hukum*” adalah *asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan*”.

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan dalam sertifikat tanah milik Penggugat mengenai adanya tumpang tindih atau *overlap* yang tidak didasarkan dengan adanya permohonan maupun kajian, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang tidak dapat memanfaatkan tanah yang saat ini dikuasai telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum.

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut dikaitkan dengan Peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, Pengadilan berkesimpulan secara substansi bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu ketentuan Pasal 4 ayat (2), Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, dan tindakan Tergugat melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum di atas Pengadilan berkesimpulan terhadap penerbitan objek sengketa berupa Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan “Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (*Overlap* PT. AP II)”, yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan

Halaman 74 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) (*vide* bukti P-1 = T-1), cacat dari aspek prosedural dan aspek substansi, sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan batal, Tergugat diwajibkan untuk mencabut dan mencoret objek sengketa dari buku tanah berupa Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (*Overlap* PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5) (*vide* bukti P-1 = T-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka Pengadilan berpendapat gugatan dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, merujuk pada ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada sidang terbuka untuk umum;

Halaman 75 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

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

## MENGADILI:

### Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya;

### Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5);
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret objek sengketa dari buku tanah berupa Pencatatan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 569/Batujaya 16 November 1994 a.n. Suandi Hartono dengan tulisan "Sisa Luas 1.200 M<sup>2</sup> (Overlap PT. AP II)", yang ditetapkan pada 12 Desember 2018 dalam lembaran Hak, Pembebanan dan Pencabutan Lainnya (lembar ke-5);
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.018.000, (Tiga Juta Delapan Belas Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Senin 21 Agustus 2023 oleh **EKA PUTRANTI, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **HARISTOV ASZADHA, S.H.** dan **TIAR MAHARDI, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan Putusan diucapkan dalam sidang

Halaman 76 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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

terbuka untuk umum (dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan) pada hari Senin tanggal 28 Agustus 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **ELVINA R TAMPUBOLON, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

**HARISTOV ASZADHA, S.H.**

**EKA PUTRANTI, S.H., M.H.**

ttd

**TIAR MAHARDI, S.H., .....**

PANITERA PENGGANTI,

ttd

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

Halaman 77 dari 78 Halaman Putusan Nomor 13/G/2023/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)



**Perincian Biaya Perkara :**

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	Rp.	125.000,-
3. Pengarsipan Berkas	Rp.	30.000,-
4. Biaya Panggilan	Rp.	18.000,-
5. Biaya PNBP Panggilan Pertama	Rp.	30.000,-
6. Meterai Putusan Sela	Rp.	10.000,-
7. Pemeriksaan Setempat	Rp.	2.680.000,-
7. Biaya Pemberkasan/Penjilidan	Rp.	75.000,-
8. Biaya Hak Redaksi	Rp.	10.000,-
9. Biaya Meterai	Rp.	10.000,-
Jumlah		<hr/> Rp. 3.018.000,-

(Tiga Juta Delapan Belas Ribu Rupiah)