



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI BANTEN**

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI BANTEN

NOMOR 3/Pbt/BPN.36/III/2023

TENTANG

PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 5/LEMO,  
GAMBAR SITUASI NOMOR 475/1969 TANGGAL 14 OKTOBER 1969, LUAS 87.100 M<sup>2</sup>  
TERAKHIR TERCATAT ATAS NAMA SUMITA CHANDRA, TERLETAK DI DESA LEMO,  
KECAMATAN TELUKNAGA, KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN,  
KARENA CACAT ADMINISTRASI DAN/ATAU CACAT YURIDIS

- Membaca :
1. Surat Saudari Mety Rahmawati, SH., MH., selaku Manager Legal Litigasi Perusahaan PT. Mandiri Bangun Makmur tanggal 21 Mei 2019 hal Permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra;
  2. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor MP.02.02/380-36.03/I/2020 tanggal 27 Januari 2020;
  3. Surat Inspektur Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor R/PW.05.03/13-900/I/2023 tanggal 10 Januari 2023 Perihal Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
  4. Surat Camat Teluknaga Nomor 590/047-Kec.Tlkng/2023 tanggal 08 Februari 2023;
  5. Risalah Pengolahan Data Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 03/RPD/III/2023 tanggal 02 Maret 2023;
- Menimbang :
1. Bahwa The Pit Nio memiliki bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya sesuai catatan Riwayat dalam buku tanah sebagai berikut :
    - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo telah terbit tanggal 14 Oktober 1969, Gambar Situasi Nomor 475 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup> atas nama The Pit Nio, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
    - b. Bahwa pada tanggal 22 November 1986 beralih haknya kepada Chairil Widjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 202/12/I/1982 tanggal 12 Maret 1982 yang dibuat oleh dan dihadapan Rachmat Aseran, BA., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Teluknaga;
    - c. Bahwa pada tanggal 26 Desember 1988 beralih haknya dari Chairil Widjaja kepada Sumita Chandra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38/5/VIII/TELUKNAGA/1988 tanggal 09 Februari 1988 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Umi Suskandi Sutamto, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotip Tangerang;
  2. Bahwa terdapat perkara pidana Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG dengan tuntutan Pidana pemalsuan tandatangan/cap jempol The Pit Nio yang dilakukan oleh Paul Chandra;

3. Bahwa ...

3. Bahwa Perkara Pidana Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG telah diputus tanggal 16 Desember 1993 dengan amar sebagai berikut :

M E N G A D I L I

1. Menyatakan terdakwa : PAUL CHANDRA, telah terbukti secara sah dan meyakinkan, bersalah melakukan tindak pidana Pemalsuan Surat;
  2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa : PAUL CHANDRA, dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan;
  3. Menetapkan bahwa pidana penjara tersebut tidak akan dijalankan, kecuali kalau dikemudian hari ada perintah lain dalam putusan Hakim karena terdakwa dipersalahkan melakukan kejahatan atau tidak mencukupi sesuatu sebelum habisnya masa percobaan selama : 2 (dua) tahun;
  4. Menetapkan pula terdakwa untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah);
  5. Menyatakan barang bukti berupa :
    - Akta Jual Beli Nomor : 593.2/1482/JB/1984, dikembalikan kepada saksi WISNU SUJANTO;
    - Akta Jual Beli Nomor : 202/12/I/1982, tetap dilampirkan di dalam berkas perkara.
4. Bahwa sebagaimana keterangan para Saksi, keterangan Terdakwa serta barang bukti, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Perkara Pidana Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG, memperoleh fakta-fakta yuridis sebagai berikut :

*"Bahwa benar dalam Akta Jual Beli Nomor 202, terdakwa membubuhkan cap jempolnya dengan nama The Pit Nio tanpa diketahui oleh The Pit Nio dan berdasarkan hasil pemeriksaan laboratorium Sidik Jari Polda Metro Jaya, ternyata cap jempol tersebut bukanlah cap jempol The Pit Nio dan dibenarkan oleh terdakwa bahwa cap jempol tersebut adalah cap jempolnya sendiri;"*;

*"Bahwa dengan demikian maka Akta Jual beli Nomor 202 adalah cacad hukum karena cap jempol yang ada di dalamnya bukanlah cap jempol dari orang yang berhak;"*;

*"Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 38/5/VIII/Teluknaga/1988 selain dibuat sebagai lanjutan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 202 antara The Pit Nio sebagai penjual dan Petrus Kristian Wijaya sebagai pembeli, yang cacad hukum, juga pada Akta Nomor 38 tersebut mempunyai cacad hukum sebagai akibat dari perbuatan terdakwa yang memalsukan cap jempol saksi The Pit Nio pada Akta Jual beli Nomor 202;"*

5. Bahwa Perkara Pidana Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van Gewijsde*);
6. Bahwa berdasarkan informasi dari pemohon terdapat Surat Camat Teluknaga Nomor 590/06-Kec.Tlg Maret 2014 yang ditujukan kepada KAPOLRESTA Kota Tangerang, yang menyampaikan bahwa sesuai data yang tersimpan di Kantor PPAT Kecamatan Teluknaga, dengan hasil sebagai berikut:
  - AJB Nomor 202/12 /I/1982 sesuai yang tertera pada buku Register PPAT Kecamatan Teluknaga tahun 1982 bahwa AJB Nomor 202 tercatat dan terdaftar pada tanggal 16 Maret 1982 antara MUNGIL selaku Penjual kepada OEY BUN KIOK terhadap tanah kohir/Girik C. Nomor 901 Persil 29 Klas S.II (sawah) seluas 90 m<sup>2</sup> sehingga AJB Nomor 202/12/I/1982 tanggal 12 Maret 1982 patut diduga Palsu;

- AJB Nomor 593.2/1482/JB/1984 sesuai tertera pada buku register PPAT Kecamatan Teluknaga Tahun 1984, bahwa AJB terakhir tertera Nomor 1436 tanggal 31 Desember 1984.
7. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2012 The Pit Nio telah meninggal sesuai surat keterangan kematian Nomor 061/474.3/Ds.KMB/I/2008 tanggal 14 Januari 2008 dan sesuai dengan akta keterangan Hak Mewaris Nomor 01/KW/III/2015 tanggal 09 Maret 2015 meninggalkan ahli waris sebagai berikut:
- (1) Sofyan Anwar dahulu Tan Liu Gwan;
  - (2) Siti Romlah dahulu Tan Un Nie;
  - (3) Alm Tan Hong Gwan alias Janto Chandra;
  - (4) Alm Tan Han Nio alias Hanita Tjahya;
  - (5) Alm Tan Liu Nio;
  - (6) Alm Tan Yoe Lie alias Yulianti;
  - (7) Alm Tan Liu Jin;
  - (8) Alm Tan Un Nio;
  - (9) Alm Tan Gwan San alias Hasan;
  - (10) Alm Tan Guan Cun;
8. Bahwa para Ahli Waris The Pit Nio memberikan kuasa kepada pihak Tuan Nono Sampono dan Tuan Kho Cing Siong selaku Direktur PT Mandiri Bangun Makmur sesuai Akta Kuasa Nomor 11 tanggal 09 Maret 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H selaku Notaris di Tangerang;
9. Bahwa Saudari Mety Rahmawati, S.H., M.H., selaku Manager Legal Litigasi Perusahaan PT Mandiri Bangun Makmur sesuai surat Kuasa Nomor 012/MBM-SK/V/2019 tanggal 15 Mei 2019 bersurat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 21 Mei 2019 pada intinya mohon untuk:
- "Mempertimbangkan adanya Putusan Pidana Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG tertanggal 26 Desember 1993, pada halaman 11 (sebelas) yang menyebutkan adanya cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 202/12/I/1982 tanggal 12 Maret 1982 atas nama Chairil Widjaja dan Akta Jual Beli Nomor 38/5/VIII/TELUKNAGA/1988 tanggal 09 Februari 1988 atas nama Sumita Chandra, sehingga dengan demikian Akta Jual Beli tersebut Batal Demi Hukum."*
10. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang atas permohonan dari Saudari Mety Rahmawati, S.H., M.H., selaku Manager Legal Litigasi Perusahaan PT Mandiri Bangun Makmur tanggal 21 Mei 2019 memohon petunjuk kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 1306/36.03.MP.02.02/V/2019 tanggal 24 Mei 2019;
11. Bahwa berdasarkan surat Permohonan petunjuk Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 1306/36.03.MP.02.02/V/2019 tanggal 24 Mei 2019 atas surat tersebut Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten telah mengirim surat ke Kepala Kejaksaan Tinggi Banten dengan surat Nomor 812/17-36/V/2019 tanggal 31 Mei 2019, yang intinya permohonan Pendapat Hukum/*Legal Opinion* (LO) atas permasalahan tanah SHM Nomor 5/Lemo;
12. Bahwa berdasarkan surat dari Kepala Kejaksaan Tinggi Banten Nomor B-2810/M.6/Gp/10/2019 tanggal 10 Oktober 2019, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sesuai surat Nomor 2022/18-36/X/2019 perihal Mohon Petunjuk dan dalam surat tersebut terlampir surat dari Kepala Kejaksaan Tinggi Banten Nomor B-2810/M.6/Gp/10/2019

tanggal 10 Oktober 2019 yang pada intinya "*kami tidak dapat memberikan pendapat Hukum/Legal Opinion terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo yang dimintakan Pendapat Hukum/Legal Opinionnya oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten*";

13. Bahwa menindaklanjuti surat dari Saudari Mety Rahmawati, S.H., M.H., selaku Manager Legal Litigasi Perusahaan PT Mandiri Bangun Makmur tanggal 21 Mei 2019 dilakukan Penelitian Lapang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang intinya bahwa fisik atas objek yang dimohon dibatalkan tersebut telah dikuasai oleh PT Mandiri Bangun Makmur (selaku Pemohon) sebagaimana Berita Acara Penelitian Lapang Nomor 1713.3/BA.36.03.MP.02.02/XII/2019 tanggal 17 Desember 2019;
14. Bahwa selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melaksanakan Gelar Kasus Permohonan Pembatalan yang hasilnya sebagaimana Berita Acara Gelar Kasus Permohonan Pembatalan Nomor 21/BA.36.03.MP.02.02/I/2020 tanggal 06 Januari 2020, yang intinya sebagai berikut:  
*"Bahwa terhadap permohonan pembatalan ini tetap harus diteruskan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan"*
15. Bahwa selanjutnya terhadap Gelar Kasus Permohonan Pembatalan ditindaklanjuti dengan membuat Laporan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Nomor 367/LP/PMPP/I/2020 tanggal 24 Januari 2020, yang intinya sebagai berikut:  
*"Berdasarkan Laporan Penyelesaian Sengketa ini, kami menjamin bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah dapat mengusulkan permohonan Rekomendasi Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten"*.
16. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menindaklanjuti Permohonan Saudari Mety Rahmawati, S.H., M.H., selaku Manager Legal Litigasi Perusahaan PT Mandiri Bangun Makmur tanggal 21 Mei 2019 dengan mengirim surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sesuai Nomor MP.02.02/380-36.03/I/2020 tanggal 27 Januari 2020 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo atas nama Sumita Chandra terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa berdasarkan surat Permohonan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor MP.02.02/380-36.03/I/2020 tanggal 27 Januari 2020, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten mengirim surat permohonan petunjuk kepada Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, c.q. Direktur Sengketa dan Konflik Tanah dan Ruang Wilayah II Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (sekarang Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) Sesuai surat Nomor MP.02.02/987-36/VI/2020 tanggal 15 Juni 2020 hal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo atas nama Sumita Chandra terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

karena ...

- karena Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap;
18. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2020 dilaksanakan Gelar Kasus oleh Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan bertempat di Ruang Rapat Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, yang pada intinya sebagai berikut:
- a) Masih terdapat perbedaan pendapat antara Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
  - b) Kementerian ATR/BPN berpendapat belum cukup alasan untuk membatalkan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo karena terdapat putusan perdata yang mengesampingkan putusan pidana menyatakan sah jual beli disisi lain Kanwil mengusulkan pembatalan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo dari atas nama The Pit Nio ke atas nama Chairil Widjaja berdasarkan pada putusan pidana dan pembatalan tidak serta merta menghilangkan Hak keperdataan dari Sumita Chandra.
19. Bahwa pada tanggal 2 September 2020 dilaksanakan Gelar Kasus oleh Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan bertempat di Ruang Rapat Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, yang pada intinya sebagai berikut:
- a) Pendapat dari Badan Reserse Kriminal MABES POLRI, putusan Pidana Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 596/Pid/S/1993/PN.TNG tanggal 26 Desember 1993 sudah permanen dan dapat dijadikan dasar pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo selain itu terdapat fakta baru berupa hasil pemeriksaan Polda Metro Jaya yang mengungkap bahwa cap jempol The Pit Nio pada Akta Kuasa Nomor 18 adalah non identik;
  - b) Ahli waris The Pit Nio dapat menggunakan fakta baru berupa hasil pemeriksaan Polda Metro Jaya yang mengungkap cap jempol The Pit Nio pada kuasa Nomor 18 adalah non identik dan surat dari camat Teluknaga tanggal 21 Maret 2014 Nomor 590/07 Kec.Tlg yang menerangkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 202/12/I/1982 tanggal 12 Maret 1982 tercatat atas nama Mungil dengan Oey Bun Kiok bukan atas nama Chairil Widjaja untuk mengajukan Peninjauan Kembali II atas Putusan Peninjauan Kembali Nomor 250 PK/PDT/2004 atau gugatan baru di pengadilan guna mematahkan putusan pengadilan Nomor 82/PDT.G/1997/PN.TNG jo. Nomor 726/PDT/1998/PT.BDG Jo Nomor 3306 K/PDT/2000.
20. Bahwa berdasarkan Surat dari PT Mandiri Bangun Makmur Nomor 008/LGL-LIT-MBM/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022 perihal Mohon Perlindungan Hukum dan Tindak Lanjut atas permohonan pembatalan SHM 5/Lemo yang cacat administrasi dan Disposisi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kelapa Badan Pertanahan Nasional tanggal 26 Desember 2022, yang selanjutnya ditindaklanjuti oleh Inspektur Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengirim surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sesuai surat Nomor R/PW.05.03/13-

900/I/2023 tanggal 10 Januari 2023 hal Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Banten;

21. Bahwa berdasarkan informasi/data dari Pemohon terdapat surat dari camat Teluknaga Nomor 590/06-Kec.Tlg Maret 2014 yang ditujukan kepada KAPOLRESTA Kota Tangerang, yang intinya sebagai berikut:
- AJB No. 202/12 /I/1982 sesuai yang tertera pada buku Register PPAT Kecamatan Teluknaga tahun 1982 bahwa AJB Nomor 202 tercatat dan terdaftar pada tanggal 16 Maret 1982 antara MUNGIL selaku Penjual kepada OEY BUN KIOK terhadap tanah kohir/Girik C. No. 901 Persil 29 Klas S.II (sawah) seluas 90 m<sup>2</sup> sehingga AJB No. 202/12/I/1982 tanggal 12 Maret 1982 patut diduga Palsu;
  - AJB Nomor 593.2/1482/JB/1984 sesuai tertera pada buku register PPAT Kecamatan teluknaga Tahun 1984, bahwa AJB terakhir tertera Nomor 1436 tanggal 31 Desember 1984.
22. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten bersurat ke Kecamatan Teluknaga sesuai surat Nomor MP.01.02/169-36/II/2023 tanggal 07 Februari 2023 hal Keterangan AJB Nomor 202/12/I/1982 (16-03-1982) dan 593.2/1482/JB/1994 (31-12-1984);
23. Bahwa Camat Teluknaga membalas surat MP.01.02/169-36/II/2023 tanggal 07 Februari 2023, sesuai surat Nomor 590/047-Kec-Tlkg/2023 tanggal 08 Februari 2023, yang intinya sebagai berikut:
- a) Bahwa Surat Camat Teluknaga Nomor 593.2/149.Kec.Tlg tanggal 22 Maret 1994, tidak dapat diberikan penjelasan karena Buku Register Tahun 1994 Tidak Ada di kantor Kecamatan Teluknaga;
  - b) Bahwa berdasarkan pengecekan buku register surat dinas Kecamatan Teluknaga tahun 2014 Surat Camat Teluknaga Nomor 590/06-Kec.Tlg Maret 2014 tidak tercatat;
  - c) Bahwa Untuk Akta 202/12/I/1982 tanggal 16 Maret 1982 tercatat atas nama Pihak Pertama Mungil, Pihak Kedua Oey Bun Kiok seluas 90 m<sup>2</sup> terletak di desa Dadap;
  - d) Bahwa Akta 593.2/1482/JB/1984 tanggal 31 Desember 1984 tidak ditemukan/tidak tercatat pada buku Register PPATS Kecamatan Teluknaga.
24. Bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten melakukan Rapat Koordinasi dengan Plt. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian ATR/BPN, Penyidik Polda Metro Jaya dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang membahas Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten untuk mohon arahan dan petunjuk sesuai dengan surat Undangan Nomor 28/UND-36.MP.01.01/II/2023 Serang, 07 Februari 2023 hal Undangan dan Undangan Nomor MP.01.01/181-36/II/2023 tanggal 11 Februari 2023 hal Ralat Undangan yang hasilnya dituangkan ke dalam Berita Acara, yang intinya sebagai berikut:
- Bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dapat melaksanakan pembatalan terhadap pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Gambar Situasi Nomor 475/1969 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, mengembalikan ke atas nama The

Pit Nio, proses ini tidak bertentangan dengan Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021;

- Bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten bersurat kepada Kasubdit Harda Bangtah Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya untuk mohon Informasi Penanganan Laporan Polisi Terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo terletak di Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.
25. Bahwa berdasarkan hasil rapat Koordinasi tanggal 13 Februari 2023 Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten mengirim surat kepada Penyidik Ditreskrim Polda Metro Jaya sesuai dengan surat Nomor MP.01.01/193-36/II/2023 tanggal 15 Februari 2023 hal Mohon Informasi Penanganan Laporan Polisi terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo terletak di Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
26. Bahwa menindaklanjuti hasil rapat Koordinasi tanggal 13 Februari 2023 dilaksanakan gelar awal sesuai dengan Surat Undangan Gelar Kasus Awal Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 39/UND-36.MP.01.01/II/2023 tanggal 15 Februari 2023 yang dituangkan dalam Berita Acara Rapat Gelar Awal Nomor 03/BARGKA/PPS/II/2023 tanggal 17 Februari 2023, yang intinya sebagai berikut:
- a. Bahwa dalam proses pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Gambar Situasi Nomor 475/1969 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten tetap memperhatikan surat dari Inspektur Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor R/PW.05.03/13-900/I/2023 tanggal 10 Januari 2023 Perihal Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dan mengikuti arahan hasil dari Rapat Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten tanggal 13 Februari 2023 yang dilakukan secara *hybrid* dan diikuti Plt. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian ATR/BPN dan penyidik Polda Metro Jaya;
  - b. Bahwa dalam rangka proses pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Gambar Situasi Nomor 475/1969 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan memperhatikan Asas Umum Pemerintahan yang baik, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten berkordinasi dengan Camat Teluknaga untuk meminta salinan data buku register terkait Akta Jual Beli Nomor 202/12/1/1982 tanggal 12 Maret 1982 dan AJB 593.2/-1482/JB/1984 tanggal 31 Desember 1984;
  - c. Bahwa Proses Pembatalan menunggu balasan surat dari Polda Metro Jaya terhadap Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor MP.01.01/193-36/II/2023 tanggal 15 Februari 2023 yang selanjutnya terhadap surat balasan tersebut sebagai bahan pertimbangan dalam proses pembatalan;

27. Bahwa selanjutnya setelah Gelar Awal dilakukan penelitian lapang berdasarkan Surat Tugas Nomor 77/ST-36.MP.01.02/II/2023 tanggal 20 Februari 2023, yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapang 03/BAPL/PPS/II/2023 tanggal 21 Februari 2023, yang intinya sebagai berikut:
- a. Bahwa dilakukan penelitian terhadap buku register PPAT di Kantor Kecamatan Teluknaga dan meminta salinan buku register Akta Jual Beli, dengan hasil sebagai berikut:
    - Buku Register Akta Jual Beli Nomor 202/12/I/1982 PPAT Kecamatan Teluknaga Tahun 1982 bahwa Akta Jual Beli Nomor 202 tercatat dan terdaftar pada tanggal 16 Maret 1982 antara MUNGIL selaku Penjual kepada OEY BUN KIOK dengan objek tanah kohir/Girik C. No. 901 Persil 29 Klas S.II (sawah) seluas 90 m<sup>2</sup> yang terletak di desa Dadap;
    - Buku Register Akta Jual Beli Nomor 593.2/1482/JP/1984 tidak tercatat pada buku register PPAT Kecamatan Teluknaga, dan Akta Jual Beli terakhir yang tercatat adalah Nomor 1436 tanggal 31 Desember 1984;
  - b. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 5/Lemo, Gambar Situasi Nomor 475/1969 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, kondisi fisik lapangan telah di kuasai oleh PT Mandiri Bangun Makmur;
  - c. Bahwa terhadap Permohonan Pembatalan yang diajukan oleh Saudari Mety Rahmawati, SH., MH., selaku Manager Legal Litigasi Perusahaan PT. Mandiri Bangun Makmur tanggal 21 Mei 2019 Permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten keadaan bidang saat ini sudah berupa tanah darat yang diatasnya telah terbangun Jalan layang;
28. Bahwa pihak PT Mandiri Bangun Makmur membuat Surat Pernyataan Jaminan dan Tanggung Jawab yang dibuat dan ditandatangani oleh Nono Sampono selaku Direktur Utama PT Mandiri Bangun Makmur tanggal 21 Februari 2023 telah di *Waarmerking* oleh Indrarini Sawitri selaku Notaris Kabupaten Tangerang, yang intinya sebagai berikut:
- a. Bahwa sampai dengan saat ini dengan atas persetujuan ahli waris The Pit Nio, kami telah melakukan penguasaan fisik atas objek tanah tersebut sejak tahun 2015;
  - b. Bahwa sehubungan dengan permasalahan hukum atas Objek Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo maupun terhadap Administrasi pembatalan pencatatan yang akan terjadi di kemudian hari, maka kami (PT Mandiri Bangun Makmur) baik sengaja maupun tidak sengaja apabila terjadi perubahan Akta pendirian, menjamin dan bertanggung jawab dengan sepenuhnya apabila terjadi tuntutan pidana maupun perdata terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provisi Banten dan kami akan menyelesaikan permasalahan tersebut tanpa melibatkan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provisi Banten.



29. Bahwa Polda Metro Jaya menyampaikan surat Nomor B/1025/II/RES.1.9/2023/Ditreskrim tanggal 23 Februari 2023 balasan Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor MP.01.01/193-36/II/2023 tanggal 15 Februari 2023, yang intinya sebagai berikut:
- a. Bahwa Penyidik unit satu Subditharda Ditreskrim Polda Metro Jaya sedang melakukan penyidikan dugaan tindak pidana penggelapan sebagaimana dimaksud pasal 372 KUHP, atas nama Pelapor Aulia Fahmi, S.H., selaku kuasa ahli waris The Pit Nio dengan terlapor Charlie, dkk dengan Obyek Perkara Berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo;
  - b. Bahwa proses penyidikan yang kami lakukan tidak menghambat proses pembatalan yang dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten.
30. Bahwa hasil Penelitian Lapang Nomor 03/BAPL/PPS/II/2023 tanggal 21 Februari 2023, ditindaklanjuti dengan Gelar Akhir sesuai dengan Surat Undangan Gelar Akhir Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 51/UND-36.MP.01.01/II/2023 tanggal 27 Februari 2023, yang selanjutnya dituangkan ke dalam Berita Acara Rapat Gelar Kasus Akhir Nomor 03/BARGKA/PPS/II/2023, yang hasilnya sebagai berikut:
1. Bahwa pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Gambar Situasi Nomor 475/1969 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Putusan Pidana Nomor 596/PID/S/1993/PN.TNG telah diputus tanggal 16 Desember 1993 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan Surat Camat Nomor 590/047-Kec.Tlkg/2023 tanggal 08 Februari 2023 secara substansi sesuai dengan pasal 35 huruf O dan P Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 yakni Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (1) disebabkan:
    - O. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
    - P. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut, berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
  2. Bahwa dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas para peserta gelar bersepakat, Surat permohonan pembatalan yang diajukan oleh Saudari Mety Rahmawati, SH., MH., selaku Manager Legal Litigasi PT. Mandiri Bangun Makmur tanggal 21 Mei 2019 Permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra dapat diusulkan untuk dikabulkan.
31. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan untuk tertib administrasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah jis. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah jo. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sehingga perlu dilakukan tindakan administrasi pertanahan berupa pembatalan pencatatan peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Gambar Situasi Nomor 475/1969 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Sumita Chandra, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Mengingat

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
3. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

MEMUTUSKAN ...

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN TENTANG PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 5/LEMO, GAMBAR SITUASI NOMOR 475/1969 TANGGAL 14 OKTOBER 1969, LUAS 87.100 M<sup>2</sup> TERAKHIR TERCATAT ATAS NAMA SUMITA CHANDRA, TERLETAK DI DESA LEMO, KECAMATAN TELUKNAGA, KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN, KARENA CACAT ADMINISTRASI DAN/ATAU CACAT YURIDIS

KESATU : a. Mencatat batalnya pencatatan peralihan Hak dari The Pit Nio kepada Chairil Widjaja serta peralihan Hak dari Chairil Widjaja kepada Sumita Chandra atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Gambar Situasi Nomor 475/1969 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, pada Buku Tanah, Sertipikat dan daftar-daftar lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah;

b. Setelah ditetapkan Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat tersebut oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, selanjutnya dapat mempersilahkan kepada Pemohon atau yang berkepentingan untuk mengajukan permohonan Pendaftaran Hak Atas Tanah sesuai ketentuan dan perundang-undangan;

c. Menyatakan Pencatatan peralihan Hak dari The Pit Nio kepada Chairil Widjaja serta peralihan Hak dari Chairil Widjaja kepada Sumita Chandra atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Lemo, Gambar Situasi Nomor 475/1969 tanggal 14 Oktober 1969, luas 87.100 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten bukan sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah dan mengembalikan kepada Status Semula yaitu atas nama The Pit Nio.

KEDUA : Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk:


1. Mencoret dan membubuhkan paraf/memperbaiki Sertipikat, Surat Ukur, Buku Tanah, Daftar Umum dan Daftar Isian dalam sistem pendaftaran tanah dan/atau;
2. Mencatat batalnya Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat pada Buku Tanah tersebut pada diktum KESATU, dan daftar-daftar lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah;
3. Menarik asli Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU dari peredaran dan apabila penarikan tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan 1 (satu) kali mengenai isi diktum KESATU di harian yang beredar di Kabupaten Tangerang atas biaya Pemohon.

KETIGA ...

- ETIGA : Mempersilakan kepada Pemohon pembatalan atau yang berkepentingan untuk mengajukan permohonan setelah ditetapkan Surat Keputusan Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah, perbaikan pemeliharaan data pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- KEEMPAT : Apabila terdapat kesalahan/kekeliruan dalam penetapannya akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Serang  
pada tanggal 3 Maret 2023

KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI BANTEN,



RUDI RUBIJAYA, S.P., M.Sc.  
NIP.19701122 199403 1 002

Kepada Yth:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, di tempat;
2. Direktur PT Mandiri Bangun Makmur, di tempat;
3. Ahli Waris The Pit Nio, di tempat;
4. Ahli Waris Sumita Chandra, di tempat.

Tembusan:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Inspektur Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
3. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
4. Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, di Serang.