



**PUTUSAN**  
**Nomor 139 PK/TUN/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**HENDRA ALFUISA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Angkasa III Nomor 8, RT. 015/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi III/Pembanding II/  
Tergugat II Intervensi 2;

**melawan:**

**TAN BUDIONO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengusaha, tempat tinggal di Taman Kebon Jeruk B G 1/8 RT. 002 RW. 011, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Ahmad Zulkifli, S.H., 2. Solahudin Pugung, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum, pada Firma Hukum ZLPARTNERSHIP ADVOCATES & LEGAL CONSULTANT, berkantor di Gedung Thamrin City, Lantai 3 Blok A 9a Nomor 01, Jalan Thamrin Boulevard, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Oktober 2011;  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Terbanding/  
Penggugat;

**D a n**

- I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, dalam hal ini diwakili oleh Ir. Alim Bastian, jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tempat kedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
- II. - NY. THERESIA KARUBUN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal di Komplek DPR RI D-6, RT. 015/RW. 001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
- RYA TOPAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, tempat tinggal di Komplek DPR RI D-6, RT. 015/RW. 001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Halaman 1 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- RYA KENEDI, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, tempat tinggal di Komplek DPR RI D-6, RT. 015/RW. 001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
- RYA HITLER, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, tempat tinggal di Komplek DPR RI D-6, RT. 015/RW. 001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Turut Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Pemohon Kasasi I, II/  
Pembanding I, II/Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi III/Pembanding II/ Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 256 K/TUN/2013, tanggal 26 Juni 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dengan posita gugatan sebagai berikut:

Objek Sengketa.

Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya tertanggal 24 Agustus 2011. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya/2006 tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1) Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;
- Yang kedua Sertifikat Hak Milik tersebut selanjutnya disebut “Keputusan Tergugat”;

Keputusan Tergugat Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara:

- 1 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, untuk selanjutnya disebut “Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UUPTUN”, yang dikategorikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

“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 konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

- 2 Bahwa Tergugat jelas merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Sedangkan Keputusan Tergugat bersifat konkret karena objek yang diputuskan dalam Keputusan Tergugat tersebut tidak bersifat abstrak, melainkan berwujud tertentu atau dapat ditentukan, yaitu Sertifikat Hak Milik; Keputusan Tergugat bersifat individual, karena Keputusan Tergugat tersebut tidak ditujukan/diperuntukkan untuk umum, tetapi ditujukan/diperuntukkan kepada individual dalam hal ini adalah: 1. Rya Kennedy, 2. Theresia Karubun 3. Rya Topan 4. Rya Hitler 5. Saddam Husein serta 6. Hendra Alfuisa; Keputusan Tergugat bersifat final dan menimbulkan akibat hukum, karena Keputusan Tergugat tersebut tidak perlu lagi meminta persetujuan dari instansi lain dan/atau atasan Tergugat, dan Keputusan Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum langsung bagi Penggugat yaitu, Penggugat tidak dapat memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat sendiri;
- 3 Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;

Gugatan *A Quo* Merupakan Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara;

- 4 Bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat dalam kapasitasnya selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai akibat diterbitkannya:
  - a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya tertanggal 24 Agustus 2011. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;

Halaman 3 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

#### 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya., tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;
- 5 Bahwa adapun Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UUPTUN, menyatakan:
- “Sengketa Tata Usaha adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara”;
- 6 Bahwa dengan demikian, Gugatan *a quo* merupakan kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha sebagai berikut:
- “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;
- Gugatan Masih Dalam Tenggang Waktu;
7. Bahwa Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2011, yaitu ketika Penggugat ingin mencari informasi perihal perkembangan Proses pendaftaran Tanah Milik Penggugat yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten (dulu Provinsi Jawa Barat), seluas 3.999 m<sup>2</sup> (tiga ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan Meter Persegi), (*vide* Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- Gugatan Penggugat Telah Sesuai Ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;
8. Bahwa dari apa yang Penggugat sampaikan di atas, maka gugatan Penggugat telah sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5/86 *juncto* Undang-Undang Nomor 9/2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51/2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:
- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

#### 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

- Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan telah menggunakan kewenangan untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan..... setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu, seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak mengambil keputusan tersebut;

Adapun yang menjadi dasar dan alasan gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut:

- A Surat Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
9. Bahwa secara yuridis, Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Girik/Letter C Nomor 346 Persil Nomor 10 S.V., yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten (dulu Provinsi Jawa Barat), seluas 3.999 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara dengan Tanah Rencana Jalan;
  - Sebelah Timur dengan Tanah Rencana Jalan;
  - Sebelah Selatan dengan Tanah Kav. DDN.;
  - Sebelah Barat dengan Tanah saluran Air;
10. Bahwa adapun Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Sutejo Mothani Yachat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 169 tertanggal 20 Januari tahun 1994 yang dibuat dihadapan Drs. H. Daryanto selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Ciledug;
- 11 Bahwa sebelumnya Sutejo Mothani Yachat memperoleh tanah tersebut dengan Akta Jual Beli Nomor 3027 tertanggal 22 November 1991/Kec.Clg/1991, dari H. Ripin, selaku Kuasa Penjual dari para Ahli Waris Plogo Minan yaitu, (1) H. Ripin, (2) H. Ripan, (3) Masin, (4) Masan. Sebagaimana Surat Keterangan Waris Nomor 50.Ket.Wrs/1991 tertanggal 16 Oktober 1991, yang ditandatangani oleh Camat Ciledug Drs. H. Marwata dan Kepala Desa Karang Mulya, A. Rauf Mukti, BA.;
- 12 Bahwa berdasarkan riwayat tanah tersebut, tanah yang saat ini milik Penggugat, sesuai Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 593.21/....., Persil Nomor 10/S.V., yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karang Mulya A. Rauf Mulki BA.,

Halaman 5 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

#### 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

tertanggal 16 Oktober 1991. Tanah *a quo* tercatat dalam buku c Desa Karang Mulya dengan Nomor 346 Persil Nomor 10/S.V. sebelumnya berasal dari tanah adat yang kepemilikannya diberikan kepada Plogo Minan;

13 Bahwa dalam perjalanannya, ternyata Tergugat telah menerbitkan dua buah Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yaitu:

- a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
- b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya., tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;

14 Bahwa sebenarnya dalam proses penerbitan kedua sertifikat tersebut (yaitu sertifikat yang disebutkan pada Nomor 12 gugatan *a quo*). Penggugat telah mengajukan keberatan dengan dasar/bukti kepemilikan tanah milik Penggugat. Namun demikian, keberatan dari Penggugat tersebut diabaikan oleh Tergugat. Belakangan diketahui bahwa Tergugat telah menerbitkan kedua sertifikat dimaksud;

15 Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah harus meliputi atau melewati beberapa tahapan:

Pasal 11:

“Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”;

Pasal 12:

1 Kegiatan pendaftaran tanah untuk pendaftaran tanah meliputi:

- a Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b Pembuktian hak dan pembukuannya;

16 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut. Artinya Tergugat harus benar benar teliti dan cermat dalam mengumpulkan data yuridis

#### 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)





dan melihat pembukuan tanah tersebut mulai dari awal, yaitu mulai dari pembukuan desa, sekaligus mengecek ke lapangan atas pengolahan data fisiknya;

17 Bahwa *bagaimana* mungkin Tergugat bisa menerbitkan:

- a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1) Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
- b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya., tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;

Jika sebelumnya terdokumentasi data yuridis atau tercatat dalam buku c Desa Karang Mulya, tanah tersebut terdokumentasi atas nama pemiliknya Plogo bin Minan Letter C Nomor 346. Persil 10.S.V, yang kemudian beralih melalui Akta Jual Beli kepada Penggugat Prinsipal (Tan Budiono). Sedangkan kedua Sertifikat *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat, berpijak pada dasar Letter C Nomor 120. Persil 10/S.V;

18 Bahwa selain itu, sebelum terbitnya kedua Sertifikat Hak Milik *a quo* harus dilakukan berbagai kegiatan sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

Pasal 14 ayat (1):

“Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan”;

Pasal 14 ayat (2):

“Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d Pembuatan daftar tanah;
- e Pembuatan surat ukur;

Halaman 7 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014



- 19 Bahwa berdasarkan peta yang dikeluarkan Tergugat sendiri (Peta Pendaftaran Nomor 155/1998) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tertanggal 3 Maret 1998. Letter C Nomor 120. Persil 10.S.V, yang sekarang menjadi kedua sertifikat *a quo*, bukan di atas tanah milik Penggugat, harusnya di atas tanah tempat lain, disinilah letak ketidak-cermatan Tergugat;
- 20 Bahwa seandainya Tergugat telah memperoleh data dengan mengikuti ketentuan Pasal 11, Pasal 12 ayat (1), Pasal 14 dan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *-quod non-*, maka bukan berarti Tergugat bisa langsung dengan serta merta menerbitkan kedua Sertifikat *a quo*. Karena Tergugat harus melaksanakan proses-proses selanjutnya sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dibawah ini:

Pasal 24 ayat (1):

“Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan...”;

Pasal 25 ayat (1):

“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penilaian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan ... oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis”;

Pasal 25 ayat (2):

“Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada Pasal 25 ayat (1) dituangkan dalam daftar isian yang ditetapkan oleh menteri”;

Pasal 26 ayat (1):

“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) ... diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari ... atau 60 (enam puluh) hari dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan”;

Pasal 26 ayat (2):

“Pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 26 ayat (1) dilakukan di Kantor Pertanahan dan di Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu”;

Pasal 26 ayat (3):





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

“Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 26 ayat (1) dan (2) dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman daftar dilakukan melalui media massa”;

Pasal 27 ayat 1:

“Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik atau data yuridis yang diumumkan ... Kepala Kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat”;

Pasal 27 ayat 2:

“Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil ... Kepala Kantor Pertanahan .... memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke pengadilan”;

21 Bahwa pada kenyataannya, Tergugat tidak pernah menempuh mekanisme sebagaimana yang diharuskan oleh Pasal 24, 25, 26 dan 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, yakni:

- Tergugat tak pernah mengumumkan daftar isian tanah selama 60 hari baik di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa/Kelurahan, tempat lain yang dianggap perlu maupun melalui media massa (sebagaimana ketentuan Pasal 26 ayat 1 PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- Tergugat mengabaikan keberatan yang diajukan Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan (2) PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Tergugat tak pernah memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan (dalam hal ini Penggugat) agar mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (3) PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;

22 Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat telah nyata-nyata bertentangan atau melawan hukum (*onrechmatigedaad overheidsdaad*) dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 9 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

#### 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)



B Keputusan Tergugat Bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), yakni Azas Kepastian Hukum, Azas Keterbukaan, Azas Permainan yang Layak, Azas Kecermatan dan Azas Kebijaksanaan;

23 Bahwa Keputusan Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), sebagaimana penjelasan Pasal 53 ayat (2), yang meliputi:

- Kepastian Hukum;
- Keterbukaan;
- Permainan yang layak;
- Kecermatan;
- Kebijaksanaan;

Keputusan Tergugat melanggar asas kepastian hukum;

24 Bahwa sebagai warga negara Indonesia yang dijamin haknya oleh negara, Penggugat mempunyai hak untuk memperoleh hak atas tanah *a quo*, apalagi tanah tersebut sejak awal tanah *a quo* dikuasai dengan cara digarap oleh Almarhum Plogo bin Minan selama berpuluh-puluh tahun, sebelum akhirnya dimiliki oleh Penggugat;

25 Bahwa jaminan untuk memperoleh hak atas tanah tersebut telah ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), yaitu:

“Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”;

26 Bahwa untuk itu, Penggugat telah mengajukan pendaftaran hak atas tanah sesuai prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

27 Bahwa namun demikian, alangkah kagetnya Penggugat tatkala mengetahui ada orang lain yang mengklaim tanah milik Penggugat tersebut sebagai miliknya dan mendaftarkan hak atas tanah melalui Tergugat. Ironisnya lagi, Tergugat mengabulkan permohonan orang lain tersebut dengan mengesampingkan hak Penggugat untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah;

28 Bahwa mengetahui hal tersebut, Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat, namun Tergugat tidak menghiraukan keberatan Penggugat tersebut dan tetap menerbitkan Surat Keputusan Tergugat, yang berupa:



- a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
- b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;

29 Bahwa dengan adanya Keputusan Tergugat tersebut, maka status hak atas tanah *a quo* menjadi tidak memiliki kepastian hukum. Karena sudah berpuluh-puluh tahun dikuasai oleh Plogo bin Minan yang kemudian berpindah ke Penggugat, ternyata dengan seenaknya atau semudah itu, hak atas tanah *a quo* bisa berpindah ke orang lain tanpa melalui proses yang jelas dan transparan;

30 Bahwa selain itu, penerbitan:

- a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
- b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;

Haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini untuk menjamin Kepastian Hukum bagi Warga Negara Indonesia untuk memperoleh Hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyatakan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut Ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

31 Bahwa dengan demikian, sudah selayaknya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan batal atau tidak sah:

Halaman 11 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
- b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;

Keputusan Tergugat melanggar Asas Keterbukaan;

32 Bahwa dalam penerbitan:

- a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
- b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;

seharusnya didahului dengan adanya pengumuman dari Tergugat, dengan tujuan agar masyarakat umum dapat mengajukan keberatan ataupun sanggahan atas kepemilikan tanah tersebut;

- 33 Bahwa jika ada keberatan maupun sanggahan, maka Tergugat seharusnya menunda penerbitan Sertifikat tersebut dan menyelesaikan sengketa tersebut hingga tuntas;
- 34 Bahwa melalui surat Nomor 003/DA/XI/2010 tertanggal 2 November 2010 dan Nomor 01/PTDA-JKT/I/2011 tertanggal 21 Januari 2011, Penggugat telah mengajukan surat keberatan perihal rencana penerbitan Sertifikat-sertifikat tersebut kepada Tergugat;
- 35 Bahwa namun yang terjadi justru sebaliknya, dimana Tergugat meskipun ada keberatan dari Penggugat, tetap saja menerbitkan Keputusan *a quo*. Hal ini justru menunjukkan bahwa Tergugat telah melanggar asas keterbukaan dan

#### 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)



proporsionalitas. Untuk itu, sudah selayaknya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan batal atau tidak sah:

- a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
- b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;

Keputusan Tergugat melanggar asas Permainan yang Layak;

- Bahwa dengan diabaikannya keberatan maupun sanggahan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat untuk menunda penerbitan kedua sertifikat *a quo*, sampai ada penyelesaian terlebih dahulu baik melalui mufakat maupun melalui pengadilan, Tergugat telah nyata-nyata melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, yaitu Azas Permainan yang Layak/*Principle Of Fair Play*. Dimana menurut azas ini, Badan Administrasi Negara atau Pejabat Tata Usaha Negara harus memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada Warga negara untuk mencari kebenaran dan keadilan (Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara. Martiman Prodjohamidjojo, SH. Ghalia Indonesia 1996, halaman 107);

Keputusan Tergugat melanggar Azas Kecermatan;

- Bahwa dengan terbitnya kedua sertifikat *a quo* Tergugat telah melanggar Azas Kecermatan. Karena telah menerbitkan kedua sertifikat *a quo* pada tanah yang sama, tetapi dengan data yang berbeda;

Halaman 13 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tergugat melanggar Azas Kebijaksanaan;

- Bahwa pada kenyataannya Tergugat tidak pernah memberitahukan secara tertulis kepada Penggugat untuk merespon sanggahan Penggugat, apalagi ada pemberitahuan secara tertulis tentang hasil kemufakatan atau untuk meminta Penggugat menyelesaikan masalah *a quo* ke pengadilan, hal ini nyata-nyata telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, yaitu Azas Kebijaksanaan. Dimana menurut azas ini Badan Administrasi Negara atau Pejabat Tata Usaha Negara harus dapat melaksanakan peraturan perundang-undangan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang berupa:
  - a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedi, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
  - b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;
- 3 Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Tergugat) untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang berupa:
  - a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kennedi, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;

- b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;

4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, 2 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

A. Kewenangan Absolut;

1. Bahwa dari dasar dan alasan dalam materi gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 9 (sembilan) sampai angka 22 (dua puluh dua) adalah materi gugatan yang seharusnya diajukan pada Pengadilan Negeri/pengadilan umum, dan ini diperkuat dalam kesimpulan/konklusi Penggugat pada angka 22 (dua puluh dua) dengan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad overheiddaad*);
2. Bahwa dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat yang substansi materinya berkenaan/dan atau sangat menitik beratkan dalam titik singgung mengenai hak-hak keperdataan kepemilikan dari objek tanah adat C Nomor 346 persil 10 S.III atas nama Plogo yang diakui milik Penggugat, yang kemudian disalah gunakan oleh Tergugat untuk kepentingan Pihak Lain;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat, untuk tanah adat C. Nomor 346 persil 10 S.III luas 5.480 M<sup>2</sup>, atas nama Plogo bin Minan, pada tanggal 2 November 1978, haknya telah dilepaskan/dijual berdasarkan Surat Pelepasan hak dan Kepentingan kepada pihak Departemen Dalam Negeri;
4. Bahwa dengan adanya data pelepasan hak tersebut, maka harus adanya pembuktian secara hukum, tentang keabsahan dari surat bukti kepemilikan tanah dari Penggugat menurut hukum, dan untuk menjawab apakah Penggugat sah menurut hukum dan atau dari tanah yang diakui milik/dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, apakah sah menurut hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, untuk pembuktian hal

Halaman 15 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

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)



ini merupakan ranah dari kompetensi absolut Pengadilan Negeri/Peradilan perdata;

5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat pada penerbitan Surat Keputusan objek *a quo*, dari data yuridis kepemilikan bidang tanahnya dahulu berasal dari tanah adat C Nomor 120 persil 10 S.V luas 8.040 M<sup>2</sup> atas nama Kemis bin Kemat, yang dilepaskan haknya seluas 1.000 M<sup>2</sup> oleh Naman bin Kemis pada tanggal 13 Desember 1982 berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan kepada Departemen Dalam Negeri, dan seluas 1800 M<sup>2</sup> dilepaskan haknya oleh Marun, pada tanggal 10 Desember 1982 berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan kepada Departemen Dalam Negeri;
  6. Bahwa karena adanya atau terdapat perbedaan dari asal mula dari data yuridis kepemilikan bidang tanah adat yang menjadi akar permasalahan, oleh sebab itu dari dalil-dalil gugatan Penggugat harus dibuktikan kebenarannya melalui peta rincian/Buku F pada Desa Karang Tengah, yang berfungsi untuk memastikan tentang kebenaran dari tata letak hak keperdataannya dari tanah adat tersebut, dan itu dibuktikan dalam sidang pemeriksaan pada pengadilan perdata, karena melibatkan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan hal tersebut, sehingga untuk itu dalam pengajuan gugatannya merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;
  7. Bahwa karena dalam dalil gugatan Penggugat yang harus dilakukan pembuktian kepemilikan dari tanah pada Pengadilan Umum/ Pengadilan perdata, maka untuk itu jelas seharusnya gugatan dari peristiwa hukum yang diajukan Penggugat bukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga untuk itu gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, harus ditolak atau tidak dapat diterima;
- B. Gugatan Kadaluarsa (Gugatan Dinyatakan Melampaui Batas Waktu 90 hari);
1. Bahwa pengajuan gugatan Penggugat, sudah melampaui batas waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  2. Bahwa Penggugat sudah mengetahui akan adanya atau akan diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tanah Usaha Negara yang menjadi objek *a quo*, sebelum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ataupun pada tanggal 24 Agustus 2011, atas dasar adanya pengumuman di Mass Media Rakyat Merdeka tertanggal 20 Januari 2010, sebagai dasar untuk memenuhi azas publisitas;

3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 7 Oktober 2011, yang menurut dalil posita gugatan pihak Penggugat pada angka 7 (tujuh) baru mengetahui adanya Surat Keputusan objek *a quo*, pada tanggal 24 Agustus 2011, adalah suatu dalil yang penuh kebohongan dan tipu muslihat, sehingga patut untuk ditolak;
  4. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima, karena dalam dalilnya telah memenuhi unsur kebohongan dalam pengajuan gugatannya, karena sebelum diterbitkan Surat Keputusan objek *a quo*, sudah adanya pemberitahuan/pemanggilan secara patut kepada pihak-pihak yang mengaku/memiliki hubungan hukum dengan objek *a quo* (Sdr. Matrodji dan Sdri. Ny. Linda Y.);
  5. Bahwa karena gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu dari 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui akan adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, maka terhadap gugatan Penggugat patut untuk ditolak;
- C. Gugatan *Error in Persona* (*Diskwalifikasi In Persona*/Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak, karena Penggugat bukan *Persona Standi In Judicio*);
1. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Tergugat, dari bidang tanah yang diterbitkan Surat Keputusan objek *a quo*, berasal dari bidang tanah Negara yang berasal mula dari tanah adat C Nomor 120 persil 10 S.V luas 8.040 M<sup>2</sup> atas nama Kemis bin Kemat, yang sebagian haknya dilepaskan oleh Naman bin Kemis, seluas 1.000 M<sup>2</sup> pada tanggal 13 Desember 1982, berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 451/Agr/Phk/1982, kepada Drs. Herlan Suwarno (bertindak untuk dan atas nama Departemen Dalam Negeri), dan sebagian lagi haknya dilepaskan oleh Marun, seluas 1.800 M<sup>2</sup> pada tanggal 10 Desember 1982 berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 155/Agr/Phk/1982 kepada Drs. Herlan Suwarno (bertindak untuk dan atas nama Departemen Dalam Negeri);
  2. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Tergugat dari Surat Bukti perolehan kepemilikan dari bidang tanah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, karena bidang-bidang tanah yang diakui milik Penggugat, hak keperdataan atas tanahnya sudah dilepaskan oleh

Halaman 17 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

#### 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)



Plogo ke Negara (dalam hal ini untuk kepentingan Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/ perumahan warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Desa Karang Tengah (sekarang Kelurahan Karang Tengah), Kecamatan Ciledug (sekarang Kecamatan Karang Tengah) Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang). Sehingga secara yuridis formal dari surat bukti kepemilikan Penggugat, dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, karena Penggugat membeli bidang tanah tidak halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

3. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada dari data yuridis adalah bukan milik dari Plogo lagi, maka Ahli Waris Plogo yang menjual bidang tanah kepada Penggugat menjadi tidak sah menurut hukum. Sehingga dengan demikian Penggugat menjadi pihak yang tidak berhak dan atau yang tidak memiliki kepentingan dari bidang tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan objek perkara oleh Tergugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

**D. Gugatan *Obscur Libel*;**

1. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan cacat secara formil, sehingga menjadi tidak jelas/kabur, karena dalam Posita gugatan Penggugat dari angka 9 (sembilan) sampai dengan angka 22 (dua puluh dua) tidak jelas dari maksud dan tujuannya, begitu pula dengan Petitum petendi dari gugatannya pun dapat mengakibatkan kabur apabila dikabulkan;
2. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat tidak dapat menguraikan peristiwa hukum sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, sebab Penggugat tidak dapat menerangkan dari alasan-alasan hukum yang akurat dan benar menurut hukum dari hal-hal yang dilanggar oleh Tergugat, sehingga merugikan hak kepentingan dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
3. Bahwa dalam *petitum petendi* gugatan Penggugat juga tidak jelas dan sangat kabur, terhadap setelah dinyatakan batal atau tidak sah dari Surat Keputusan



Pejabat Tata Usaha Negara atas objek *a quo* dan memerintahkan kepada pihak Tergugat untuk mencabut dari Buku Tanah atas objek *a quo*;

4. Bahwa dari *petitum petendi* Penggugat hanya bersifat *Declaratoir*, akan tetapi tidak bersifat *Constitutif*, yaitu bagaimana status hak dari bidang tanah yang telah diterbitkan objek *a quo* tersebut, apakah menjadi status hak milik dari Penggugat (adanya perintah diberikan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara kepada Penggugat) atau diberikan kepada siapa status hak atas tanahnya ?
5. Bahwa apabila gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini dikabulkan, maka dari amar putusannya tidak dapat dilaksanakan (eksekutabel), karena hanya bersifat *Declaratoir*, akan tetapi tidak bersifat *Constitutif*, yaitu sesuatu yang menciptakan status hukum baru. Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2:

A. Tentang Kewenangan Mengadili;

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah adat C Nomor 346 persil 10 S.III atas nama Plogo adalah merupakan pendapat sepihak Penggugat saja;
2. Bahwa dengan memperhatikan riwayat perolehan kepemilikan bidang tanah yang diterbitkan Surat Keputusan Objek *a quo*, berdasarkan fakta hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa Surat Keputusan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya, semula berasal dari Status tanah Negara bekas tanah milik Adat C Nomor 120 Persil 10 S.V tercatat atas nama Kemis bin Kemat, terletak di Kelurahan Karang Mulya (dahulu Desa Karang Tengah), Kecamatan Karang Tengah (dahulu Kecamatan Ciledug) Kota Tangerang (dahulu Kabupaten Tangerang), yang status kepemilikannya sudah dilepaskan kepada Negara dalam hal ini untuk kepentingan proyek perkavlingan Departemen Dalam Negeri, yaitu diantaranya:
    - 1). Untuk Bidang tanah di dengan Surat Keputusan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya perolehannya berasal dari Marun kepada Drs. Herlan Suwarno (Kepala Biro PERLUD Departemen

Halaman 19 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Dalam Negeri) dalam bertindak untuk dan atas nama diri sendiri berdasarkan Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 155/Agr/PHK/1982, yang dibuat dihadapan Anggota Panitia Pemindahan/Peralihan Hak Atas Tanah Kabupaten Tangerang;

- 2). Sedangkan untuk bidang tanah dengan Surat Keputusan Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya, perolehannya berasal dari Naman bin Kemis kepada Drs. Herlan Suwarno (Kepala Biro PERLUD Departemen Dalam Negeri) dalam bertindak untuk dan atas nama diri sendiri berdasarkan Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 451/Agr/PHK/1982, yang dibuat dihadapan Anggota Panitia Pemindahan/ Peralihan Hak Atas Tanah Kabupaten Tangerang;
- b Bahwa berdasarkan Akta Pelimpahan Hak, Nomor 18 tanggal 18 Oktober 1984, yang dibuat oleh Drs. Gde Ngurah Rai, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta *juncto* Surat Keputusan Direksi Projek Officer Ciledug Indah Nomor 02/CI/II/1997 dan Akta Pernyataan Bersama Nomor 27 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Nelson Eddy Tampubolon, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, menyatakan dari sebagian tanah Negara bekas tanah milik adat tersebut sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, telah dilimpahkan/dialihkan haknya menjadi tanggung jawab kepada Sdr. Aria Mochamad Kendatu;
- c Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 03-2-2008 tanggal 13 Februari 2008 dari Lurah Joglo dan didaftarkan di Notaris Sdri. Indrarini Sawitri, SH. Nomor 002/Daf/IS/II/08 tanggal 29 Pebruari 2008 serta berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian tanggal 20 Pebruari 2008 yang didaftarkan di Notaris Sdri. Indrarini Sawitri, SH Nomor 001/Daf/IS/II/08 tanggal 29 Pebruari 2008, terhadap bidang-bidang tanah tersebut menjadi hak dari 1. Theresia Maria, 2. Rya Topan, 3. Rya Kennedy, 4. Rya Hitler, 5. Saddam Husein, selaku ahli waris dari Aria Mochamad Kendatu;
3. Bahwa sebaliknya riwayat perolehan tanah menurut dalil gugatan pihak Penggugat, dengan menyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang Girik/ Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V, yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug Kota Tangerang, Provinsi Banten (dulu Provinsi Jawa Barat, seluas 3.999 M<sup>2</sup> yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169 tanggal 20 Januari 1994 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 3027/Kec.Cld/1991 tanggal 22 November 1991 dari H. Ripin, selaku Kuasa Penjual dari Ahli

#### 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

Waris Plogo bin Minan, adalah patut untuk ditolak, karena tidak sah menurut hukum;

4. Bahwa bidang tanah dengan Girik/Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V luas 5.480 M<sup>2</sup>, tanggal 2 November 1978, sebelumnya pada tanggal 2 November 1978, haknya sudah dilepaskan kepada Proyek Perkaplingan Karyawan Departemen Dalam Negeri, dengan demikian status bidang tanah dengan Girik/Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V, adalah milik Tergugat II berdasarkan Akta Pelimpahan Hak Nomor 18 tanggal 18 Oktober 1984, yang dibuat oleh Drs. Gde Ngurah Rai, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta *juncto* Surat Keputusan Direksi Proyek *Officer* Ciledug Indah Nomor 02/CI/II/1997 *juncto* Akta Pernyataan Bersama Nomor 27 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Nelson Eddy Tampubolon, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, maka dari sebagian tanah Negara bekas tanah milik adat tersebut sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, telah dilimpahkan/dialihkan haknya kepada Sdr. Aria Mochamad Kendatu;
5. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Tergugat II Intervensi dari Surat Bukti perolehan kepemilikan dari bidang tanah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, karena bidang-bidang tanah yang diakui milik Penggugat, hak keperdataan atas tanahnya sudah dilepaskan oleh Plogo Minan ke Negara (dalam hal ini untuk kepentingan Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/perumahan warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Desa Karang Tengah (sekarang Kelurahan Karang Tengah), Kecamatan Ciledug (sekarang Kecamatan Karang Tengah) Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0053/KAD/PT.2/III/1982 tanggal 6 Maret 1978, untuk Nomor Urut 2 pada tanggal 2 November 1978, Plogo Minan dengan Nomor Girik C .346 Persil 10 S.V luas 5.480 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug;
6. Bahwa secara yuridis formal dari surat bukti kepemilikan Penggugat, dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, karena Penggugat membeli bidang tanah yang tidak halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebab objek tanah yang dibeli oleh Penggugat sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo bin Minan kepada Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri;

Halaman 21 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

#### 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

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum dari peristiwa hukum di atas jelas bahwa sengketa ini bukanlah merupakan sengketa prosedur dan proses penerbitan dari Surat Keputusan Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Tangerang), akan tetapi jelas-jelas merupakan sengketa tentang kepemilikan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Peradilan Umum Cq. Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya, maka untuk itu jelas bahwa gugatan dari peristiwa hukum yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut tidak termasuk dalam ruang lingkup kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya untuk ditolak atau tidak dapat diterima;

## B. Tentang Gugatan Kadaluarsa;

1. Bahwa gugatan yang diajukan pihak Penggugat dalam waktu yang sudah melampaui batas waktu yang ditentukan/diharuskan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Penggugat sudah mengetahui akan adanya atau akan diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tanah Usaha Negara yang menjadi objek *a quo*, sebelum dan ataupun pada tanggal 24 Agustus 2011, atas dasar adanya pengumuman di Mass Media Rakyat Merdeka tertanggal 20 Januari 2010, sebagai dasar untuk memenuhi azas publisitas. Sedangkan baru Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 7 Oktober 2011, sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat angka 7 (tujuh), menyatakan baru mengetahui adanya Surat Keputusan objek *a quo*, tanggal 24 Agustus 2011, adalah suatu dalil yang tidak benar, karena sebelum diterbitkan Surat Keputusan objek *a quo*, didahului adanya pemberitahuan/pemanggilan secara patut kepada pihak-pihak yang mengaku/ memiliki hubungan hukum dengan objek *a quo* (Sdr. Matrodji dan Sdri. Ny. Linda.Y), serta adanya penjelasan tentang sudah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya;

### 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. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat patut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena sudah melampaui batas waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

## C. Tentang Gugatan Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak;

1. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat menguraikan Peristiwa Hukum yang berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah dengan Girik/Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V, yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug Kota Tangerang, Provinsi Banten (dulu Provinsi Jawa Barat, seluas 3.999 M<sup>2</sup> yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169 tanggal 20 Januari 1994 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 3027/Kec.Cld/1991 tanggal 22 November 1991 dari H. Ripin, selaku Kuasa Penjual dari Ahli Waris Plogo bin Minan, akan tetapi berdasarkan fakta hukum yang ada dan nyata, bidang tanah dengan Girik/Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V luas ; 5.480 M<sup>2</sup>, pada tanggal 2 November 1978, haknya sudah dilepaskan kepada Proyek Perkaplingan Karyawan Departemen Dalam Negeri;
2. Bahwa Penggugat dapat dinyatakan sebagai pihak yang kepentingannya tidak dilanggar oleh Tergugat, karena surat bukti hak kepemilikan tanah Penggugat tidak sah menurut hukum, karena hak atas tanahnya oleh Plogo bin Minan sudah dilepaskan untuk kepentingan Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0053/KAD/PT.2/III/1982 tanggal 6 Maret 1978, dengan Nomor urut 2 pada tanggal 2 November 1978, Plogo Bin Minan, Nomor Girik C. 346 Persil 10 S.V luas 5.480 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat dapat dinyatakan bukan pihak yang berhak dan atau yang berkepentingan dari objek yang telah diterbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat I, karena kepemilikan Penggugat tidak sah menurut hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebab objek tanah yang dibeli oleh Penggugat sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo bin Minan kepada Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri, sehingga

Halaman 23 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

#### 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

secara yuridis formal Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

## D. Tentang Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur;

1. Bahwa gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur, karena adanya pertentangan dalam Posita dengan Petitum, yaitu dalam dalil Posita menguraikan adanya peristiwa hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi pihak Penggugat tidak dapat menerangkan tentang alasan-alasan hukum konkrit yang dilanggar oleh pihak Tergugat I dalam melaksanakan tugasnya yang tidak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga telah merugikan hak kepentingan pihak Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat tidak dapat menguraikan peristiwa hukum sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebab Penggugat tidak dapat menerangkan dari alasan-alasan hukum yang akurat dan benar menurut hukum dari hal-hal yang dilanggar oleh Tergugat, sehingga merugikan hak kepentingan dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa di dalam petitum petendi gugatan Penggugat juga tidak jelas/ sangat kabur, terhadap setelah dinyatakan batal atau tidak sah dari Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atas objek *a quo* dan dengan memerintahkan kepada pihak Tergugat untuk mencabut dari Buku Tanah atas objek *a quo*;
4. Bahwa dari petitum petendi Penggugat hanya bersifat Declaratoir, akan tetapi tidak bersifat Constitutif, yaitu bagaimana status hak dari bidang tanah yang

### 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)



telah diterbitkan objek *a quo* tersebut, apakah menjadi status hak milik dari Penggugat (adanya perintah diberikan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara kepada Penggugat) atau Diberikan kepada siapa status hak atas tanahnya ?

5. Bahwa apabila gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini dikabulkan, maka dari amar putusannya tidak dapat dilaksanakan (eksekutabel), karena hanya bersifat Declaratoir, akan tetapi tidak bersifat Constitutif, yaitu sesuatu yang menciptakan status hukum baru. Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/G/2011/PTUN.BDG. tanggal 29 Maret 2012 adalah sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang berupa:
  - a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya tertanggal 24 Agustus 2011. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus/2006. Atas Nama (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
  - b Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;
- 3 Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah:
  - a Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya tertanggal 24 Agustus 2011. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus/2006. Atas Nama (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;

Halaman 25 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014





b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010.  
Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan  
Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010.  
Atas Nama Hendra Alfuisa;

4. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2  
untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp1.815.000,00  
(satu juta delapan ratus lima belas ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta  
Nomor 173/B/2012/PT.TUN.JKT. tanggal 11 Desember 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding I, Tergugat II Intervensi  
1 dan 2/Pembanding II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/G/2011/  
PTUN-BDG tanggal 29 Maret 2012 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat/Pembanding I, Tergugat II Intervensi 1 dan 2/ Pembanding II  
untuk membayar biaya perkara untuk dua tingkat peradilan yang untuk tingkat  
banding ditetapkan sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 256 K/TUN/ 2013  
tanggal 26 Juni 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai  
berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: I. KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA TANGERANG, II. NY. THERESIA KARUBUN, RYA  
TOPAN, RYA KENEDI, RYA HITLER, III. HENDRA ALFUISA, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II, III untuk membayar biaya perkara dalam  
tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum  
tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 256 K/TUN/ 2013 tanggal 26 Juni  
2013 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2  
pada tanggal 12 Agustus 2014, kemudian terhadap-nya oleh Pemohon Kasasi III/  
Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2 diajukan permohonan peninjauan kembali secara  
tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 29  
September 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali  
Nomor 101/G/2011/PTUN-BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha  
Negara Bandung, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di  
Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal itu juga;





Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 02 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya tidak mengajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN PENINJAUAN KEMBALI**

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

##### **A. DALAM EKSEPSI:**

###### **1. Eksepsi Tentang Tenggang Waktu:**

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Namar 101/G/TUN/2011 sebagaimana pada halaman 73-74 yang pada pokoknya menyatakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat telah memenuhi 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, sehingga dengan demikian Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa *in casu* dan diterbitkan oleh Tergugat bisa menimbulkan kerugian dan akibat hukum bagi Penggugat jelas merupakan sengketa Tata Usaha Negara, sehingga terhadap sengketa Tata Usaha Negara tersebut menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan ketentuan Pasal 50 jo. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Keputusan *a quo* merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tersebut, maka terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai kompetensi absolut haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 27 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas pertimbangan tersebut yang nyata-nyata dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusannya Nomor 173/B/2012/PT.TUN.JKT tanggal 11 Desember 2012 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 256 K/TUN/2013 tanggal 26 Juni 2013;

Pemohon Peninjauan Kembali dengan ini menanggapi pertimbangan atas putusan-putusan tersebut sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah salah satunya Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010, Luas 1.727 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010, atas nama Hendra Alfuisa.
- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010, Luas 1.727 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010, atas nama Hendra Alfuisa. Adalah Rangkaian dari jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 181/2010 tanggal 8 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Sdri. Dra. Rahmanita Rusli, SH. selaku PPAT Wilayah Kerja Kota Tangerang;
- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010, Luas 1.727 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010, atas nama Hendra Alfuisa merupakan murni perbuatan keperdataan antara Penjual dan Pembeli hal mana dilakukan atas dasar kesepakatan sehingga terjadi ikrar (dalam Hukum Islam) atau Akta dalam bahasa hukum.
- Bahwa terjadinya Ikrar atau Akta Jual Beli antara Penjual dengan Pembeli dilakukan dengan sah dan tunai, artinya bahwa jual beli dilakukan terhadap barang berupa seluas tanah sebagaimana dalam sertifikat dan dilakukan dengan tunai yaitu dibayar dengan sejumlah uang sebagaimana kesepakatan.
- Bahwa rangkaian tersebut adalah rangkaian perbuatan hukum perdata, sehingga sangat keliru kalau hasil dari perbuatan perdata dihubungkan

#### 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

dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa sejalan dengan rangkaian perbuatan Pemohon Kasasi dengan Penjual atas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010, Luas 1.727 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010, atas nama Hendra Alfuisa adalah rangkaian hukum perdata, sehingga itu adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan rangkaian perbuatan hukum perdata adalah bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan oleh Majelis Hakim sebagaimana mendalilkan kepada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata bukan atau tidak termasuk sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 melainkan termasuk pada ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa sehubungan dengan Keputusan tersebut termasuk pada ketentuan Pasal 2 huruf a, maka objek gugatan tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010, Luas 1.727 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010, atas nama Hendra Alfuisa bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung harus menolak gugatan Penggugat;

## 2. Eksepsi tentang Tenggang Waktu.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/G/TUN/2011 sebagaimana pada halaman 75 yang pada pokoknya menyatakan;

Halaman 29 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Surat Keputusan objek sengketa *a quo*, maka menurut hemat Majelis Hakim perhitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat tidak dihitung sejak diterimanya atau diumumkan Keputusan Tata Usaha Negara, melainkan sejak saat diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi *objectum litis* dan merasa kepentingannya dirugikan (*vide* Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui adanya ke 2 (dua) Sertifikat objek sengketa yang pertama pada tanggal 24 Agustus 2011 dan objek sengketa yang kedua pada saat sidang pemeriksaan persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa *a quo* dan merasa kepentingannya dirugikan setidaknya sejak tanggal 24 Agustus 2011 dimana saat Penggugat mencari informasi perihal perkembangan proses pendaftaran tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat baru didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 7 Oktober 2011 tidak melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana telah ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai tenggang waktu haruslah ditolak;

Atas pertimbangan tersebut yang nyatanya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusannya Nomor 173/B/2012/PT.TUN.JKT tanggal 11 Desember 2012 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 256 K/TUN/2013 tanggal 26 Juni 2013;

Pemohon Peninjauan Kembali dengan ini menanggapi pertimbangan atas putusan-putusan tersebut sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa atas nama Pemohon Peninjauan Kembali yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010, Luas 1.727 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi),

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010, atas nama Hendra Alfuisa;

- Bahwa apabila dikaitkan dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu pada tanggal 7 Oktober 2011, maka tenggang waktu telah mencapai 14 (empat belas bulan) atau satu tahun dua bulan, sehingga telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- Bahwa dalam penerbitan objek sengketa telah dilakukan pengumuman sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pengumuman mana telah dimuat dalam Koran sebagaimana Bukti T-37 dan T-58 masing-masing tertanggal 27 Januari 2010 dan 30 Maret 2011, sehingga kalau dihitung telah 19 (sembilan belas bulan) atau satu tahun 2 bulan. Dan 7 (tujuh) bulan, sehingga telah melampaui waktu sebagaimana telah ditetapkan oleh ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- Bahwa baik dari Penerbitan objek sengketa maupun dari Pengumuman tentang terbitnya objek sengketa, maka gugatan telah melewati tenggang waktu sehingga gugatan telah kadaluarsa dan harus ditolak;
- Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Nomor 101/G/2011/ PTUN-BDG halaman 74 menyatakan:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui telah terbitnya objek sengketa *a quo* Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/ Karang Mulya, tertanggal 24 Agustus 2011, Luas 1.000 M<sup>2</sup> dan merasa kepentingannya dirugikan sejak Penggugat ingin mencari informasi perihal perkembangan proses pendaftaran tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten, seluas 3.999 M<sup>2</sup> pada tanggal 24 Agustus 2011 dan objek sengketa yang ke 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010, Luas 1.727 M<sup>2</sup> Penggugat mengetahuinya pada saat sidang Pemeriksaan Persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25 Desember 2001;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Pemohon Peninjauan Kembali menanggapinya adalah hal yang mustahil, mana ada Pemeriksaan

Halaman 31 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

#### 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

Persiapan dilakukan sebelum gugatan didaftar terlebih objeknya pun belum lahir, atas kejanggalan tersebut sudah selayaknya Putusan harus batal demi hukum;

## B. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/G/TUN/2011 sebagaimana pada halaman 85-86 yang pada pokoknya menyatakan:

Menimbang, bahwa sedangkan Penggugat memiliki tanah yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169/Kec.Clg/1994 tertanggal 20 Januari 1994 terdaftar dalam Girik/Letter C Nomor 346 Persil Nomor 10 S.V seluas 3.999 M2 dari Sutejo Mothani Yachat (*vide* Bukti P-3) sedangkan Sutejo Mothani Yachat membeli dari Ahli Waris Plogo Minan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 3027 tertanggal 22 November 1991;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, dapat dilihat adanya perbedaan alas hak antara Penggugat (Girik/Letter C Nomor 346 Persil Nomor 10 S.V) dengan tanah Para Tergugat II Intervensi (C 120 Persil Nomor 10. S.V);

Menimbang, bahwa untuk mencari kebenaran bukti surat tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah di sumpah menurut agama dan kepercayaan masing-masing yang pada pokoknya menerangkan:

1. H. Matroji HS. dan Drs. HA. Rauf Mukli;
  - Bahwa letak tanah antara Letter C 346 Persil Nomor 10 S.V dengan letak tanah Letter C 120 Persil Nomor 10.S.V berbeda;
2. Naman;
  - Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah yang tertera dalam Letter C 120 dan hanya pernah akan menjual kepada Mandor Jaka dan baru dibayar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);
  - Bahwa saksi tidak pernah menandatangani Pelepasan Hak dan Kepentingan sebagaimana yang tertera dalam bukti T.1-46);

Menimbang, bahwa selanjutnya guna mencari kebenaran materil dalam rangka penyelesaian sengketa ini, atas permohonan Penggugat, Majelis Hakim pada tanggal 13 Februari 2012 telah melakukan pemeriksaan setempat ke lokasi tanah yang

### 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

sertifikatnya menjadi objek sengketa yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat tersebut, Majelis Hakim telah meminta penjelasan dari Para Pihak yang bersengketa dan pada pokoknya menunjuk lokasi yang sama;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat tersebut, Majelis Hakim juga meminta keterangan dari saksi-saksi yang telah di sumpah pada persidangan terdahulu dan keseluruhan saksi tersebut menyatakan bahwa tanah milik Penggugat yang tertera pada Letter C 346 Persil Nomor 10 S.V terletak di lokasi Pemeriksaan Setempat, sedangkan letak tanah milik Para Tergugat II Intervensi sebagaimana yang tertera pada Letter C 120 Persil Nomor 10 S.V berada dibelakang Letter C 346 Persil Nomor 10 S.V;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut diatas dan dihubungkan dengan bukti yang diajukan Para Pihak tentang letak tanah Penggugat sebagaimana yang tertera dalam Girik/Letter C Nomor 346 Persil Nomor 10 S.V (*vide* Bukti P-3) dengan letak tanah Para Tergugat II Intervensi sebagaimana yang tertera dalam Girik/Letter C 120 Persil Nomor 10 S.V (*vide* Bukti T.1-22), Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan kedua Objek Sengketa tersebut tidak melakukan penetapan batas bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Atas pertimbangan tersebut yang nyatanya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusannya Nomor 173/B/2012/ PT.TUN.JKT tanggal 11 Desember 2012 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 256 K/TUN/2013 tanggal 26 Juni 2013;

Pemohon Peninjauan Kembali dengan ini menanggapi pertimbangan atas putusan-putusan tersebut sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali menilai peralihan hak yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli yang diperoleh dari Sutejo Mothani Yachat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 169/Kec.CIg/1994 tertanggal 20 Januari 1994 sedangkan Sutejo Mothani Yachat memperolehnya dari Ahli Waris Plogo Minan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 3027 tertanggal 22 November 1991;

Halaman 33 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

#### 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)



- Bahwa menurut dalil Penggugat dalam surat gugatannya poin 11 yang menyatakan "Bahwa sebelumnya Sutejo Mothani Yachat memperoleh tanah tersebut dengan Akta Jual Beli Nomor 3027 tertanggal 22 November 1991/ Kec.Clg/1991, dari H. Ripin, selaku Kuasa Penjual dari para Ahli Waris Plogo Minan yaitu, (1) H. Ripin, (2) H. Ripan, (3) Masin, (4) Masan. Sebagaimana Surat Keterangan Waris Nomor 50. Ket. Wrs/1991 tertanggal 16 Oktober 1991, yang ditandatangani oleh Marwata, Camat Ciledug, Drs. H. Marwata dan Kepala Desa Karang Mulya, A. Rauf Mukti, BA.;
- Bahwa dari uraian tersebut jelaslah bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah yang diakuinya berdasarkan Akta Jual Beli harus dipertimbangkan apakah kepemilikannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku? Dimana kepemilikan Penggugat didasarkan pada Akta Jual Beli yang didapat dari Akta Jual Beli yang didasarkan pada Surat Kuasa Penjual !!!!! .... (lihat alasan gugatan Penggugat poin 11);
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:
  - (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
    - a. Mengenai bidang.....dst
    - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar.....dst;
    - c. Salah satu.....dst;
    - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
    - e. Dst;
    - f. Dst;
    - g. Dst;
- Bahwa atas dasar ketentuan Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Akta Jual Beli Nomor 3027 tertanggal 22 November 1991 dan kelanjutannya adalah cacat dan tidak berlaku.
- Bahwa atas alasan dan dasar tersebut, maka Penggugat sama sekali tidak punya kepentingan atas tanah tersebut, karena alas hak yang dimiliki berasal dari Akta yang tidak dibenarkan oleh Undang-Undang;



- Bahwa Tergugat II Intervensi/Pemohon Peninjauan Kembali membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010, Luas 1.727 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010, atas nama Hendra Alfuisa disamping menguasai administrasi yaitu berupa sertifikat juga menguasai fisik tanah atas sertifikat dimaksud.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena setelah meneliti memori peninjauan kembali dan surat keterangan tidak mengajukan kontra memori peninjauan kembali dari Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 25 November 2014 dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata terdapat adanya kekhilafan Hakim dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam perkara *a quo* sebelum pengujian terhadap objek sengketa perlu terlebih dahulu menilai tentang kepemilikan hak atas tanah terhadap dokumen perolehan hak atas tanah dari Penggugat dan Tergugat, dan hal ini masih harus diselesaikan lebih dahulu siapa yang berhak atas tanah tersebut melalui pengadilan perdata dan karenanya putusan *Judex Juris* tersebut (kasasi) harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu putusan Mahkamah Agung Nomor 256 K/TUN/2013, tanggal 26 Juni 2013 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan peninjauan kembali, maka Termohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan dan dalam peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: HENDRA ALFUISA tersebut;

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 256 K/TUN/2013, tanggal 26 Juni 2013;

## MENGADILI KEMBALI,

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam Peninjauan Kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat, tanggal 27 Februari 2015, oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH., Wakil Ketua Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, SH.,MH. dan Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Rafmiwan Murianeti, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/Is Sudaryono, SH.,MH.

Ttd/Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum.

K e t u a,

Ttd/Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd/Rafmiwan Murianeti, SH.,MH.

## Biaya-biaya:

1 Meterai .....	Rp 6.000,00
2 Redaksi .....	Rp 5.000,00
3 Administrasi Peninjauan Kembali.....	<u>Rp 2.489.000,00</u>



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

Jumlah ..... Rp 2.500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.  
NIP. : 220000754

Halaman 37 dari 37 halaman. Putusan Nomor 139 PK/TUN/2014

**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)