



PUTUSAN

Nomor 246 K/TUN/2015

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI,

berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang Jl. Daha Blok B4, Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Daryoto, S.H, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Sri Haria Maniati, S.H, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, dan Dindin Saripudin, S.H, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, memilih alamat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi di Jalan Daha Blok B4, Komplek Lippo Cikarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 741/SK/XII/2014, tanggal 22 Desember 2014 ;

II. SURATNO BIN MADIRSAD, kewarganegaraan Indonesia,

bertempat tinggal di Jalan Poncol Raya Gang II, RT. 001/ RW.004, Desa Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, pekerjaan karyawan swasta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Husen Tuhuteru, S.H. dan Mariam Tuhulele, S.H.,M.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat / Pengacara / Penasehat Hukum / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Husen Tuhuteru, S.H & Partners, beralamat di Jalan Pidana Raya Blok A4 No. 11-12 Komplek Kehakiman Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03/HT&P.PTUN.KSSI/12/2014, tanggal 17 Desember 2014 ;

Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Pemanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

melawan:

PT. MAJU SUKSES SENTOSA, berkedudukan di Jalan Daan Magot 3 K/11, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Nona Ho Hariaty, kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur PT. Maju



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukses Sentosa, berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat PT. Maju Sukses Sentosa Akta No. 8 tanggal 26 Juli 2010 yang dibuat dihadapan Andi Ismawati Achmad, S.H., Notaris di Jakarta serta berdasarkan Akta Pendirian No. 25 tanggal 14 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Herdiansyah Chaidirsyah, SH., Notaris di Jakarta, selanjutnya diwakili oleh kuasanya Dr. Hotman Paris Hutapea, SH.,M.Hum., Anthony L.P. Hutapea, SH., MH., Nurbaini Janah, SP.,SH dan Henock P. Siahaan, SH.,MH., kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Hotman Paris & Partners, beralamat di Gedung Summitmas I, Lantai 18, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 61-62 Jakarta 12069, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2015 ;
Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Obyek Sengketa :

Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa (yang telah diperbaiki dalam Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat dan Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat II Intervensi) adalah :

- Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010, tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad, 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-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 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 berdasarkan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, 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 Sertipikat Hak Milik ;
3. Bahwa Keputusan Tergugat bersifat individual karena Keputusan Tergugat tidak ditujukan/diperuntukkan untuk umum, dalam hal ini adalah ditujukan kepada Sdr Abdullah, kemudian beralih ke Sdr. Akhmad Ramdhani dan kemudian beralih lagi ke Suratno Bin Madirsad ;
4. Bahwa 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 Sertipikat Hak Milik yang sebelumnya telah peroleh dapatkan dari Sdr. Abdullah berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, S.H., Notaris di Jakarta;
5. Bahwa dengan demikian jelas Keputusan Tergugat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat dalam kapasitas Tergugat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai akibat telah diterbitkannya :
 - Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad ;
7. 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” ;
8. Bahwa dengan demikian, gugatan *a quo* merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

“ Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara” ;

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

Tentang Dasar Perolehan SHM No. 422/Segara Makmur Atas Nama Abdullah oleh Penggugat ;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari Sertipikat Hak Milik No. 422/Segara Makmur tertanggal 9 April 1973 untuk tanah seluas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana Surat Ukur No. 748/1973 tanggal 9 April 1973 yang diperoleh dari pemilik asli yakni Sdr. Abdullah sebagaimana pelepasan hak atas tanah dari Sdr. Abdullah kepada Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, S.H., Notaris di Jakarta, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Empang Paimin ;
 - Sebelah Timur : Sawah Gayar ;



- Sebelah Selatan : Empang Supriadi ;
 - Sebelah Barat : Empang Simin ;
2. Bahwa dari proses pelepasan hak atas yang telah ditandatangani antara Penggugat dengan Sdr. Abdullah tersebut, sebagaimana Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14 Maret 2005, karenanya secara hukum hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam SHM No. 422/Segara Makmur tertanggal 9 April 1973 telah dilepaskan hak atas tanah tersebut dari Sdr Abdullah kepada Penggugat, dibuktikan dengan telah diteruskannya sertifikat asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tertanggal 9 April 1973 atas nama Abdullah dengan luas 23.120 M² dengan Surat Ukur No. 748/1973, tanggal 9 April 1973 kepada Penggugat ;
 3. Bahwa berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, S.H. Notaris di Jakarta yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Sdr. Abdullah, jelas dan terbukti domisili hukum dari Sdr. Abdullah berdasarkan KTP yang diserahkan kepada Notaris Baharudin Usman, S.H., Notaris di Jakarta, pada saat penandatanganan akta pelepasan hak atas tanah adalah dengan alamat :
 - Jl. Wukir 20, RT. 01, RW. 01, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Malang Jawa Timur dan disaksikan juga oleh istri dari Sdr Abdullah adalah Hajjah Herlin yang bertempat tinggal di alamat yang sama dengan Sdr Abdullah, sebagaimana foto copy KTP Sdr. Abdullah ;
 4. Bahwa memang sejak transaksi pelepasan hak atas tanah atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, dari Sdr Abdullah kepada Penggugat dihitung sejak tanggal 14 Maret 2005, Penggugat belum membaliknama sertifikat tersebut ke atas nama Penggugat, dikarenakan situasi dan kondisi yang belum memungkinkan dan juga Penggugat akui karena alpanya Penggugat untuk segera membaliknamakan sertifikat tersebut ke atas nama Penggugat, dimana Penggugat beranggapan dengan telah dipegangnya Sertipikat Asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 oleh Penggugat, pasti sudah aman kedepannya bagi Penggugat sebagai pemilik baru ;
 5. Bahwa dalam perkembangan berdasarkan informasi dan selentingan yang Penggugat dapatkan di lapangan disinyalir adanya penggandaan sertifikat yang telah diajukan oleh pihak-pihak tertentu atas sebidang



tanah milik Sdr Abdullah yang telah beralih kepada Penggugat dengan telah dikeluarkannya Sertipikat Pengganti dengan latar belakang Sertipikat Hak Milik No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 (yang terbukti masih dipegang oleh Penggugat aslinya) dinyatakan telah hilang ;

6. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat dapatkan dilapangan dimana disebutkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah menerbitkan :

- Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M² sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad ;

Yang terbukti tidak pernah hilang dan sampai sekarang asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 masih dipegang oleh Penggugat sebagai pemilik asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tersebut, yang diperoleh Penggugat dari Sdr Abdullah berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39, tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, Notaris di Jakarta ;

7. Bahwa terbukti dari informasi yang Penggugat dapatkan terbukti Sdr. Abdullah yang mengajukan permohonan penggantian SHM No. 422/Segara Makmur seolah-olah sertipikat tersebut telah hilang dilakukan oleh Abdullah yang terbukti berbeda dengan Abdullah sebagai pemilik asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, mengingat Abdullah yang mengajukan permohonan penggantian SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, dari informasi dilapangan yang Penggugat dapatkan beralamat terakhir di :

- Jl. Rosella 11 AA/13, RT 07/04, Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan Nomor : KTP : 09.5202.061146.000 ;

- Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta 6 November 1946 ;

Sedangkan Sdr Abdullah yang asli sesuai dokumen identitas diri pada saat melakukan transaksi pelepasan hak atas tanah atas SHM No. 422/Segara Makmur dengan Penggugat, Sdr Abdullah beralamat di :

- Jl. Wukir 20, RT 01, RW. 01, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Malang Jawa Timur, Nomor : KTP : 12.6901.160440.0001 ;
- Tempat dan Tanggal Lahir : Malang 16 April 1940 ;



8. Bahwa berdasarkan informasi yang semakin akurat yang Penggugat terima, akhirnya Penggugat menunjuk kuasa hukum dari Kantor Hukum Zulkifli & Partners Law Firm untuk meminta informasi secara tertulis untuk mengetahui kepastian atas informasi yang telah Penggugat terima dilapangan tersebut, dan kemudian Zulkifli & Partners Law Firm telah mengirim surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi untuk menanyakan dan mendapatkan informasi yang sebenarnya atas telah keluarnya Sertipikat Pengganti atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, berdasarkan Surat No. 001/ZP/Ad/II/2014, tanggal 2 Januari 2014 ;
9. Bahwa berdasarkan surat dari Kuasa Hukum Penggugat tersebut, akhirnya pada tanggal 30 Januari 2014 Penggugat mendapatkan jawabannya dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Tergugat) berdasarkan Surat No. 81/300-32.16/II/2014 tanggal 30 Januari 2014 dimana Penggugat mendapatkan kenyataan yang ada dan sangat menyesakkan dada Penggugat, dimana terbukti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 an Abdullah, telah diterbitkan kembali oleh Tergugat sertipikat penggantinya atas SHM No. 422/SegaraMakmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 dan terbukti telah beralih kepihak lain yakni kepada Akhmad Ramdhani berdasarkan Akta Jual Beli No. 1497/2012 tanggal 20 November 2011 yang dibuat dihadapan Tri Akhsanul Iman, S.H., selaku PPAT ;

Gugatan Masih Dalam Tenggang Waktu ;

10. Bahwa Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat secara resmi dari Tergugat pada tanggal 30 Januari 2014 berdasarkan Surat Tergugat Surat No. 81/300-32.16/II/2014 tanggal 30 Januari 2014, yaitu pada saat Penggugat meminta informasi kepada Tergugat perihal adanya informasi yang telah didapat Penggugat dimana atas SHM No. 422/Segara Makmur telah terbit sertipikat pengganti tanpa pernah Penggugat ajukan/mohonkan ataupun Sdr Abdullah ajukan/mohonkan, bahwa karenanya berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Juncto* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun



1986, untuk jangka waktu dalam mengajukan gugatan ini masih memenuhi ;

11. Bahwa kemudian terbukti dari informasi yang Penggugat dapatkan dari Tergugat berdasarkan Surat Tergugat No. 81/300-32.16//2014 tanggal 30 Januari 2014, terbukti dalam hitungan hari saja (hanya 19 hari) terhitung sejak tanggal 29 November 2012 ketika Sertipikat Pengganti atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Abdullah beralih ke Akhmad Ramdhani, langsung dialihkan kembali kepada Suratno Bin Madirsad berdasarkan akta Jual Beli No. 1747/2012 tanggal 18 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Tri Akhsanul Iman, S.H., selaku PPAT ;
12. Bahwa semakin Penggugat bingung, bagaimana Sdr Abdullah (jika seandainya memang Sdr Abdullah yang asli) bisa melakukan transaksi jual beli dengan Akhmad Ramdhani pada tanggal 20 November 2011, sedangkan terbukti sejak Desember 2010, Sdr Abdullah sebagai pemilik di atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, terbukti sudah meninggal dunia, berdasarkan Surat Keterangan No. 474.3/181/422.310.4/ 2013 tanggal 16 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Temas, Kota Batu Malang Jawa Timur, dimana disebutkan dimana Sdr Abdullah, laki-laki, kelahiran Malang tanggal 16 April 1940, alamat Jl. Wukir 20, RT. 01, RW. 01, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, telah meninggal pada tanggal 31 Desember 2010 karena sakit ;
Bahwa atas kondisi ini Penggugat telah mencadangkan haknya untuk mengambil jalur pidana, untuk melaporkan pihak-pihak terkait ke Kepolisian R.I ;
13. Bahwa selanjutnya dengan fakta yang Penggugat temukan tersebut Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat, terkait mengapa bisa sampai dikeluarkannya Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M² sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 oleh Tergugat, yang terbukti tidak pernah hilang, dan sampai sekarang asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 masih dipegang oleh Penggugat sebagai pemilik asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tersebut, yang diperoleh Penggugat dari Sdr Abdullah berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas



Tanah No. 39 tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, S.H., Notaris di Jakarta ;

Tetapi dari pihak Tergugat hanya bisa menyarankan agar Penggugat menempuh jalur musyawarah atau jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke PTUN untuk mendapatkan kepastian hukum. Sebagaimana Surat Tergugat No. 81/300-32.16/1/2014 tanggal 30 Januari 2014 ;

14. Bahwa jelas tindakan Tergugat dengan menerbitkan Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M² sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad, sangat merugikan Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 atas nama Abdullah yang terbukti tidak pernah hilang dan aslinya masih Penggugat pegang sampai saat ini ;
15. Bahwa Sdr. Abdullah juga tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Akhmad Ramdhani pada tanggal 20 November 2011, karena terbukti sejak 31 Desember 2010, Sdr Abdullah sebagai pemilik di atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, terbukti sudah meninggal dunia ;
16. Bahwa jelas tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat pengganti atas SHM No. 422/Segara Makmur atas nama Sdr Abdullah yang kemudian akhirnya telah beralih kepada Akhmad Ramdhani dan terakhir telah di alihkan kepada Suratno bin Madirsad, jelas telah melanggar ketentuan dalam Pasal 57 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang jelas mengatur :
“ bahwa permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT...” ;
17. Bahwa terbukti pihak yang mengajukan atau pihak yang memberikan kuasa bukanlah pihak yang menjadi pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan sebagaimana SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, dimana terbukti dari informasi yang Penggugat dapatkan, Abdullah yang mengajukan permohonan sertipikat pengganti atas SHM No. 422/Segara Makmur dengan dasar sertipikat hilang



adalah Abdullah yang memakai identitas berdasarkan KTP adalah beralamat di :

- Jl. Rosella 11 AA/13, RT 07/04, Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan Nomor : KTP : 09.5202.061146.000 ;

- Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta 6 November 1946 ;

Sedangkan Sdr Abdullah yang asli sesuai dokumen identitas diri pada saat melakukan transaksi pelepasan hak atas tanah atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 dengan Penggugat, adalah Sdr Abdullah beralamat di :

- Jl. Wukir 20, RT 01, RW. 01, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Malang Jawa Timur, Nomor : KTP : 12.6901.160440.0001 ;

- Tempat dan Tanggal Lahir : Malang 16 April 1940 ;

18. Bahwa atas alamat yang telah Penggugat dapatkan tersebut, Penggugat telah mendatangi Kelurahan Wijayakusuma untuk mendapatkan informasi atas kartu identitas yakni KTP yang dipakai oleh Abdullah untuk mengajukan permohonan penggantian sertipikat atas SHM No. 422/Segara Makmur, mengingat setelah Penggugat telusuri dilapangan, Penggugat tidak menemukan alamat sebagaimana yang tercantum di alamat KTP Abdullah tersebut, dan ternyata dari keterangan pihak Kelurahan Wijayakusuma setelah di cek didata kependudukan memang tidak ada warganya yang bernama Abdullah yang menjadi warga di Kelurahan Wijayakusuma sebagaimana alamat yang Penggugat sampaikan, dan alamat yang sebenarnya ada di Kelurahan Wijayakusuma adalah Jl. Rosella II/No. 13 dan 13 A RT 014 dan RW. 04 Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dan tidak ada alamat sebagaimana yang dipakai figur Abdullah yang mengajukan permohonan penggantian sertipikat atas SHM No. 422/Segara Makmur, tanggal 9 April 1973 yakni:

- Jl. Rosella 11 AA/13, RT 07/04, Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan Nomor : KTP : 09.5202.061146.000 ;

19. Bahwa jelas dari bukti yang Penggugat dapatkan dilapangan, Abdullah sebagai figur yang mengajukan permohonan penggantian sertipikat dengan alasan hilang, adalah pihak yang berbeda dengan Abdullah



yang merupakan pemegang hak yang sah atas SHM No. 422/Segara Makmur ;

20. Bahwa jelas adanya kelalaian Tergugat dalam meneliti pemegang hak yang sah atas SHM No. 422/Segara Makmur, dan hanya dengan berdasarkan pada identitas KTP yang menuliskan nama Abdullah, tanpa melakukan penelitian lebih mendalam, Tergugat langsung memproses permohonan penggantian sertipikat atas SHM No. 422/Segara Makmur a.n Abdullah tersebut ;
21. Bahwa mengingat sedikit saja Tergugat teliti dengan cukup hanya melakukan cross check atas KTP dari figur yang mengaku sebagai Abdullah di Kelurahan setempat, kondisi seperti ini pasti tidak akan terjadi, mengingat kondisi seperti ini sudah menjadi rahasia umum, sudah sangat-sangat sering terjadi, dan kami yakin Majelis Hakim PTUN sudah sangat sering mendapatkan kasus seperti ini, karena kurang telitinya Tergugat, akhirnya kecolongan dengan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, yang memang sudah membaca kelemahan dari sistem administrasi di Tergugat, yang hanya mengandalkan surat keterangan hilang dari kepolisian, KTP, copy Sertipikat (yang sekarang gampang didapatkan) serta surat kuasa untuk mewakili dalam mengajukan permohonan, bisa langsung di proses permohonan penggantian sertipikat dengan alasan hilang tersebut ;
22. Bahwa karenanya sangat beralasan jika Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat, karena terbukti dalam penerbitan sertipikat pengganti sebagai Obyek Sengketa dalam gugatan ini, dikarenakan adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yakni :
Pasal 107 ;
Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud Pasal 106 Ayat (1) adalah :
 - a. Kesalahan Prosedur ;
 - b. Kesalahan Penerapan peraturan perUndang-Undangan ;
 - c. Kesalahan subyek hak ;
 - d. Kesalahan obyek hak ;



- e. Kesalahan jenis hak ;
 - f. Kesalahan perhitungan luas ;
 - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah ;
 - h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau ;
 - i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif ;
23. Bahwa jelas atas tindakan Tergugat dengan tidak teliti mempelajari dokumen yang diajukan pemegang hak dalam mengajukan permohonan penggantian sertipikat dengan alasan hilang dan selanjutnya Tergugat telah menerbitkan sertipikat pengganti atas SHM No. 422/Segara Makmur, telah terjadi cacat hukum administratif terkait adanya kesalahan (i) subyek hak dan kesalahan (ii) data yuridis dari pemegang hak atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 tersebut, mengingat pihak Abdullah yang mengajukan permohonan penggantian sertipikat atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 bukanlah pemegang hak yang sebenarnya, dan Penggugat yakin Tergugat mempunyai/menyimpan dokumen-dokumen identitas diri atas Abdullah sebagai pemegang hak atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 yang sebenarnya pada saat Abdullah melakukan transaksi jual beli dengan pemilik sebelumnya Djadjuli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 Desember 1976 di hadapan Budiyo, PPAT Camat Kecamatan Taruma Jaya, dan dilanjutkan dengan balik nama kenama Abdullah pada tanggal 14 November 1978, pastinya dokumen-dokumen identitas diri terkait balik nama dari nama Djadjuli kenama Abdullah dipegang oleh Tergugat ;
24. Bahwa karenanya sangat wajar jika Penggugat mengajukan gugatan ini, untuk meminta pembatalan hak atas tanah karena proses penerbitan sertipikat pengganti atas SHM No. 422/Segara Makmur adalah mengandung cacat hukum administratif, dan sangat berdasar hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabulkan gugatan Penggugat ;
- Gugatan Penggugat Telah Sesuai Ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;
25. Bahwa dari apa yang Penggugat sampaikan di atas, maka gugatan Penggugat telah sesuai ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-



Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
yaitu :

- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu telah bertentangan dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku ;
- Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan telah menggunakan kewenangan untuk tujuan lain dari maksud diberikannya kewenangan 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 ;

Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), Yakni Azas Kecermatan dan Azas Kepastian Hukum :

26. Bahwa Keputusan Tergugat telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana penjelasan Pasal 53 Ayat (2) yang antara lain melanggar Azas Kecermatan dan Azas Kepastian Hukum ;

27. Bahwa telah terbukti Tergugat telah keliru menerbitkan Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M² sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010, yang kemudian telah beralih sekarang ke Suratno Bin Madirsad dengan demikian tindakan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama Azas Kecermatan dan Azas Kepastian Hukum ;

Keputusan Tergugat Melanggar Azas Kecermatan :

28. Bahwa terkait dengan telah terbitnya Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M² sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010, dan sekarang telah beralih ke Suratno Bin Madirsad, jelas Tergugat telah melanggar Azas Kecermatan, dimana dengan mudahnya hanya berbekal laporan kehilangan atas sertipikat yang diajukan oleh oknum-oknum tertentu, Tergugat dengan mudahnya menerbitkan sertipikat pengganti, apalagi terbukti yang mengajukan



permohonan adalah bukan Subyek Hak yang berhak atas sertifikat tersebut, dimana terbukti setelah Penggugat telusuri alamat yang dipakai Sdr Abdullah yang mengajukan permohonan untuk dapat dikeluarkan sertipikat pengganti, terbukti dari aparat kelurahan setempat dinyatakan Sdr Abdullah tersebut tidak pernah tinggal di alamat sesuai KTP yang dipakai di dalam mengajukan permohonan pengantian sertipikat karena hilang kepada Tergugat, dan alamat yang dipakai Sdr Abdullah palsu tersebut tidak pernah ada di wilayah Kelurahan tersebut ;

29. Bahwa Penggugat yakin, Tergugat tidak melakukan konfirmasi ulang dan atau pengukuran ulang dilapangan kembali untuk proses pembuatan sertipikat pengganti tersebut, selain hanya berbekal laporan hilang sertipikat semata dari Sdr Abdullah palsu, KTP yang terbukti tidak pernah terdaftar di Kelurahan Wijayakusuma, mengingat jika Tergugat melakukan pengukuran ulang kembali ke lapangan di areal tanah berdasarkan SHM No. 422/Segara Makmur, pasti akan memanggil Aparat Desa setempat, dan pastinya berita itu juga akan sampai ke telinga Penggugat sebagai pemilik asli atas tanah tersebut, dan kondisi tersebut pasti akan menghambat untuk dapat terbitnya sertipikat penganti atas SHM No. 422/Segara Makmur.

Mungkin kondisi pengukuran ulang dilapangan tidak diwajibkan oleh perUndang-Undangan kepada Tergugat, tetapi mengingat banyaknya kejadian seperti ini dilapangan, seharusnya Tergugat meluangkan waktu sedikit saja untuk terjun kelapangan, untuk azas keterbukaan, sehingga pihak-pihak di mana tanah tersebut berada terinformasi juga, bukan hanya sebatas menaruh iklan di koran, yang Penggugat yakin tidak pernah terbaca oleh khalayak ramai, karena sebatas syarat saja dengan iklan kecil dan di koran-koran kecil yang jarang dibaca oleh khalayak ramai.

Atau minimal Tergugat melakukan cross check dengan identitas diri atas pemegang hak yang dokumennya pasti ada disimpan di Tergugat, pasti Tergugat akan langsung melihat perbedaan antara Abdullah yang memiliki SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 dengan identitas dari Abdullah yang mengajukan permohonan pengantian sertipikat pengganti atas SHM No. 422/Segara Makmur karena hilang. Penggugat yakin Tergugat tidak pernah melakukannya ;



Keputusan Tergugat Melanggar Kepastian Hukum :

30. Bahwa setiap warganegara Indonesia dijamin haknya oleh negara, karenanya Penggugat yang sudah memperoleh hak atas tanah atas SHM No. 422/Segara Makmur tertanggal 9 April 1973 untuk tanah seluas 23.120 M², sebagaimana Surat Ukur No. 748/1973 tanggal 9 April 1973 atas nama Abdullah yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, S.H. Notaris di Jakarta, secara hukum seharusnya sudah mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanahnya tersebut ;
31. Bahwa alangkah kagetnya Penggugat tatkala mengetahui SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, atas nama Abdullah yang Asli Sertipikatnya masih Penggugat pegang sampai saat ini, tiba-tiba sudah beralih ke pihak lain, berdasarkan Sertipikat Penganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Sdr. Abdullah Luas 23.120 M² sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010, yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, atas nama Sdr. Abdullah yang telah dikeluarkan Tergugat tanpa pernah diajukan oleh Sdr. Abdullah yang sebenarnya, dan lebih mengagetkan lagi, sertipikat pengganti atas SHM No. 422/Segara Makmur tersebut telah beralih kepihak lain pada saat Sdr. Abdullah telah meninggal dunia. Bagaimana bisa Sdr. Abdullah melakukan transaksi jual beli dengan Akhmad Ramdhani pada bulan November 2011 sedangkan pada bulan Desember 2010, setahun sebelumnya Sdr Abdullah sudah meninggal dunia ;
32. Bahwa sehingga wajar jika Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat atas kondisi yang bisa terjadi tersebut, tetapi jawaban Tergugat hanya sebatas agar Penggugat untuk melakukan musyawarah dan atau mengajukan gugatan ke lembaga peradilan yang berwenang, tanpa pernah berusaha untuk menindaklanjuti laporan Penggugat tersebut ;
33. Bahwa dengan adanya 2 (dua) sertipikat atas obyek tanah yang sama, jelas kondisi ini sangat merugikan Penggugat, apalagi akhirnya sertipikat pengganti yang telah diterbitkan oleh Tergugat atas SHM No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

422/Segara Makmur tersebut dinyatakan oleh Tergugat telah beralih kepemilikannya kepada pihak lain (sampai 2x) tanpa Penggugat pernah tahu ;

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

Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad ;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berupa :
 - Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010, tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berupa :
 - Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010, tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah Luas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;
Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);



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

Eksepsi Tergugat :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat karena tidak berdasarkan alasan Hukum yang benar, kecuali yang secara nyata menguntungkan Tergugat.;

2. Tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*) ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat bagian posita halaman 3 poin 6,7 dan 8 mengenai “ Gugatan a quo merupakan Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara ”, dalam kaitannya dengan dalil Penggugat halaman 4 point 1, 2, 3, dan point 4 pada pokoknya adalah Penggugat telah membeli tanah Sertipikat Hak Milik No. 422/Segara Makmur tertanggal 09 April 1973, seluas 23.120 M², atas nama Abdullah, terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan, Cilincing, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14-03-2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, SH-Notaris di Jakarta, namun Penggugat belum membaliknamakan Sertipikat tersebut ke atas nama Penggugat dikarenakan situasi dan kondisi yang belum memungkinkan, dimana Penggugat beranggapan dengan telah dipegangnya Sertipikat asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tanggal 09 April 1973 oleh Penggugat, pasti sudah aman kedepannya bagi Penggugat sebagai pemilik baru.

Kemudian sebagaimana dinyatakan pada halaman 5 point 6 dan point 7 pada pokoknya menyatakan bahwa dalam perkembangan berdasarkan informasi yang Penggugat dapatkan dilapangan, Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Pengganti SHM No. 422/Segara Makmur, tanggal 26-08-2010, atas nama Abdullah luas 23.120 M², sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20-08-2010, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad, dan Abdullah yang mengajukan permohonan pengganti SHM No. 422/Segara Makmur seolah-olah sertipikat tersebut telah hilang dilakukan oleh Abdullah yang terbukti berbeda dengan Abdullah sebagai pemilik asli atas SHM No. 422/Segara Makmur.

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan/tuntutan pokok obyek



gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan) / Keperdataan milik Penggugat yang tanpa sepengetahuan Penggugat telah diperjual belikan lagi oleh Abdullah kepada Akhmad Ramdhani berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa no. 06 tertanggal 27-12-2010 yang dibuat dihadapan Setia Budi, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi dan telah ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli No. 1497/2012 tanggal 20-11-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tri Akhsanul Iman, SH sebagai PPAT di Kabupaten Bekasi, sehingga lebih tepat Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri yang dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Penggugat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan : *Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perUndang-Undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;*

Sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang diperoleh Penggugat, yang tidak menjelaskan prosedur-prosedur mana saja yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat in litis yang telah melanggar dengan ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku, sehingga bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.



Bahwa, demikian pula didalam dalil gugatan Penggugat halaman 7 point 12 dan halaman 8 point 15 menyatakan "Bahwa Sdr. Abdullah tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Akhmad Ramdhani pada tanggal 20-11-2011, karena terbukti sejak tanggal 31-12-2010, Sdr. Abdullah sebagai pemilik atas SHM No. 422/Segara Makmur, sudah meninggal", sehingga jelas-jelas merupakan dalil gugatan yang bernuansa keperdataan maupun pidana, oleh karena itu pengujian tentang kepemilikan tanah dan dugaan adanya perbuatan tindak pidana adalah wewenang dari peradilan umum bukan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa dengan demikian permasalahan *a quo* adalah murni merupakan masalah kepemilikan/keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang-Undang No.14 Tahun 1970 *Juncto* Undang-Undang No.5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel).

Bahwa, sebagaimana ketentuan Pasal 63 ayat (1,2) huruf (a,b) *a quo* Undang-Undang No.5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ditegaskan untuk penyempurnaan gugatan Majelis Hakim menyarankan, menghimbau dan memberi masukan kepada Penggugat tindakan-tindakan apa saja yang dilakukan oleh Tergugat yang telah bertentangan dengan perUndang-Undangan yang berlaku dan/atau bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik mengenai Azas Ketelitian dan Kecermatan sebagaimana dimaksud pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun demikian dalam gugatan Penggugat tidak satupun dalil yang menjelaskan tindakan Tergugat yang mana yang telah bertentangan dengan Perundang-Undangan yang berlaku dan/atau bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik mengenai Azas Ketelitian dan Kecermatan, dan ketentuan



peraturan Perundang-Undangan yang mana telah dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat *in litis*.

Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 point 4 sangat kabur dan tidak jelas yang menyatakan antara lain bahwa "Keputusan Tergugat bersifat final dan Keputusan tersebut telah menimbulkan akibat hukum langsung bagi Penggugat yaitu Penggugat tidak dapat memiliki Sertipikat Hak Milik yang sebelumnya telah diperoleh dari Sdr. Abdullah berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14-03-2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, SH., Notaris di Jakarta". Dalil gugatan Penggugat tersebut kabur dan tidak jelas karena sangat bertolak belakang dengan dalil gugatan halaman 4 point 2 dan 4, halaman 5 point 6 dan halaman 7 point 13 dan 14 yang menyatakan antara lain bahwa Terbukti Asli Sertipikat SHM No. 422/Segara Makmur masih dipegang oleh Penggugat sebagai pemilik asli atas SHM No. 422/Segara Makmur tersebut.

Perihal Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 Tanggal 14-03-2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, SH., Notaris di Jakarta yang dijadikan dasar kepemilikan Penggugat masih perlu didalami keabsahannya, dikarenakan :

- a. Penggugat adalah sebagai Badan Hukum apabila akan memperoleh tanah untuk kepentingan usahanya dalam rangka penanaman modal diwajibkan terlebih dahulu untuk mempunyai Izin Lokasi dari Bupati Kabupaten Bekasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Tanpa izin lokasi tersebut Perusahaan tidak diizinkan untuk membebaskan/melepaskan hak dan kepentingan pihak lain atas tanah tersebut.

Bahwa beberapa ketentuan yang wajib diperhatikan oleh pemegang Izin Lokasi sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, antara lain sebagai berikut :



- Pasal 1 ayat (1) : Izin Lokasi adalah Izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai Izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya ;
- Pasal 1 ayat (2): Setiap perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai Izin Lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan ;
- Pasal 3 : Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya ;
- Pasal 8 ayat (1) : Pemegang Izin Lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal Izin Lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai ketentuan yang berlaku ;
- Pasal 8 ayat (2) : Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh Pemegang Izin Lokasi sesuai ketentuan pada ayat (1), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat), dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya, sesuai rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain ;
- Pasal 8 ayat (3) : Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi, dan menjaga serta melindungi kepentingan umum ;



- Pasal 8 ayat (4) : Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka kepada pemegang Izin Lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya ;
- Pasal 9 : Pemegang Izin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut ;

Sedangkan dalam surat gugatan Penggugat tidak terdapat adanya suatu dalil yang menyebutkan bahwa Penggugat sebelum melepaskan Sertipikat hak atas tanah *a quo* telah memperoleh Izin Lokasi dari Bupati Kabupaten Bekasi. Sehingga tidak benar dalil gugatan Penggugat halaman 13 point 30, dan tidak dapat dijadikan dasar perbuatan hukum Tergugat yang telah bertentangan dengan perUndang-Undangan yang berlaku dan/atau bertentangan dengan Azas-Azas umum Pemerintahan yang Baik mengenai Azas Kecermatan dan Azas Kepastian Hukum sebagaimana dimaksud pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

- b. Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, bahwa Pemegang Izin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut. Sedangkan pihak Penggugat tidak pernah melaporkan kepada Tergugat mengenai perbuatan hukum pelepasan Hak Atas Tanah dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut ;
- c. Bahwa dengan tidak pernah melaporkan perolehan tanahnya kami berkesimpulan bahwa pihak Penggugat belum memperoleh Izin Lokasi dari Bupati Kabupaten Bekasi atas areal bidang-bidang tanah



yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dan belum menindak lanjuti Pelepasan Hak Atas Sertipikat a qua yang ada pada pihak Penggugat adalah Akta pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 14-03-2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman, S.H. Notaris di Jakarta ;

- d. Bahwa sebelum melaksanakan pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14-03-2005, apakah Sdr. Baharudin Usman, SH-Notaris di Jakarta sudah melakukan pemeriksaan Sertipikat Hak Milik No. 422/Segara Makmur atas nama Abdullah, sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sebelum melaksanakan pembuatan Akta mengenai pemindahan hak atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Sedangkan berdasarkan Buku Tanah Hak Milik No. 422/Segara Makmur, terungkap bahwa Sdr. Baharudin Usman, SH-Notaris di Jakarta sebelum melaksanakan pembuatan Akta Pelepasan Hak tersebut, tidak pernah melakukan pengecekan asli sertipikat a quo di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

Bahwa, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut adalah *Obscuur Libelle* dan sepatutnya gugatan Penggugat dimaksud untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

4. Tentang Gugatan *Error In Objecto*.

Bahwa dalam dalil posita maupun petitum Penggugat khususnya pada halaman 14 point 2 dan 3 yang memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menyatakan “ batal atau tidak sah dan untuk mencabut Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah luas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing,



Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad”, adalah dalil yang tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, karena jelas dan terang atas sertipikat pengganti a qua tidak terletak di Kecamatan Cilincing akan tetapi terletak di Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi. Kecamatan Cilincing saat ini adalah bagian Wilayah Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta dan bukan bagian dari Wilayah Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat ;

Bahwa selaku demikian berdasarkan fakta-fakta tersebut jelas dan terang gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang *Error in Objecto*, yang selayaknya gugatan dimaksud patut untuk dinyatakan untuk tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

1. *Kompetensi Absolut/Absolute Kompetensi ;*

- Menilik dan mencermati Gugatan Penggugat halaman 4 dan halaman 5 poin 1 sampai 7, Posita (pundamentum petendi)gugatannya, pada pokoknya mendalilkan” Bahwa seolah-olah Penggugat adalah Pemilik dari Sertipikat SHM Nomor : 422/Segara Makmur atas tanah seluas 23.120 M² dan menurut Penggugat pula bahwa seolah-olah telah terjadi penggandaan sertipikat atas sebidang tanah seluas 23.120 yang Penggugat peroleh dari Abdullah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat SHM Nomor : 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 yang saat ini secara faktanya beralih menjadi kepemilikan Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa dari dalil Penggugat diatas seolah-olah telah terjadi tumpang tindih (overlapping)antara tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa dari dalil Penggugat tersebut, kalau nyata-nyata Penggugat telah membeli obyek tanah, seluas 23.120 M² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur yang saat ini telah beralih menjadi Milik Tergugat II Intervensi baik secara *de facto* maupun *de jure*, yang menurut Penggugat seolah-olah Penggugat lebih dahulu memperoleh hak atas sertipikat tersebut, lalu mengapa pula Penggugat “tidak menguasai lokasi obyek sertifikat *in litis* tersebut ? ;



- Bahwa dalam dalil Penggugat pada poin 5,6, dan halaman 5 posita gugatannya yang menyatakan, bahwa Penggugat mendapat informasi dan selentingan dilapangan yang disinyalir adanya penggandaan yang diajukan oleh pihak tertentu, kalau memang menurut Penggugat ada indikasi kearah penggandaan Sertipikat *in litis*, maka Tergugat II Intervensi mensumir Penggugat, apakah Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sertipikat tanah *a quo* atau bukan ? maka Penggugat harus meneguhkan Haknya sebagai pemilik yang sah, atas sertifikat *in litis*, di Peradilan Umum sebelum sampai pada suatu asumsi seolah-olah figure yang melakukan Jual Beli dengan Akhmad Ramdhani tersebut “dianggap tidak benar atau bukan orang yang benar menurut Penggugat”, fakta semacam ini terlebih dahulu harus dikuatkan dengan adanya suatu Penetapan Hakim pada Peradilan Umum yang berwenang untuk menetapkan apakah seseorang itu ada, meninggalkan tempat, atau benar-benar orang yang dimaksud/dan atau bukan orang yang dimaksud, tanpa putusan pengadilan atau penetapan pengadilan dari Peradilan Umum yang sudah berkekuatan hukum pasti, dalil Penggugat hanya bualan belaka, dan rekaan belaka yang tidak ada dasar hukumnya sama sekali ;
- Bahwa dalam perkara *a quo*, yang diajukan Penggugat, ternyata sertipikat *in litis* sudah beralih kepada Tergugat II Intervensi secara wajar dan benar, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : :1747/2012 tanggal 18 Desember 2012, antara Akhmad Ramdhani dengan Suratno Bin Madirsad (Tergugat II Intervensi) yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT/Notaris Tri Akhsanul Iman, S.H., sedangkan jika dikaitkan dengan Berita Acara Pengumuman tentang Sertipikat hilang, sudah di Umumkan sejak tanggal 20 Agustus 2010, pada Harian Pelita Edisi 2010, dan jika dihitung secara matematis maka Pengumuman Sertipikat/Penerbitannya Sertipikat *in litis* beralih kepada klien kami Tergugat II Intervensi yakni sudah “16 (enam belas) bulan”, menunjukkan waktu yang cukup sesuai tenggang waktu ketentuan Undang-Undang dan kearifan lokal suatu daerah yang berlaku, dan waktu 16 (enam belas) bulan bukan waktu sedikit diberikan kesempatan agar sertipikat *in litis* terbit, hal ini menunjukkan bahwa pihak Tergugat Principal telah bekerja maksimal



dengan penuh kecermatan dan transparan terbukti adanya pengumuman melalui Surat Kabar Harian Pelita Edisi 2010 bulan Juli 2010 ;

- Dengan demikian Sertipikat *in litis* tersebut diterbitkan telah memenuhi standar prosedur yang sah, dan sebelum Tergugat II Intervensi melakukan transaksi Jual Beli atas sertipikat tanah *a quo*, Tergugat II Intervensi telah melakukan pengecekan dan analisa lapangan dengan melihat lokasi letak, luas 23.120 M², batas-batas yang ditetapkan. disesuaikan dengan sertipikat No.422/Segara Makmur Taruma Jaya Bekasi dari Akhmad Ramdhani, dimana terlihat dan tampak Cap Stempel sah "*Telah Diperiksa Dan Sesuai Dengan Daftar Dikantor Pertanahan*", sehingga tidak ada keraguan Tergugat II Intervensi untuk memiliki tanah *a quo* (Sertipikat *in Litis*) ;
- Bahwa selanjutnya Sertipikat Nomor : 422/Segara Makmur Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, kemudian Tergugat II Intervensi Beli dari Akhmad Ramdani sang Pemilik, dimana kemudian secara materil dilakukan penyerahan fisik tanah dari Akhmad Ramdani atas tanah seluas 23.120 M² yang terletak di Desa Segara Makmur Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, kepada Tergugat II Intervensi terkait dengan pembelian atas Sertipikat *in litis* ;
- Bahwa kalau kemudian Penggugat merasa seolah-olah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur sejak tanggal 9 April 1973, berarti sudah 41 tahun lamanya Penggugat tidak menguasai fisik tanah, sehingga menurut hukum Penggugat sudah secara hukum melepaskan haknya kepemilikannya untuk Negara yang kemudian dapat saja dikuasai orang lain, atas kehendak Undang-Undang ; karena faktanya ternyata yang menguasai fisik atas sertipikat *in litis* sejak dahulu adalah Akhmad Ramdani (Pemilik Kedua), sejak tahun 1970 sejak masih atas nama Abdullah ;
- Bahwa sehingga untuk itu, kalau memang Penggugat merasa ada hak orang lain, atau hak Penggugat diambil oleh orang lain selain daripada Penggugat yang sudah timbul diatas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur, sebagaimana dalil Penggugat, maka untuk mempertahankan Hak Kepemilikan yang dianggap melanggar/dilanggar orang lain itu, maka terbukti masalah ini



bukanlah merupakan masalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat atau masalah dalam penerbitan sertipikat, yang tidak sesuai dengan prosedur dan atau ketentuan yang berlaku, tetapi merupakan sengketa kepemilikan/sengketa keperdataan atau masuk pula Ranah Pidana yang harus diperiksa atau diputuskan terlebih dahulu oleh atau melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dan karenanya sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

- Bahwa berdasarkan hal-hal diatas dan berdasarkan pasal 77 ayat(1) Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara, Tergugat II Intervensi memohon kepada majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa perkara ini agar menyatakan perkara ini merupakan Sengketa Kepemilikan/Keperdataan dan karenanya harus diperiksa dan diputus terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri yang berwenang dan menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Gugatan *obscuur libel* (kabur dan tidak jelas) ;
- Bahwa Penggugat dalam posisinya surat gugatan halaman 4, angka 4, berdalih bahwa Pelepasan Hak atas tanah SHM Nomor :422/Segara Makmur tertanggal 9 April 1973 yang seolah-olah dari sdr. Abdullah kepada Penggugat terhitung sejak tanggal 14 Maret 2005 dan Penggugat belum membalik namakan sertipikat ke nama Penggugat ? (menurut versi Penggugat) ;
 - Akan tetapi *in concreto* Sertipikat *in litis* secara fisik/*de facto* telah dikuasai oleh Akhmad Ramdani sejak tahun 1973, dan sejak tahun 2012 lokasi fisik sertipikat in litis dikuasai Tergugat II Intervensi, dengan dasar Jual Beli sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor :1747/2012 tanggal 18 Desember 2012 ; dan faktanya Penggugat tidak menguasai fisik sejak pembelian tahun 1973, sehingga merupakan kemustahilan jika Penggugat hanya memiliki Sertipikat tidak menguasai lokasi obyek sertipikat in litis, sepanjang belum dibuktikan keabsahan melalui Peradilan Umum maka pengakuan Penggugat sebagaimana dalil Penggugat, dalam



pundamentum petendi gugatan hanya asumsi dan rekaan yang kebenarannya harus diuji melalui putusan Peradilan Pidana ;

- Bahwa karena nyata-nyata Tergugat II Intervensi, sebelum melakukan transaksi Jual Beli dengan Pemilik Akhmad Ramdhani, terlebih dahulu Tergugat II Intervensi melakukan penelitian baik pada Lembaran Pendaftaran, Petunjuk, Sertipikat tersebut telah dinyatakan sebagai Sertipikat Hilang Nomor : 61 s/d. Nomor : 68-2010 dan telah diumumkan pada Surat Kabar Harian Pelita tentang "Sertipikat Pengganti karena Hilang Berdasarkan Berita Acara Nomor : 79/BA/VIII/2010 tanggal 20 Agustus 2010", selama satu tahun terhitung sejak tanggal 20 Agustus tahun 2010 sampai dengan Sertipikat tersebut di Jual oleh Pemiliknya Akhmad Ramdhani secara sempurna dan mengikat kepada klien kami Suratno Bin Madirsad, sesuai Akta Jual Beli Nomor :1747/2012 dihadapan Pejabat PPAT/Notaris Tri Akhsanul Iman tertanggal 18 Desember Tahun 2012, maka ada tempo 16 (enam) belas bulan "Penggugat tidak pernah mempergunakan Haknya untuk mengajukan Keberatan atau selama Pengumuman tidak ada yang keberatan dari pihak lain,termasuk dari Penggugat sendiri, sehingga Sertipikat Nomor : 422/Segara Makmur atas nama Tergugat II Intervensi (Suratno Bin Madirsad) adalah sah dan mengikat, sedangkan Sertipikat atas nama Abdullah sebelumnya dinyatakan "tidak berlaku lagi", selain itu kalau nyata-nyata Penggugat melihat Asas Kecermatan dan Kehatian-hatian yang dianggap dilanggar oleh Tergugat dengan terbitnya sertipikat pengganti Nomor : 422/Segara Makmur atas nama Tergugat II Intervensi menunjukkan justru gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, asumsi Penggugat tentang penggandaan surat atau tentang kepalsuan suatu dokumen harus dikuatkan dengan bukti putusan Pidana yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang bukan wewenang Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang mempunyai hak untuk menyatakan suatu dokumen yang diajukan "adalah palsu adanya" dengan keraguan Penggugat seperti itu, maka tindakan Penggugat harus melalui putusan peradilan umum untuk menyatakan surat atau KTP atau dokumen yang dipakai palsu untuk memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur, akan tetapi ternyata tidak ada putusan pidana yang



mempunyai kekuatan hukum tetap, tentang dokumen-dokumen yang diajukan dalam rangka memperoleh legalitas dari pada sertifikat *in litis*, sehingga dalil Penggugat sebagaimana halaman 5, angka 6, 7, 8, dan angka 9 posita gugatan Penggugat harus ditolak ;

3. Gugatan Lewat Waktu ;

- Bahwa Penggugat telah mendalilkan pada halaman 6 angka 10, halaman 7 angka 11, angka 12, angka 13 dan 14, hal.8 angka 15, angka 16, angka 17 posita gugatan Penggugat, Penggugat menganggap gugatannya memenuhi tenggang waktu, akan tetapi patut digaris bawahi oleh Penggugat, bahwa dalam Gugatan *a quo* menurut Tergugat II Intervensi 'telah melewati batasan waktu', terbukti dengan adanya "Pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat Principal pada Harian Pelita Edisi 2010 kemudian dikuatkan dengan Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang Nomor :79/BA/VIII/2010 tanggal 20 Agustus 2010 Atas Sertipikat in Litis, maka sudah 16 (enam belas bulan) waktu pengumuman dilaksanakan baru sertipikat beralih ke Tergugat II Intervensi, sehingga Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat in litis masuk dalam katagori Keputusan Tata Usaha Negara yang Positif, sudah mengikat dan tidak dapat dibatalkan karena faktanya telah diberikan waktu yang cukup bagi pihak-pihak yang merasa keberatan dengan adanya penerbitan sertipikat *in litis*, akan tetapi ternyata sampai dengan pengumuman selesai nyata "Tidak ada yang keberatan" sehingga kalau kemudian Penggugat ajukan gugatan setelah lewat waktu satu tahun, maka gugatan Penggugat " masuk klasifikasi lewat waktu/daluarsa, karena bagaimanapun pihak Tergugat Principal dalam melakukan penerbitan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur telah melalui tahapan-tahapan yang di tentukan Undang-Undang, yang nyata-nyata telah memenuhi Azas Ketelitian dan Azas Kecermatan ;
- Bahwa harus ditolak dengan tegas gugatan Penggugat sebagaimana dalam dalil-dalil pundamentum petendi gugatannya hal.6 angka 10, hal.7. angka 11, 12, 13, dan 14, hal.8 angka 15, 16, 17, dan hal.9 angka 18, angka 19 , 20, dan angka 21 dengan pertimbangan ;



1. Bahwa sebagaimana kita cermati Undang-Undang, Keputusan Tata Usaha Negara dapat disampaikan kepada Penggugat atau masyarakat yang lain yang mungkin akan keberatan dengan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dengan cara, yaitu :
 - Dapat menyampaikan perkurir ;
 - Memanggil yang bersangkutan untuk menghadap untuk menerima Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;
 - Mengirimkan Keputusan itu dengan Perantaraan Pos ;
 - Mengumumkan Keputusan Tata Usaha Negara itu sesuai dengan cara yang ditentukan dalam peraturan dasarnya atau apabila tidak pada tempat pengumuman yang tersedia atau dengan perantaraan Mass Media setempat ;
2. Bahwa ternyata Tergugat Principal telah memilih poin ke IV, dimana atas sertipikat *in litis*, sudah diterbitkan pengumannya pada Harian Pelita Edisi 2010 sebelum dilakukan pemeriksaan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan atas permohonan Akhmad Ramdhani selaku Pemohon, dan dengan adanya "*cap telah diperiksa dan sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan*", maka sertipikat *in litis* mempunyai kekuatan sempurna yang tidak dapat dibatalkan begitu saja, karena telah melalui prosedur yang benar sesuai Undang-Undang ;
 - Bahwa dengan telah diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 20 Agustus 2010, maka menurut Undang-Undang Penggugat dianggap telah mengetahui diterbitkan Sertipikat Pengganti SHM Nomor :422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Abdullah seluas 23.120 M² sebagaimana Surat Ukur Nomor :200206/Segara Makmur/2010, tanggal 20 Agustus 2010 yang sekarang beralih ke Suratno Bin Madirsad, yang sudah sesuai secara sah karena selama masa tenggang waktu Pengumuman tidak ada masyarakat termasuk Penggugat yang keberatan, dengan demikian sertipikat *in litis* SHM Nomor : 422/Segara Makmur atas nama Suratno Bin Madirsad, secara hukum dianggap sah dan mengikat menurut hukum, karena ketentuan waktu yang diberikan Undang-Undang tidak dapat dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat, maka Penggugat di anggap mengetahui, dan tidak



keberatan atas terbitnya sertipikat in litis, oleh karenanya gugatan Penggugat masuk katagori lewat waktu atau daluarsa ;

- Bahwa dari Fakta ini jelas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat dapat dikwalifisir sebagai gugatan yang Daluarsa/Lewat Waktu dan karenanya cukup berdasar untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

4. Gugatan Penggugat *Error Ini Objecto* :

- Bahwa didalam halaman 14 dalil petitum Penggugat poin 2 dan poin 3 yang memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, untuk menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, berupa ; Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor :422/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah seluas 23.120 M² yang terletak di Desa Segara Makmur Kecamatan Cilincing Kabupaten Bekasi Jawa Barat yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsat/Tergugat II Intervensi, harus ditolak karena dalil tersebut tidak benar dan tidak sesuai fakta menurut hukum, karena sertipikat a quo tidak terletak di Cilincing Jakarta Utara melainkan terletak di Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi, sedangkan Kecamatan Cilincing dari tahun VOC mendarat, sudah menjadi wilayah Jakarta Utara Propinsi DKI Jakarta bukan bagian dari Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat ;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut maka jelas dan nyata-nyata gugatan Penggugat mengandung nilai *Error in Objecto*, yang selayaknya gugatan dimaksud patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 17/G/2014/PTUN-BDG., tanggal 26 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Megabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berupa Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah luas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad ;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berupa Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik No. 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur No. 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah luas 23.120 M², yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat yang sekarang sudah beralih ke Suratno Bin Madirsad ;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara Tanggung Renteng sebesar Rp. 255.000,- (Dua ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor : 281/B/2014/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Nopember 2014 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada tanggal 12 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi diajukan permohonan-permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 20 Januari 2015 dan tanggal 26 Januari 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 17/G/2014/PTUN-BDG. *Juncto* Nomor : 281/B/2014/ PT.TUN.JKT tanggal 20 Januari 2015 dan Akta Pernyataan Kasasi Nomor 17/G/2014/PTUN-BDG. *Juncto* Nomor : 281/B/2014/ PT.TUN.JKT tanggal 26 Januari 2015, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Permohonan-permohonan tersebut diikuti dengan Memori-Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 28 Januari 2015 dan tanggal 26 Januari 2015 ;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 29 Januari 2015 dan tanggal 27 Januari 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di



Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada tanggal 9 Februari 2015 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, 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 KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut :

Alasan Pemohon Kasasi I :

1. Bahwa mencermati pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya No. 281/B/2014/PT.TUN.JKT tertanggal 25 November 2014 Pemohon Kasasi sangat yakin, bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I. yang menerima dan memutus perkara ini akan sependapat bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Tergugat sangat keberatan terhadap putusan perkara tersebut, baik terhadap pertimbangan hukum maupun terhadap amar putusan, karena baik pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis tidak berlandaskan dan tidak memperhatikan secara seksama kepada bukti/fakta yang sebenarnya dalam persidangan (*onvoldoende gemotiveerd*) ;
2. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi/ Pemanding/ Tergugat menyampaikan keberatan-keberatan atas putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Pemohon Kasasi akan menyampaikan fakta-fakta antara lain :
 - a. Bahwa dasar pengajuan gugatan Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi adalah perolehan tanah dari pihak H. Abdullah berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat oleh BAHARUDIN USMAN, SH, sebagai Notaris Pengganti dari H. ABDUL KADIR USMAN, Notaris di Jakarta (Bukti P-3), tanpa dilandasi dengan Izin Lokasi berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (2)



Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, menyatakan bahwa Setiap Perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai Izin Lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan, dan Penggugat tidak melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Tergugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi mengenai perolehan tanah sengketa *a quo* yang sudah dilaksanakannya serta tidak menguasai/menggunakan tanah tersebut menurut Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999. Dengan demikian perolehan tanah sengketa *a quo* oleh pihak Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

- b. Bahwa kemudian dilain pihak terhadap tanah obyek sengketa *a quo* telah dilaporkan hilang oleh pihak Abdullah pada tanggal 08 Juli 2010 berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang yang diterbitkan Kepala Sentra Pelayanan Kepolisian Resort Metropolitan Bekasi No. Pol. : LKH/3475/VII/2010/Restro.BKS (Bukti T-5.a), selanjutnya dimohon sertipikat pengganti karena hilang Sertipikat Hak Milik No. 422/ Segara Makmur (Bukti T-3.a) dengan melampirkan bukti T-4a sampai T-4c dan bukti T-5b sampai dengan bukti T-5d. Kemudian setelah melalui proses sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 138 dan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, (bukti T-6a sampai dengan T-6c) selanjutnya diterbitkan sertipikat pengganti Sertipikat Hak Milik No. 422/Segara Makmur yang diterbitkan tanggal 26-08-2010, atas nama Abdullah ;
- c. Bahwa selanjutnya sertipikat tanah sengketa *a quo* telah diperjual belikan oleh pihak H. Abdullah kepada Akhmad Ramdhani berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06 tanggal 27-12-2010 yang dibuat oleh Setia Budi, SH., Notaris di Kabupaten Bekasi (Bukti T-7b dan Bukti T.II Int-1) dan atas kekuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa tersebut, pihak Akhmad Ramdhani telah menindak lanjuti pelaksanaan pembuatan Akta Jual



- Beli No. 1497/2012 tanggal 20-11-2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Tri Akhsanul Iman, SH sebagai PPAT di Kabupaten Bekasi (Bukti T-7c). Pada tanggal 29-11-2012 dicatat pendaftaran peralihan haknya pada buku tanah atas nama Akhmad Ramdhani.
- d. Bahwa kemudian tanah tersebut oleh Akhmad Ramdhani dijual kepada Suratno Bin Madirsad, berdasarkan Akta Jual Beli No. 1747/2012 tanggal 18-12-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tri Akhsanul Iman, SH., sebagai PPAT di Kabupaten Bekasi (Bukti T-8c). Pada tanggal 02-01-2013 dicatat pendaftaran peralihan haknya pada buku tanah atas nama tanah Suratno Bin Madirsad.
- e. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Pengganti karena hilang Hak Milik No. 422/Segara Makmur atas nama Abdullah, maka Sertipikat yang lama yang ada pada pihak Penggugat (P-4) karena hukum tidak berlaku lagi karena pada saat Pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari (bukti T-6a sampai dengan bukti T-6c) pihak Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi tidak pernah mengajukan keberatan kepada pihak Tergugat/ Pemanding/ Pemohon Kasasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya dan sampai diterbitkannya Sertipikat tidak ada yang mengajukan sanggahan atau keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Pemohon Kasasi/Pemanding/ Tergugat);
- f. Bahwa pendaftaran peralihan hak atas nama Akhmad Ramdhani berdasarkan Akta Jual Beli No. 1497/2012 tanggal 20-11-2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Tri Akhsanul Iman, SH sebagai PPAT di Kabupaten Bekasi (Bukti T-7c) dan kemudian beralih ke atas nama Suratno Bin Madirsad adalah sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Bahwa perubahan data pendaftaran tanah tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997 sebagai pelaksanaan Ketentuan PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam pasal 95 ayat (1) berbunyi "Suatu perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah harus dibuatkan akta tanah yang dibuatkan oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah";



7. Bahwa Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat sependapat dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memutus perkara *a quo*, sebagaimana pertimbangan pada halaman 74 paragraf ke-dua yang berbunyi :

“ Menimbang, bahwa ini casu dari fakta hukum yang diperoleh dari Pembuktian dalam Persidangan disandingkan dengan dasar yuridisnya bahwa tahapan prosedur Penerbitan obyek sengketa (Bukti T II Intervensi-3) telah sesuai sebagaimana yang ditentukan berdasarkan Pasal 59 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dilaksanakan tahapan/prosedur tersebut sebagaimana yang telah ditentukan dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintah yang baik, khususnya asas kecermatan maupun asas kepastian hukum”.

Akan tetapi pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut masih terdapat kekurang lengkapan dalam menilai dan mencantumkan mengenai ketentuan peraturan pelaksanaan yang mengatur mengenai prosedur penerbitan sertipikat obyek sengketa yaitu Pasal 138 ayat (1) sampai dengan ayat (5) dan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian mohon dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* ;

8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang telah mengkaji secara substansi adanya kesalahan subyek hak dan kesalahan data yuridis dengan menyandingkan data yuridis terkait dengan Identitas dokumen ABDULLAH yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding menurut hemat kami adalah kurang cermat dan sangat keliru karena telah melampaui kewenangan Mengadili secara Absolute (*Absolute Competentie*) badan-badan peradilan, karena Substansi pertimbangan hukum tersebut sangat bernuansa keperdataan dan atau pidana yang merupakan wewenang dari Peradilan Umum.



Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1905 KUHPerdata menegaskan Keterangan seorang saksi sahaja tanpa suatu alat bukti lain dimuka pengadilan tidak boleh dipercaya;

Bahwa ketentuan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a *Jo.* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Dengan demikian dikarenakan pertimbangan hukum putusan telah melampaui batas wewenang peradilan/absolut kompetensi adalah kewenangan dari Peradilan Umum (Perdata), maka sepatutnya gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*) dan putusan *a quo* patut untuk dibatalkan sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a *Jo.* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tersebut.

9. Bahwa apabila Majelis Hakim dalam pertimbangannya tetap berpedoman kepada ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, kenapa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dari aspek penguasaan fisik atas tanah obyek sengketa *a quo*, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat



(1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, karena terbukti yang menguasai fisik atas tanah sengketa *a quo* adalah pihak Tergugat Intervensi II.

Bahwa ketentuan pasal 107 huruf c dan h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang dijadikan tolak ukur dalam pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat dipaksakan karena ketentuan tersebut tidak ada relevansinya dengan Substansi penerbitan dari obyek gugatan *a quo* ;

10. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *judex facti*, tanpa mempertimbangkan dengan cermat bukti lainnya berupa Akta Jual Beli Nomor 1747/2012 tanggal 18-12-2012 antara pihak Akhmad Ramdani/sebagai penjual dengan Suratno Bin Madirsad/sebagai pembeli (Tergugat II Intervensi), yang dibuat oleh dan dihadapan Tri Akhsanul Iman, SH., selaku PPAT di Kabupaten Bekasi (Bukti T-8c), yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas nama Suratno Bin Madirsad/ Tergugat II Intervensi (sekarang Pembanding II) sebagai pembeli beritikad baik yang wajib untuk dilindungi oleh undang-undang.

Hal ini sangat penting untuk dipertimbangkan karena apabila sertipikat Hak Milik No. 422/Segara Makmur, dinyatakan batal tanpa mempertimbangkan status kepemilikan tanah yang secara hukum sudah beralih kepada pihak Suratno Bin Madirsad/ Pembanding II (dh. Tergugat II Intervensi) dan bukan lagi atas nama ABDULLAH, maka tidak akan memberikan suatu kepastian hukum yang bermanfaat bagi kedua belah pihak yang bersengketa, hal mana fakta terungkap dipersidangan dan dari bukti-bukti tertulis yang dipermasalahkan adalah sengketa Kepemilikan/keperdataan, sehingga sudah sepatutnya penentuan status kepemilikan diselesaikan secara Keperdataan hal mana sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 terdapat kaidah hukum “ Meskipun sengketa itu



terjadi dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena pokok sengketa muatan hukumnya cenderung berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan dari pada segi prosedur penerbitan sertipikat *a quo*” ;

11. Bahwa tidak ada suatu perbuatan hukum yang dilanggar oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat sehingga merugikan orang lain pada saat dilakukan proses penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang SHM No. 422 Desa Segaramakmur yang sekarang atas nama Suratno Bin Madirsad berdasarkan Akta Jual Beli No. 1747/2012 tanggal 18-12-2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Tri Akhsanul Iman, SH. selaku PPAT telah sesuai dengan Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan tidak melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme ;

Alasan Pemohon Kasasi II :

1. Bahwa Pemohon Kasasi / dahulu Pembanding, Tergugat II Intervensi, keberatan tentang pertimbangan hukum Majelis *yudex pactie* halaman 8 dan hal. 9 putusan *a quo*, alinea pertama yang menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 17/G/2014/PTUN-BDG tanggal 26 Juni 2014 yang membawa konsekwensi, bahwa Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; dengan alasan pertimbangan hukum tersebut, ternyata penerapannya terdapat kesalahan dan pelanggaran hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung ;
2. Bahwa dari pertimbangan hukum *yudex pactie* yang mengambil alih semua pertimbangan hukum Majelis *yudex pactie* tingkat pertama



dengan tanpa mempertimbangkan alasan-alasan Banding dari para Pihak khususnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi, menjadikan tidak adanya, keseimbangan, kepastian hukum dan kesamaan hukum yang justru merupakan sendi-sendi dari Negara hukum itu sendiri, karena bagaimanapun Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Tergugat II Intervensi sebagai Pembeli yang beritikad baik telah menjadi korban dengan situasi ini ;

3. Bahwa ternyata *yudex pactie* telah salah dalam menerapkan dan melakukan pelanggaran terhadap hukum itu sendiri, sebagaimana terlihat dalam pertimbangan hukumnya dengan begitu saja mengambil alih dan sependapat dengan *yudex pactie* tingkat pertama tanpa sedikitpun memberikan alasan dan dasar hukum yang jelas dalam pertimbangan hukum dalam perkara ini ;
4. Bahwa pertimbangan hukum *yudex pactie* tingkat pertama halaman 62 paragraph kedua yang berlanjut pada halaman 63, putusannya dengan menyatakan “menimbang bahwa posita 14, 15,16,17,18,20, 21, 22,13 dst.....dst serta petitum gugatan yang mempersoalkan kepada pengujian obyek sengketa berupa Sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur tanggal 26 Agustus 2010 sebagaimana Surat Ukur Nomor : 00206/Segara Makmur/2010 tanggal 20 Agustus 2010 atas nama Abdullah luas 23.120 M2 yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang sekarang sudah beralih ke Suratno bin Madirsad, terdapat Cacat Hukum karena telah melanggar ketentuan pasal 57 ayat 2 PP Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena pihak yang mengajukan permohonan bukanlah pihak pemegang hak dalam buku Tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973, didasarkan pada keterangan adminitrasi dst.....dst..... yang menurut pertimbangan *Yudex pactie* selanjutnyabahwa terbukti baik dalam posita, petitum gugatan tidak mempermasalahkan persengketaan, pemidanaan, maupun keperdataan yang menurut persepsi *yudex pactie* persengketaan tersebut merupakan sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara, Badan/Pejabat Tata Usaha antara orang dengan Negara ; Bahwa terkait pertimbangan hukum *yudex pactie* diatas, Pemohon Kasasi keberatan, karena pertimbangan hukum tersebut sama sekali



tidak memenuhi rasa keadilan, nyata-nyata pertimbangan hukum tersebut sangat memihak kepada ketidak benaran dan ketidak adilan, lihat halaman 7 poin 12 dan 13 dari pada gugatan Penggugat, Penggugat telah berasumsi bahwa “saat transaksi Pengikat Jual Beli dan Kuasa Nomor: 6 tanggal 27 Desember 2010 atas tanah seluas 23.120 M2, dihadapan Notaris Setia Budi,SH. Notaris di Bekasi terjadi, Abdullah sudah meninggal, akan tetapi kenyataannya peristiwa hukum itu terjadi sebelum Abdullah meninggal dunia, karena senyata Abdullah meninggal dunia tanggal 31 Desember 2010, sedangkan Peristiwa Pengikat Jual Beli antara Abdullah dengan Akhmad Ramdhani terjadi di Tanggal 27 Desember 2010, sedangkan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat II Intervensi menerima Pengalihan Sertifikat atas tanah seluas 23.120 M2 berikut fisik lokasi secara patut dari Achmad Ramdhani, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi tidak mengetahui “siapa Abdullah” yang dimaksud Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ; kalau memang Abdullah yang dimaksud ada 2 (dua)orang yang berbeda, dan mengakui sebagai pemilik hak atas sertifikat a quo, yang nyata-nyata dianggap palsu oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang tampak dikonstruksikan dalam gugatan, hal. 5 , jelas-jelas berindikasikan ada unsur pidana maupun unsur kepemilikan hak yang berhubungan dengan kewenangan mengadili dari peradilan umum ;

5. Bahwa demikian pula dengan pertimbangan hukum *yudex pactie* yang menyatakan didalam posita maupun petitum Penggugat tidak mempermasalahkan persengketaan pidana(vide hal.63), adalah tidak benar karena nyata-nyata didalam gugatan penggugat/sekarang Termohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat halaman 5 poin 5, 6 dan hal 7, nyata-nyata mengandung unsur pidana ; Bahwa halaman 7 gugatan penggugat, menyebutkan atas kondisi ini penggugat telah mencanangkan hak untuk mengambil jalur pidana untuk melaporkan pihak-pihak terkait di Kepolisian RI, lagi pula dari hasil pembuktian pemeriksaan Surat-surat yang terkait, ternyata ada dua Abdullah yang menurut versi Penggugat dan yang satu lagi menurut versi Tergugat II Intervensi, Abdullah yang terkait dengan Peralihan Haknya kepada Ahmad Ramdani sebagai tersebut dalam Akta Pengikat Jual Beli No. 6



tanggal 27 Desember 2010 dianggap sebagai Abdullah yang tidak sebenarnya (palsu) oleh Penggugat, untuk itu Abdullah yang dianggap "PALSU" (lihat Replik Penggugat, hal.4 poin 2) haruslah dibuktikan melalui Jalur Pidana terlebih dahulu, dengan pertimbangan bahwa Ahmad Ramdani yang menerima peralihan hak dari Abdullah sangat menguasai lokasi tanah seluas 23.120 M2, yang semula milik Abdullah versi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ; sedangkan Abdullah versi Penggugat/Termohon Kasasi yang dianggap figure asli oleh Penggugat justru "tidak menguasai fisik lokasi obyek sengketa sama sekali" ; Saat ini fisik lokasi seluas 23.120 M2 dikuasai dirawat secara sempurna oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II Intervensi, sejak Pembelian dan penyerahan/peralihan hak dari Ahmad Ramdani kepada Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Tergugat II Intervensi (bukti T.II.INTV-1, T-II.INTV.2,T-II.INTV.3); sedangkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanya memegang surat sertifikat Nomor :422/Segara Makmur tahun 1973 saja ? tanpa dapat menguasai lokasi Sertifikat Pengganti Nomor : 422/Segara Makmur, dan fakta hukum ini yang tidak ikut dipertimbangkan oleh *yudex pactie* tingkat pertama maupun tingkat banding ;

6. Bahwa dalam perkara ini Pemohon Kasasi mencoba menyitir pendapat Dr. Sudikno Mertokusumo, SH. tentang alat bukti surat atau tulisan, dalam setiap perkara TUN adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksud untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah fikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian ; dan fakta hukumnya didalam perkara ini masing-masing pihak baik Penggugat/Termohon Kasasi maupun Pemohon Kasasi/semula Tergugat II Intervensi sama-sama mempunyai akta yang menjadi dasar suatu hak yang dapat digolongkan sebagai akta othentik, fakta ini dapat dilihat dari bukti surat Pemohon Kasasi yang ditandai dengan (bukti T-II.INTV-3 *Juncto* T.II.INTV-1 *Juncto* T.II.INTV-2), dan sama-sama dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dan dibuat secara patut (itikad baik), akan tetapi tampak *yudex pactie* lebih cenderung memihak kepada Penggugat/Termohon Kasasi yang berbekal Surat Keterangan yang ditandai dengan tanda (bukti P-7), dan data base (bukti P-10) dari Kelurahan Wijayakusuma !! ;



7. Bahwa sehingga menyebabkan pertimbangan hukum *yudex pactie*, keliru dan salah sebagaimana tercermin dalam pertimbangan hukum *yudex pactie* halaman 63 putusan *a quo*, dengan mengadopsi semua muatan materi gugatan Termohon Kasasi/Penggugat, terkait dengan kesalahan subyek hak dan kesalahan data yuridis dari pemegang hak atas Sertifikat Nomor : 422/Segara Makmur, sehingga sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat yang dianggap paling benar, yang menjadikan Pemohon Kasasi keberatan, karena justru pertimbangan hukum demikian telah menciderai rasa keadilan karena berbenturan dengan azas kepastian hukum, dengan kata lain hukum diciptakan untuk tercapainya keadilan;
8. Bahwa dengan menerima semua argumentasi yang disampaikan Penggugat/Termohon Kasasi yang beranggapan bahwa Abdullah dari pihak Penggugat/Termohon kasasi adalah Abdullah yang sebenarnya yang dianggap sebagai subyek hukum yang paling benar, sudah barang tentu kalau dalam istilah sistem pembuktian perdata sistem ini “baru dikenal dengan sebutan persangkaan” yang belum tentu “dijamin kebenarannya” apalagi Peradilan Tata Usaha Negara dituntut untuk mencari kebenaran materiil, untuk itu petunjuk atau persangkaan “tidak hanya didapat berdasarkan surat keterangan bukti surat semata”, melainkan harus didukung dengan bukti saksi maupun sidang ditempat/pemeriksaan ditempat, dan nyata dalam perkara ini sama sekali tidak dilakukan pemeriksaan ditempat, ataupun pemeriksaan para saksi, sehingga pertimbangan Majelis *yudex pactie* dengan menyatakan bahwa ada kesalahan subyek hak dan kesalahan data yuridis dalam pengajuan Sertifikat Pengganti Nomor : 422/Segara Makmur, adalah “Tidak benar “ karena hanya didasarkan dari dokumen yang dikeluarkan oleh pihak kelurahan ; sedangkan dalam faktanya untuk menetapkan kebenaran dari hak seseorang dalam mencari keadilan yang hakiki persoalan haruslah ditentukan melalui ranah peradilan umum lebih dahulu ; kita juga mengenal istilah petunjuk yang biasanya berlaku dilingkungan perbuatan pidana “yang berguna sebagai ruang lebih kepada hakim untuk mencari dan menegakkan keadilan, terkait dengan perkara ini, pihak Termohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat telah dengan tegas menyatakan bahwa ada unsur kepalsuan, antara Abdullah yang satu dengan Abdullah yang lain,



demikian pula dengan bukti petunjuk dokumen yang dianggap palsu ; dengan petunjuk demikian, cukup memberikan ruang kepada *yudex pactie* "untuk berfikir " bahwa tentang dua subyek hukum yang bertikai dengan memperebut suatu hak yang satu telah menyatakan kepada yang lainnya sebagai orang yang palsu, jelaslah bahwa suatu peristiwa/kejadian yang ada yang dianggap palsu berindikasi Pidana, yang bukan merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-undang sendiri memberikan kewenangan kepada Hakim untuk melakukan Penemuan Hukum, bukan Hakim sebagai corongnya Undang-undang ; sehingga dengan pertimbangan hukum *yudex pactie* demikian pada halaman 62-63 yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha berwenang mengadili sengketa ini, nyata-nyata salah dalam penerapan hukum terkesan kaku, yuridis normatif dan bersifat formalistis, karena jelas akan menjauhkan hukum dari peruntukannya yakni kesejahteraan manusia, karena hukum itu sendiri dibuat oleh manusia, dari manusia untuk manusia itu sendiri, untuk tercapainya azas keadilan ;

9. Bahwa tentang pertimbangan hukum *yudex pactie* halaman 64 putusan *a quo*, yang mengambil alih semua pertimbangan hukum peradilan tingkat pertama, adalah salah, keliru dan menyimpang dari Undang-undang dimana, Penggugat/Termohon Kasasi adalah suatu Badan Hukum sebagai Subyek Hukum (PT. Maju Sukses Sentosa), yang dibuktikan Penggugat dengan bukti yang ditandai dengan bukti P-3: yakni Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor :39 tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Baharudin Usman SH. Notaris di Jakarta, akan tetapi sebagaimana bukti Tambahan dari Tergugat II Intervensi (Bukti T.II.Intv.II), dilampirkan dalam Berkas perkara/Memori Banding, ternyata tidak dipertimbangkan oleh *yudex pactie*, padahal bukti tersebut menunjukkan bahwa setelah diadakan penelitian lebih lanjut oleh Pemegang Protokol H.Abdul Kadir Usman (Dr.Purbandari), justru yang terdaftar di Notaris adalah APHAT (Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 23 bukan Nomor : 39 sebagaimana dalam Gugatan Penggugat, menurut bidang Protokol Notaris H.Abdul Kadir Usman (bukti Akta No. 39 tertanggal 14 Maret 2005 "Tidak Terdapat Pada Kumpulan Minuta/Kumpulan Warkah Akta (*Reportorium*)", dengan demikian Akta No. 39 sebagai bukti Pelepasan Hak Atas Tanah atas



Sertifikat Nomor: 422/Segara Makmur dari Abdullah kepada Ramona juga perlu dipertimbangkan keabsahannya, apalagi fakta riilnya Penggugat/Termohon Kasasi sama sekali tidak mengetahui dan menguasai lokasi tanah seluas 23.120 M2, yang terletak di Desa Segara Makmur Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, secara "Patut" akan tetapi mengakui memegang Sertifikat Hak Milik sejak tahun 1973 ? ;

10. Bahwa terkait Penggugat/Termohon Kasasi selaku subyek hukum atau Badan Hukum (Perusahaan), dalam memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor: 422/Segara Makmur, nyata-nyata telah menyimpang dari Undang-undang, karena didalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 1999, tentang Izin Lokasi, Perusahaan dilarang atau tidak diberi izin untuk melakukan pembebasan/melepaskan dan kepentingan pihak lain atas tanah tersebut ; lihat pasal 1 (l), (2), Pasal 3, Pasal 8 ayat (l),(2),(3) dan ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 ; dan didalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 disebutkan bahwa Pemegang Ijin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan ijin lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah ; dan senyata didalam gugatan *a quo* Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah mendapat Izin Lokasi dari Pemerintah Daerah Bekasi, bahkan kewajiban melaporkan per 3 (tiga) bulan sekali "tidak pernah dilaksanakan secara sempurna" padahal Undang-undang mewajibkan ;
11. Bahwa demikian pula ternyata "Pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 tanggal 14 Maret 2005, yang katanya dibuat dihadapan Notaris Baharudin Usman, SH. Atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 422/Segaramakmur Atas nama Abdullah tidak sesuai dengan syarat yang ditetapkan dalam Pasal 97 ayat (l) Peraturan Pemerintah Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 ; tentang Pendaftaran Tanah dimana dijelaskan secara imperatif bahwa PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai



kesesuaian Sertifikat Hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertifikat asli, namun demikian berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 422/Segaramakmur, terungkap bahwa Sdr. Baharudin Notaris di Jakarta “tidak pernah melakukan pengecekan asli sertifikat *a quo* di Kantor Pertanahan Bekasi”;

Bahwa dengan demikian jelas-jelas dan nyata pertimbangan Majelis *Yudex pactie* pada halaman 64-65 salah dan keliru, bertentangan dengan hukum dan menyimpang dari Peraturan dasarnya ;

12. Bahwa ternyata pertimbangan hukum *yudex pactie* pada halaman 67, putusan *a quo* tidak menjamin kesatuan hukum, tidak menjamin kepastian hukum bagi pencari keadilan, dimana tercermin dari pertimbangan hukum *yudex pactie* yang sangat partial (berat sebelah), yang menurut *yudex pactie* karena Penggugat/Termohon Kasasi adalah pihak ketiga maka tenggang waktu dihitung secara kasuistik dst...dst...dan Penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek sengketa tersebut melalui Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan No. 81/300-32.16/1/2014 tanggal 30 Januari 2014, pada saat Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat..., dst...yang menurut pertimbangan hukum *yudex pactie* tidak melampaui batas waktu yang ditentukan, argumentasi *yudex pactie* dalam pertimbangan hukumnya tentang lewat waktu, adalah tidak berdasar/salah sama sekali karena didalam persidangan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat “tidak dapat memberikan alasan sekian tahun kemana saja sehingga tidak mengetahui peristiwa “pengumuman sertifikat hilang” lagi pula lokasi obyek sertifikat *in litis* “sudah dikuasai “oleh Ahmad Ramdhani mengapa Termohon Kasasi sampai tidak mengetahui ?? ; bahwa sebelum Kuasa Hukum Termohon Kasasi ke BPN Bekasi, Penggugat Principal telah datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sejak tahun 2011 (lihat memori Banding hal.16-19), setelah mengetahui adanya Pengumuman dari Media Massa Harian Pelita yang diterbitkan oleh Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (bukti T.II-Intv.4) dan (bukti T.II.Intv-5), dari bukti ini menandakan Tergugat/Pembanding telah memenuhi Asas Keterbukaan untuk umum, sedangkan pada saat didalam persidangan Penggugat/Termohon



Kasasi tidak dapat memberikan alasan keberadaannya selama itu,!! sehingga sekian tahun tidak mengetahui adanya pengumuman terbitnya sertifikat *in litis* saat diumumkan/dipublikasikan, sehingga walaupun adanya alasan Surat dari Kantor Pertanahan yang ditandai dengan P-8, tidak serta merta menunjukkan sebagai bukti bahwa Penggugat/Termohon Kasasi baru mengetahui adanya sertifikat *in litis* dialihkan ;

13. Bahwa faktanya Termohon Kasasi/Penggugat Principal sudah mengetahui keberadaan sertifikat *in litis* sejak tahun 2011 setelah ditayangkan dalam pengumuman tertanggal 20 Agustus 2010, dan minta negosiasi pembayaran melalui Tergugat Principal, akan tetapi karena nilainya dianggap kecil maka di pending dan Termohon Kasasi (*Principal*) tidak pernah lagi muncul sampai akhirnya gugatan didaftarkan dengan alasan memenuhi syarat ; dan fakta ini sudah diketahui petugas BPN bagian Perselihan Tanah (merupakan fakta notoir) yang tidak perlu dibuktikan lagi, dengan demikian pengajuan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi TELAH melampaui waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur secara limitative dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Juncto* Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT *Juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/PTUN-JKT, karena hukum mewajibkan hakim bukan sekedar corongnya Undang-undang melainkan juga merupakan corongnya keadilan sehingga kedua belah pihak harus diperlakukan secara seimbang, dimana keadilan adalah keseimbangan antara yang patut diperoleh pihak-pihak baik berupa kerugian maupun keuntungan atau memberlakukan seseorang secara proporsional sesuai prinsip keseimbangan ;
14. Bahwa keberatan tentang pertimbangan hukum *yudex pactie* pada halaman 70,71,72,73,74,75,76,77,78,79 putusan *a quo*, yang telah diambil alih oleh *yudex pactie* Pengadilan Tinggi TUN DKI dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan sependapat, Pemohon Kasasi anggap sebagai tindakan yang melanggar hukum itu sendiri, telah salah dalam menerapkan hukum, karena kita ketahui bahwa



Hukum Acara Tata Usaha Negara Indonesia menganut ajaran sistem pembuktian bebas yang terbatas (vide pasal 100 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986), dimana alat-alat bukti yang digunakan sudah ditentukan secara limitatif, pertimbangan hukum *yudex pactie* dalam mencari kebenaran materiil harus dapat membedakan secara tegas antara perbuatan menurut hukum publik dan perbuatan menurut hukum privat (perdata), karena didalam perkara ini ternyata didalam Gugatan Penggugat (hal.4 dan 5), telah terdapat/dianggap bahwa ada 2 (dua) Abdullah selaku pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur, dimana Abdullah versi Penggugat dianggap asli dan dalam Replik daripada Penggugat (Hal.4, no.urut 2) yang berasumsi Abdullah versi Tergugat II Intervensi adalah palsu, sehingga menjadikan gugatan Penggugat telah menimbulkan 2 (dua pengertian) hak, sehingga perlu pembuktian keabsahan dari pada 2 (dua) orang yang sama mengakui sebagai pemilik hak atas satu obyek surat tanah ; selain itu tentang kepalsuan suatu dokumen hanya dapat dibuktikan melalui ranah pidana, sehingga dengan pertimbangan hukum yang diambil oleh Majelis *yudex pactie* dalam putusannya hal 8 dan 9, hanya berdasarkan data base dari kelurahan setempat yang “tidak dapat menjamin kesatuan hukum dalam pemecahan sengketa ini “ karena hukum itu harus diutamakan adalah hakekatnya yaitu keadilan bukan kepastian;

15. Bahwa pertimbangan hukum *yudex pactie*, dengan menyatakan bahwa pengajuan permohonan tidak dilakukan oleh pihak yang bukan pemegang hak/penerima Hak berdasarkan Akta PPAT dari SHM Nomor : 422/Segara Makmur tanggal 9 April 1973 atas nama Abdullah, dan secara fakta hukum sertifikat *a quo* tidak pernah hilang karena telah dilepas oleh penggugat terlebih dahulu ?? dengan pertimbangan hukum demikian, Majelis *yudex pactie* telah salah dalam menerapkan hukum, karena bagaimanapun *yudex pactie* “telah bertindak partial”, dan tindakan hukum dalam pertimbangan hukum yang diambil telah masuk titik singgung peradilan umum didalam perkara ini ;
16. Bahwa dalam perkara ini walaupun obyeknya adalah Surat Keputusan sertifikat *in litis* Nomor : 422/Segara Makmur, akan tetapi selain daripada ada 2 (dua) nama yang sama-sama mengakui sebagai pemilik pada obyek yang sama, kecuali itu terdapat kekeliruan yang nyata



dalam Akta No. 39 tanggal 14 Maret 2005, dimana menurut protokoler Notaris, ternyata Akta No.39 “Tidak Ada” yang ada adalah Akta No. 23 yang dibuat dihadapan Haji Abdul Kadir Usman, sehingga Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 39 yang dijadikan dasar bukti adalah “tidak sah” tidak dapat dipertanggung jawabkan secara yuridis (lihat bukti Tambahan Pemohon Kasasi yang ditandai dengan bukti T-II Intv.11) yang sama sekali diabaikan dan tidak dipertimbangkan ;

17. Bahwa keberatan atas pertimbangan hukum *yudex pactie*, pada halaman 79, dengan menyatakan bahwa tindakan dari pemohon pengajuan sertifikat pengganti tersebut terdapat unsur *bedrog*, karena terdapat itikad yang tidak baik dari pemohon pengajuan sertifikat pengganti yang menyebabkan secara substansial terdapat cacat kehendak, dst...dst, sehingga menurut pertimbangan hukumnya pemohon pengajuan sertifikat telah melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 pasal 57 ayat (1) dan ayat (2) yang mengakibatkan adanya cacat adminitrasi dalam kesalahan subyek hukum ...dst...;
18. Bahwa terkait dengan pertimbangan hukum *yudex pactie* diatas jelas-jelas menunjukkan keberpihakan *yudex pactie* kepada Termohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat, karena bagaimanapun *yudex pactie* telah salah dalam penerapan hukum, karena hak-hak Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang baik juga harus mendapat perlindungan hukum sesuai dengan hakekat hukum itu sendiri, hukum mewajibkan adanya keseimbangan antara yang patut diperoleh pihak-pihak baik berupa keuntungan dan kerugian artinya hak antara pihak yang satu dengan pihak yang lain haruslah setara ;
19. Bahwa berkaitan dengan pengujian subtansial dalam pertimbangan hukum *yudex pactie* hal.79, yang dikemukakan dalam putusannya, jelas salah dalam penerapannya “karena tidak dapat dikatakan sebagai Cacat Kehendak atas terbitnya sertifikat pengganti “ Nomor: 422/Segara Makmur lagipula “jual beli sebagaimana tertuang dalam bukti T-II.INTV.2”, dilakukan secara “Itikad baik”, itikad baik menurut M.L. Wry yang dikuatkan oleh M.Faiz, bahwa itikad baik dilakukan, tanpa tipu daya maupun tipu muslihat, dalam pengertian obyektif maupun subyektif, kejujuran dan faktanya dari kejujuran maupun kepatutan (obyektif) penguasaan Lokasi obyek Sertifikat *in litis* berada



di tangan Pemohon Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi setelah terjadi Peristiwa Jual Beli sekaligus levering atas obyek lokasi seluas 23.120 M² kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi, sedangkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanyalah memiliki Surat Sertifikat yang dianggap telah lebih dahulu terbit ?,

20. Bahwa Pemohon kasasi sependapat bahwa suatu kepastian hukum menunjuk kepada memberlakukan hukum yang jelas, tetap konsisten dan konsekwen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subyektif, untuk itu pertimbangan *yudex pactie* yang menyatakan bahwa ada unsur *bedrog* atas penerbitan sertifikat pengganti yang hanya didasarkan pada Surat Keterangan dari Kelurahan setempat, lalu apa bedanya dengan Surat Kehilangan yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian untuk memproses Sertifikat Pengganti yang dianggap hilang ?,
21. Bahwa person atau subyek hukum yang dianggap sebagai pemegang Hak Sertifikat Hak Milik adalah Badan Hukum, dapatkah Badan Hukum memperoleh Sertifikat Hak Milik ? mengapa pula Badan Hukum/Subyek hukum tersebut tidak menguasai lokasi tanah yang sudah dibeli sejak tanggal 9 April 1973?? Untuk itu ditangan *Judex Juris* lah harapan kami gantungkan!!, dan nyata-nyata didalam perkara ini *yudex pactie* telah menyalahi aturan hukum dengan melampui kewenangannya bahkan terlalu formalistic dan kaku serta tidak bernurani, mengingat dalam perkara yang sama-sama dihadapi ini, telah ternyata terdapat titik singgung peradilan umum, yang telah diambil alih oleh *yudex pactie* tingkat pertama maupun tingkat kedua Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga dibutuhkan suatu yurisprudensi tetap yang dapat dijadikan penggarisan yang jelas dilingkungan peradilan Tata Usaha Negara untuk menjaga dan menjamin kesatuan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat pencari keadilan untuk menegakan hakekat hukum itu sendiri yakni keadilan ;
22. Bahwa pertimbangan hukum *yudex pactie*, dalam putusan halaman 80-81-82, mencerminkan *juridis formalistik* dan kaku, tidak mencerminkan keadilan dan keseimbangan yang patut diperoleh oleh pihak-pihak, berupa keuntungan maupun kerugian, apalagi Pemohon Kasasi/Terbanding II/Tergugat II Intervensi membeli tanah



sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Pengganti Nomor : 422/Segara Makmur, berikut penyerahan lokasi/obyek lokasi secara "patut" "tidak ada sakwasangka" bahwa apakah sertifikat itu adalah dari Abdullah atau tidak, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II Intervensi " Tidak mengetahui" karena hanya menerima penyerahan hak dari A.Ramdhani "Berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 422/Segara Makmur Beserta Fisik Lokasi Seluas 23.120 M2, Terletak Di Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi Jawa Barat", sehingga jika bercermin dari hakekat hukum yang disampaikan baik oleh Gustav Redbruch, ada 3 (tiga) pilar sebagai nilai dasar hukum : yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum, dikuatkan pula oleh pakar hukum, Satjipto Rahardjo, bahwa negara hukum adalah negara yang membahagiakan rakyatnya, sejalan dengan itu mohon Majelis *yudex juris* yang Mulia untuk dapat meletakkan nilai dasar keadilan dalam perkara pemohon Kasasi ini, mengingat Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II Intervensi juga menjadi korban /ikut menderita kerugian, jika kepastian hukum tidak ditakar sesuai dengan asas keadilan dan keseimbangan ;

23. Bahwa tentang pertimbangan *yudex pactie* terkait dengan pengujian substansial dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (UUPA), sebagaimana putusan *Yudex pactie* halaman 80-81-82, jelas dan nyata salah dalam penerapan hukumnya, sebagai tolok ukur disamping yang sudah secara tegas berlaku pasal 53 ayat 2 butir b dan c Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, sudah barang tentu penerimaan kaidah hukum yang tidak tertulis ini haruslah sesuai dengan falsafah dan budaya bangsa kita serta yang mengacu kepada Pancasila sebagai sumber dan segala sumber hukum ; sehingga kaidah hukum yang tidak tertulis ini harus lah digali dari nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, sehingga *yudex pactie* dalam menilai perkara ini bukan hanya dengan data base dan surat keterangan yang hanya dikeluarkan oleh pihak kelurahan semata, melainkan harus pula dipertimbangkan bahwa antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi sama-sama punya Akta Othentik yang sah yang bernilai A1, sama-sama tidak menghadirkan saksi, sama-sama tidak melakukan permohonan Sidang



ditempat, walaupun secara *de facto* penguasaan lahan seluas 23.120 M² adalah Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II Intervensi !

24. Bahwa sedangkan Termohon Kasasi sama sekali tidak menguasai bahkan tidak tahu persis letak lokasi yang dianggap sebagai obyek gugatan sertifikat Nomor : 422/Segara Makmur tahun 1973? ; sehingga terkait dengan pertimbangan hukum yang menyatakan terdapat cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat pengganti Nomor : 422/Segara Makmur, jelas menunjukkan bahwa Majelis *yudex pactie* tidak memahami dan mengembangkan asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, secara benar karena tidak melihat pada ukuran nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, dimana ternyata lokasi tanah obyek sertifikat in litis dikuasai penuh oleh A. Ramdani dan keluarganya, yang saat ini beralih menjadi penguasaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi ;
25. Bahwa sehingga lokasi obyek tanah/sertifikat Hak Milik Nomor: 422/Segara Makmur yang terletak di Desa Makmur Kecamatan Taruma Jaya Kabupten Bekasi Jawa Barat yang sudah beralih kepada Suratno bin Madirsad sesuai (bukti T.II.Intv.1, T-II.Intv.2 dan T.II.Intv.3), dan obyek lokasi sudah dikuasai sejak tahun 2010, saat peralihan Hak terjadi dari Abdullah ke A.Ramdhani ; lagi pula bukti P-3, yakni Akta Pelepasan Hak Atas tanah No. 39 yang dijadikan dasar sebagai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah milik Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat asal, sesungguhnya "Tidak Pernah Ada" (lihat Bukti Tambahan Tergugat II Intervensi yang ditandai dengan (bukti T-II Intv.11) ;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa penerbitan objek sengketa didalilkan oleh Penggugat tidak diajukan oleh pihak yang berhak atas tanah, sedangkan Tergugat II Intervensi mendalilkan Penggugat tidak pernah menguasai tanah objek sengketa, oleh karena itu sebelum menguji keabsahan objek sengketa perlu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselesaikan mengenai kepemilikan lahan objek sengketa beserta peralihan haknya pada peradilan perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI** dan Pemohon Kasasi II: **SURATNO BIN MADIRSAD** ;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 281/B/2014/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Nopember 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 17/G/2014/PTUN.BDG., tanggal 26 Juni 2014 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan untuk tingkat kasasi dicantumkan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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, 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 kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI** dan Pemohon Kasasi II: **SURATNO BIN MADIRSAD** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 281/B/2014/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Nopember 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 17/G/2014/PTUN.BDG., tanggal 26 Juni 2014 ;

MENGADILI SENDIRI,

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada hari Kamis, tanggal 11 Juni 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH. Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin SH.,CN. dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH.,MS. 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 Joko Agus Sugianto, SH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis :	Ketua Majelis,
Ttd/. Dr. Irfan Fachruddin SH.,CN.	Ttd/.Dr. H. Imam Soebechi, SH.,MH
Ttd/.Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH.,MS	

Panitera Pengganti,
Ttd/.Joko Agus Sugianto, SH.

Biaya – biaya :

1. Meterai.....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
3. Administrasi	Rp.489.000,00
Jumlah	Rp. 500.000,00

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

(H. ASHADI, SH.)
Nip. 220000754.

