



**PUTUSAN**

**Nomor 256 K/TUN/2013**

**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 KOTA TANGERANG, dalam hal ini diwakili oleh Ir. Alim Bastian, jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tempat kedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Budi Setiawan, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
2. Sumarkan, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
3. Imbiar, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik, pada Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
4. Saleh Yahya, S.H., MKn., jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
5. Asep Sarip Hidayat, S.H., jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
6. Ahmad Ijaji, jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Kota Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6629/SK/36.71/XI/2011 tanggal 03 November 2011;

- II. - NY. THERESIA KARUBUN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Umur 54 Tahun, tempat tinggal Komplek DPR RI D-6, RT. 015/RW. 001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
- RYA TOPAN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan, Umur 35 Tahun, tempat tinggal Komplek DPR RI



D-6, RT. 015/RW. 001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

- RYA KENEDI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan, Umur 32 Tahun, tempat tinggal Komplek DPR RI D-6, RT. 015/RW. 001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

- RYA HITLER, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan, Umur 30 Tahun, tempat tinggal Komplek DPR RI D-6, RT. 015/RW. 001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

III. HENDRA ALFUISA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Umur 49 Tahun, tempat tinggal Jalan Angkasa III Nomor 8, RT. 015/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

Pemohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Pembanding I, Pembanding, Pembanding II/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2;

**melawan:**

TAN BUDIONO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengusaha, tempat tinggal di Taman Kebon Jeruk B G 1/8 RT. 002 RW. 011, Kelurahan Srenseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. Ahmad Zulkifli, S.H., 2. M. Arief Wachdi, S.H., pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Gedung Thamrin City, Lantai 3 Blok A 9a Nomor 01, Jalan Thamrin Boulevard, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Pebruari 2013;

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 I, II, III dahulu sebagai Pembanding I, Pembanding, Pembanding II/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

OBYEK SENGKETA;



Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah:

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

Yang kedua Sertifikat Hak Milik tersebut selanjutnya disebut "Keputusan Tergugat";

**KEPUTUSAN TERGUGAT MERUPAKAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA;**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, untuk selanjutnya disebut "Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UUPTUN", yang dikategorikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat 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 Sertifikat Hak Milik; Keputusan Tergugat bersifat individual, karena Keputusan Tergugat tersebut tidak ditujukan/diperuntukkan untuk umum, tetapi ditujukan/diperuntukkan kepada individual dalam hal ini adalah: 1. Rya Kennedy, 2. Theresia Karubun 3. Rya Topan 4. Rya Hitler 5. Saddam Husein serta 6. Hendra



Alfuisa; Keputusan Tergugat bersifat final dan menimbulkan akibat hukum, karena Keputusan Tergugat tersebut tidak perlu lagi meminta persetujuan dari instansi lain dan/atau atasan Tergugat, dan Keputusan Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum langsung bagi Penggugat yaitu, Penggugat tidak dapat memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat sendiri;

3. Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;

GUGATAN A QUO MERUPAKAN KEWENANGAN ABSOLUT PERADILAN TATA USAHA NEGARA;

4. Bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat dalam kapasitasnya selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai akibat diterbitkannya:

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

5. Bahwa adapun Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UUPTUN, menyatakan:

“Sengketa Tata Usaha adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara”;

6. Bahwa dengan demikian, Gugatan a quo merupakan kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha sebagai berikut:

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

GUGATAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU;



7. Bahwa Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2011, yaitu ketika Penggugat ingin mencari informasi perihal perkembangan Proses pendaftaran Tanah Milik Penggugat yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten (dulu Provinsi Jawa Barat), seluas 3.999 m<sup>2</sup> (tiga ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan Meter Persegi), (*vide* Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

GUGATAN PENGGUGAT TELAH SESUAI KETENTUAN PASAL 53 AYAT (2) UNDANG-UNDANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA;

8. Bahwa dari apa yang Penggugat sampaikan di atas, maka gugatan Penggugat telah sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5/86 *juncto* Undang-Undang Nomor 9/2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51/2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:

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

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

- A. Surat Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

9. Bahwa secara yuridis, Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Girik/Letter C Nomor 346 Persil Nomor 10 S.V., yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten (dulu Provinsi Jawa Barat), seluas 3.999 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Tanah Rencana Jalan;



- Sebelah Timur dengan Tanah Rencana Jalan;
  - Sebelah Selatan dengan Tanah Kav. DDN.;
  - Sebelah Barat dengan Tanah saluran Air;
10. Bahwa adapun Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Sutejo Mothani Yachat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 169 tertanggal 20 Januari tahun 1994 yang dibuat dihadapan Drs. H. Daryanto selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Ciledug;
11. Bahwa sebelumnya Sutejo Mothani Yachat memperoleh tanah tersebut dengan Akta Jual Beli Nomor 3027 tertanggal 22 November 1991/Kec.Clg/1991, dari H. Ripin, selaku Kuasa Penjual dari para Ahli Waris Plogo Minan yaitu, (1) H. Ripin, (2) H. Ripan, (3) Masin, (4) Masan. Sebagaimana Surat Keterangan Waris Nomor 50.Ket.Wrs/1991 tertanggal 16 Oktober 1991, yang ditandatangani oleh Camat Ciledug Drs. H. Marwata dan Kepala Desa Karang Mulya, A. Rauf Mukti, BA.;
12. Bahwa berdasarkan riwayat tanah tersebut, tanah yang saat ini milik Penggugat, sesuai Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 593.21/..., Persil Nomor 10/S.V., yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karang Mulya A. Rauf Mulki BA., tertanggal 16 Oktober 1991. Tanah *a quo* tercatat dalam buku c Desa Karang Mulya dengan Nomor 346 Persil Nomor 10/S.V. sebelumnya berasal dari tanah adat yang kepemilikannya diberikan kepada Plogo Minan;
13. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata Tergugat telah menerbitkan dua buah Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yaitu:
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya., tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;
14. Bahwa sebenarnya dalam proses penerbitan kedua sertifikat tersebut (yaitu sertifikat yang disebutkan pada Nomor 12 gugatan *a quo*). Penggugat telah mengajukan keberatan dengan dasar/bukti kepemilikan tanah milik Penggugat. Namun demikian, keberatan dari Penggugat tersebut diabaikan



oleh Tergugat. Belakangan diketahui bahwa Tergugat telah menerbitkan kedua sertifikat dimaksud;

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

Pasal 11:

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

Pasal 12:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pendaftaran tanah meliputi:

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

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut. Artinya Tergugat harus benar benar teliti dan cermat dalam mengumpulkan data yuridis dan melihat pembukuan tanah tersebut mulai dari awal, yaitu mulai dari pembukuan desa, sekaligus mengecek ke lapangan atas pengolahan data fisiknya;

12. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat bisa menerbitkan:

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

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



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

Pasal 14 ayat (1):

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

Pasal 14 ayat (2):

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

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

14. Bahwa berdasarkan peta yang dikeluarkan Tergugat sendiri (Peta Pendaftaran Nomor 155/1998) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tertanggal 3 Maret 1998. Letter C Nomor 120. Persil 10.S.V, yang sekarang menjadi kedua sertifikat *a quo*, bukan di atas tanah milik Penggugat, harusnya di atas tanah tempat lain, disinilah letak ketidak-cermatan Tergugat;

15. Bahwa seandainya Tergugat telah memperoleh data dengan mengikuti ketentuan Pasal 11, Pasal 12 ayat (1), Pasal 14 dan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah -*quod non*-, maka bukan berarti Tergugat bisa langsung dengan serta merta menerbitkan kedua Sertifikat *a quo*. Karena Tergugat harus melaksanakan proses-proses selanjutnya sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dibawah ini:

Pasal 24 ayat (1):

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

Pasal 25 ayat (1):

“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penilaian data yuridis mengenai bidang



tanah yang bersangkutan ... oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis”;

Pasal 25 ayat (2):

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

Pasal 26 ayat (1):

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

Pasal 26 ayat (2):

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

Pasal 26 ayat (3):

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

Pasal 27 ayat 1:

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

Pasal 27 ayat 2:

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

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



- Tergugat tak pernah mengumumkan daftar isian tanah selama 60 hari baik di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa/Kelurahan, tempat lain yang dianggap perlu maupun melalui media massa (sebagaimana ketentuan Pasal 26 ayat 1 PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah);
  - Tergugat mengabaikan keberatan yang diajukan Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan (2) PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - Tergugat tak pernah memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan (dalam hal ini Penggugat) agar mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (3) PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;
17. Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat telah nyata-nyata bertentangan atau melawan hukum (*onrechmatigedaad overheidsdaad*) dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- B. Keputusan Tergugat Bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ( AAUPB), yakni Azas Kepastian Hukum, Azas Keterbukaan, Azas Permainan yang Layak, Azas Kecermatan dan Azas Kebijaksanaan;
18. Bahwa Keputusan Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), sebagaimana penjelasan Pasal 53 ayat (2), yang meliputi:
- Kepastian Hukum;
  - Keterbukaan;
  - Permainan yang layak;
  - Kecermatan;
  - Kebijaksanaan;
- Keputusan Tergugat melanggar asas kepastian hukum;
19. Bahwa sebagai warga negara Indonesia yang dijamin haknya oleh negara, Penggugat mempunyai hak untuk memperoleh hak atas tanah *a quo*, apalagi tanah tersebut sejak awal tanah *a quo* dikuasai dengan cara digarap oleh Almarhum Plogo bin Minan selama berpuluh-puluh tahun, sebelum akhirnya dimiliki oleh Penggugat;
20. Bahwa jaminan untuk memperoleh hak atas tanah tersebut telah ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960



tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"), yaitu:

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

21. Bahwa untuk itu, Penggugat telah mengajukan pendaftaran hak atas tanah sesuai prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
22. Bahwa namun demikian, alangkah kagetnya Penggugat tatkala mengetahui ada orang lain yang mengklaim tanah milik Penggugat tersebut sebagai miliknya dan mendaftarkan hak atas tanah melalui Tergugat. Ironisnya lagi, Tergugat mengabulkan permohonan orang lain tersebut dengan mengesampingkan hak Penggugat untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah;
23. Bahwa mengetahui hal tersebut, Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat, namun Tergugat tidak menghiraukan keberatan Penggugat tersebut dan tetap menerbitkan Surat Keputusan Tergugat, yang berupa:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574 tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;
24. Bahwa dengan adanya Keputusan Tergugat tersebut, maka status hak atas tanah *a quo* menjadi tidak memiliki kepastian hukum. Karena sudah berpuluh-puluh tahun dikuasai oleh Plogo bin Minan yang kemudian berpindah ke Penggugat, ternyata dengan seenaknya atau semudah itu, hak atas tanah *a quo* bisa berpindah ke orang lain tanpa melalui proses yang jelas dan transparan;
25. Bahwa selain itu, penerbitan:



a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;

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

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

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

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

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;

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

Keputusan Tergugat melanggar Asas Keterbukaan;

27. Bahwa dalam penerbitan:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tertanggal 24 Agustus 2011, dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus 2006. Atas Nama: (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;



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

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

28. Bahwa jika ada keberatan maupun sanggahan, maka Tergugat seharusnya menunda penerbitan Sertifikat tersebut dan menyelesaikan sengketa tersebut hingga tuntas;

29. Bahwa melalui surat Nomor 003/DA/XI/2010 tertanggal 2 November 2010 dan Nomor 01/PTDA-JKT/I/2011 tertanggal 21 Januari 2011, Penggugat telah mengajukan surat keberatan perihal rencana penerbitan Sertifikat-sertifikat tersebut kepada Tergugat;

30. Bahwa namun yang terjadi justru sebaliknya, dimana Tergugat meskipun ada keberatan dari Penggugat, tetap saja menerbitkan Keputusan *a quo*. Hal ini justru menunjukkan bahwa Tergugat telah melanggar asas keterbukaan dan proporsionalitas. Untuk itu, sudah selayaknya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan batal atau tidak sah:

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

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

Keputusan Tergugat melanggar asas Permainan yang Layak;

- Bahwa dengan diabaikannya keberatan maupun sanggahan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat untuk menunda penerbitan kedua sertifikat *a quo*, sampai ada penyelesaian terlebih dahulu baik melalui mufakat maupun melalui pengadilan, Tergugat telah nyata-nyata melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, yaitu Azas Permainan yang Layak/Principle Of Fair Play. Dimana



menurut azas ini, Badan Administrasi Negara atau Pejabat Tata Usaha Negara harus memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada Warga negara untuk mencari kebenaran dan keadilan (Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara. Martiman Prodjohamidjojo, SH. Ghalia Indonesia 1996, halaman 107);

Keputusan Tergugat melanggar Azas Kecermatan;

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

Keputusan Tergugat melanggar Azas Kebijaksanaan;

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

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

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



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

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

**EKSEPSI TERGUGAT;**

**A. Kewenangan Absolut;**

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



4. Bahwa dengan adanya data pelepasan hak tersebut, maka harus adanya pembuktian secara hukum, tentang keabsahan dari surat bukti kepemilikan tanah dari Penggugat menurut hukum, dan untuk menjawab apakah Penggugat sah menurut hukum dan atau dari tanah yang diakui milik/dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, apakah sah menurut hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, untuk pembuktian hal ini merupakan ranah dari kompetensi absolute Pengadilan Negeri/Peradilan perdata;
5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat pada penerbitan Surat Keputusan objek *a quo*, dari data yuridis kepemilikan bidang tanahnya dahulu berasal dari tanah adat C Nomor 120 persil 10 S.V luas 8.040 M<sup>2</sup> atas nama Kemis bin Kemat, yang dilepaskan haknya seluas 1.000 M<sup>2</sup> oleh Naman bin Kemis pada tanggal 13 Desember 1982 berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan kepada Departemen Dalam Negeri, dan seluas 1800 M<sup>2</sup> dilepaskan haknya oleh Marun, pada tanggal 10 Desember 1982 berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan kepada Departemen Dalam Negeri;
6. Bahwa karena adanya atau terdapat perbedaan dari asal mula dari data yuridis kepemilikan bidang tanah adat yang menjadi akar permasalahan, oleh sebab itu dari dalil-dalil gugatan Penggugat harus dibuktikan kebenarannya melalui peta rincikan/Buku F pada Desa Karang Tengah, yang berfungsi untuk memastikan tentang kebenaran dari tata letak hak keperdataannya dari tanah adat tersebut, dan itu dibuktikan dalam sidang pemeriksaan pada pengadilan perdata, karena melibatkan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan hal tersebut, sehingga untuk itu dalam pengajuan gugatannya merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;
7. Bahwa karena dalam dalil gugatan Penggugat yang harus dilakukan pembuktian kepemilikan dari tanah pada Pengadilan Umum/ Pengadilan perdata, maka untuk itu jelas seharusnya gugatan dari peristiwa hukum yang diajukan Penggugat bukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga untuk itu gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, harus ditolak atau tidak dapat diterima;



- B. Gugatan Kadaluarsa (Gugatan Dinyatakan Melampaui Batas Waktu 90 hari);
1. Bahwa pengajuan gugatan Penggugat, sudah melampaui batas waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  2. Bahwa Penggugat sudah mengetahui akan adanya atau akan diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tanah Usaha Negara yang menjadi objek *a quo*, sebelum dan ataupun pada tanggal 24 Agustus 2011, atas dasar adanya pengumuman di Mass Media Rakyat Merdeka tertanggal 20 Januari 2010, sebagai dasar untuk memenuhi azas publisitas;
  3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 7 Oktober 2011, yang menurut dalil posita gugatan pihak Penggugat pada angka 7 (tujuh) baru mengetahui adanya Surat Keputusan objek *a quo*, pada tanggal 24 Agustus 2011, adalah suatu dalil yang penuh kebohongan dan tipu muslihat, sehingga patut untuk ditolak;
  4. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima, karena dalam dalilnya telah memenuhi unsur kebohongan dalam pengajuan gugatannya, karena sebelum diterbitkan Surat Keputusan objek *a quo*, sudah adanya pemberitahuan/pemanggilan secara patut kepada pihak-pihak yang mengaku/memiliki hubungan hukum dengan objek *a quo* (Sdr. Matrodji dan Sdri. Ny. Linda Y.);
  5. Bahwa karena gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu dari 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui akan adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, maka terhadap gugatan Penggugat patut untuk ditolak;
- C. Gugatan *Error in Persona* (*Diskwalifikasi In Persona*/Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak, karena Penggugat bukan *Persona Standi In Judicio*);
1. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Tergugat, dari bidang tanah yang diterbitkan Surat Keputusan objek *a quo*, berasal dari bidang tanah Negara yang berasal mula dari tanah adat C Nomor 120 persil 10 S.V luas 8.040 M<sup>2</sup> atas nama Kemis bin Kemat, yang sebagian haknya dilepaskan oleh Naman bin Kemis, seluas 1.000 M<sup>2</sup>



pada tanggal 13 Desember 1982, berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 451/Agr/Phk/1982, kepada Drs. Herlan Suwarno (bertindak untuk dan atas nama Departemen Dalam Negeri), dan sebagian lagi haknya dilepaskan oleh Marun, seluas 1.800 M<sup>2</sup> pada tanggal 10 Desember 1982 berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 155/Agr/Phk/1982 kepada Drs. Herlan Suwarno (bertindak untuk dan atas nama Departemen Dalam Negeri);

2. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Tergugat dari Surat Bukti perolehan kepemilikan dari bidang tanah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, karena bidang-bidang tanah yang diakui milik Penggugat, hak keperdataan atas tanahnya sudah dilepaskan oleh Plogo ke Negara (dalam hal ini untuk kepentingan Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/ perumahan warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Desa Karang Tengah (sekarang Kelurahan Karang Tengah), Kecamatan Ciledug (sekarang Kecamatan Karang Tengah) Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang). Sehingga secara yuridis formal dari surat bukti kepemilikan Penggugat, dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, karena Penggugat membeli bidang tanah tidak halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

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

D. Gugatan *Obscuur Libel*;

1. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan cacat secara formil, sehingga menjadi tidak jelas/kabur, karena dalam Posita gugatan Penggugat dari angka 9 (sembilan) sampai dengan angka 22 (dua



puluh dua) tidak jelas dari maksud dan tujuannya, begitu pula dengan Petitem petendi dari gugatannya pun dapat mengakibatkan kabur apabila dikabulkan;

2. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat tidak dapat menguraikan peristiwa hukum sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, sebab Penggugat tidak dapat menerangkan dari alasan-alasan hukum yang akurat dan benar menurut hukum dari hal-hal yang dilanggar oleh Tergugat, sehingga merugikan hak kepentingan dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
3. Bahwa dalam *petitum petendi* gugatan Penggugat juga tidak jelas dan sangat kabur, terhadap setelah dinyatakan batal atau tidak sah dari Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atas objek *a quo* dan memerintahkan kepada pihak Tergugat untuk mencabut dari Buku Tanah atas objek *a quo*;
4. Bahwa dari *petitum petendi* Penggugat hanya bersifat *Declaratoir*, akan tetapi tidak bersifat *Constitutif*, yaitu bagaimana status hak dari bidang tanah yang telah diterbitkan objek *a quo* tersebut, apakah menjadi status hak milik dari Penggugat (adanya perintah diberikan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara kepada Penggugat) atau diberikan kepada siapa status hak atas tanahnya ?
5. Bahwa apabila gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini dikabulkan, maka dari amar putusannya tidak dapat dilaksanakan (eksekutable), karena hanya bersifat *Declaratoir*, akan tetapi tidak bersifat *Constitutif*, yaitu sesuatu yang menciptakan status hukum baru. Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI 1 DAN TERGUGAT II INTERVENSI 2;

A. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI;

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah adat C Nomor 346 persil 10 S.III atas nama Plogo adalah merupakan pendapat sepihak Penggugat saja;
2. Bahwa dengan memperhatikan riwayat perolehan kepemilikan bidang tanah yang diterbitkan Surat Keputusan Objek *a quo*, berdasarkan fakta hukum sebagai berikut:



- a. Bahwa Surat Keputusan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya, semula berasal dari Status tanah Negara bekas tanah milik Adat C Nomor 120 Persil 10 S.V tercatat atas nama Kemis bin Kemat, terletak di Kelurahan Karang Mulya (dahulu Desa Karang Tengah), Kecamatan Karang Tengah (dahulu Kecamatan Ciledug) Kota Tangerang (dahulu Kabupaten Tangerang), yang status kepemilikannya sudah dilepaskan kepada Negara dalam hal ini untuk kepentingan proyek perkawlingan Departemen Dalam Negeri, yaitu diantaranya:
- 1). Untuk Bidang tanah di dengan Surat Keputusan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya perolehannya berasal dari Marun kepada Drs. Herlan Suwarno (Kepala Biro PERLUD Departemen Dalam Dalam Negeri) dalam bertindak untuk dan atas nama diri sendiri berdasarkan Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 155/Agr/PHK/1982, yang dibuat dihadapan Anggota Panitia Pemindahan/Peralihan Hak Atas Tanah Kabupaten Tangerang;
  - 2). Sedangkan untuk bidang tanah dengan Surat Keputusan Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya, perolehannya berasal dari Naman bin Kemis kepada Drs. Herlan Suwarno (Kepala Biro PERLUD Departemen Dalam Negeri) dalam bertindak untuk dan atas nama diri sendiri berdasarkan Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 451/Agr/PHK/1982, yang dibuat dihadapan Anggota Panitia Pemindahan/Peralihan Hak Atas Tanah Kabupaten Tangerang;
- b. Bahwa berdasarkan Akta Pelimpahan Hak, Nomor 18 tanggal 18 Oktober 1984, yang dibuat oleh Drs. Gde Ngurah Rai, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta *juncto* Surat Keputusan Direksi Proyek Officer Ciledug Indah Nomor 02/CI/II/1997 dan Akta Pernyataan Bersama Nomor 27 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Nelson Eddy Tambubolon, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, menyatakan dari sebagian tanah Negara bekas tanah milik adat tersebut sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, telah dilimpahkan/dialihkan haknya menjadi tanggung jawab kepada Sdr. Aria Mochamad Kendatu;



- c. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 03-2-2008 tanggal 13 Pebruari 2008 dari Lurah Joglo dan didaftarkan di Notaris Sdri. Indrarini Sawitri, SH. Nomor 002/Daf/IS/II/08 tanggal 29 Pebruari 2008 serta berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian tanggal 20 Pebruari 2008 yang didaftarkan di Notaris Sdri. Indrarini Sawitri, SH Nomor 001/Daf/IS/II/08 tanggal 29 Pebruari 2008, terhadap bidang-bidang tanah tersebut menjadi hak dari 1. Theresia Maria, 2. Rya Topan, 3. Rya Kennedy, 4. Rya Hitler, 5. Saddam Husein, selaku ahli waris dari Aria Mochamad Kendatu;
3. Bahwa sebaliknya riwayat perolehan tanah menurut dalil gugatan pihak Penggugat, dengan menyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang Girik/Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V, yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug Kota Tangerang, Provinsi Banten (dulu Propvinsi Jawa Barat, seluas 3.999 M<sup>2</sup> yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169 tanggal 20 Januari 1994 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 3027/Kec.Cld/1991 tanggal 22 November 1991 dari H. Ripin, selaku Kuasa Penjual dari Ahli Waris Plogo bin Minan, adalah patut untuk ditolak, karena tidak sah menurut hukum;
4. Bahwa bidang tanah dengan Girik/Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V luas 5.480 M<sup>2</sup>, tanggal 2 November 1978, sebelumnya pada tanggal 2 November 1978, haknya sudah dilepaskan kepada Proyek Perkaplingan Karyawan Departemen Dalam Negeri, dengan demikian status bidang tanah dengan Girik/Leter C Nomor 346 Persil 10 S.V, adalah milik Tergugat II berdasarkan Akta Pelimpahan Hak Nomor 18 tanggal 18 Oktober 1984, yang dibuat oleh Drs. Gde Ngurah Rai, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta *juncto* Surat Keputusan Direksi Proyek Officer Ciledug Indah Nomor 02/CI/II/1997 *juncto* Akta Pernyataan Bersama Nomor 27 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Nelson Eddy Tambubolon, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, maka dari sebagian tanah Negara bekas tanah milik adat tersebut sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, telah dilimpahkan/dialihkan haknya kepada Sdr. Aria Mochamad Kendatu;
5. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Tergugat II Intervensi dari Surat Bukti perolehan kepemilikan dari bidang tanah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah tidak sah menurut hukum,



karena bidang-bidang tanah yang diakui milik Penggugat, hak keperdataan atas tanahnya sudah dilepaskan oleh Plogo Minan ke Negara (dalam hal ini untuk kepentingan Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/perumahan warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Desa Karang Tengah (sekarang Kelurahan Karang Tengah), Kecamatan Ciledug (sekarang Kecamatan Karang Tengah) Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0053/KAD/PT.2/III/1982 tanggal 6 Maret 1978, untuk Nomor Urut 2 pada tanggal 2 November 1978, Plogo Minan dengan Nomor Girik C .346 Persil 10 S.V luas 5.480 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug;

6. Bahwa secara yuridis formal dari surat bukti kepemilikan Penggugat, dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, karena Penggugat membeli bidang tanah yang tidak halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebab objek tanah yang dibeli oleh Penggugat sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo bin Minan kepada Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri;
7. Bahwa berdasarkan fakta hukum dari peristiwa hukum di atas jelas bahwa sengketa ini bukanlah merupakan sengketa prosedur dan proses penerbitan dari Surat Keputusan Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Tangerang), akan tetapi jelas-jelas merupakan sengketa tentang kepemilikan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Peradilan Umum Cq. Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya, maka untuk itu jelas bahwa gugatan dari peristiwa hukum yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut tidak termasuk dalam ruang lingkup kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya untuk ditolak atau tidak dapat diterima;

#### B. TENTANG GUGATAN KADULUARSA;

1. Bahwa gugatan yang diajukan pihak Penggugat dalam waktu yang sudah melampaui batas waktu yang ditentukan/diharuskan



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa Penggugat sudah mengetahui akan adanya atau akan diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tanah Usaha Negara yang menjadi objek *a quo*, sebelum dan ataupun pada tanggal 24 Agustus 2011, atas dasar adanya pengumuman di Mass Media Rakyat Merdeka tertanggal 20 Januari 2010, sebagai dasar untuk memenuhi azas publisitas. Sedangkan baru Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 7 Oktober 2011, sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat angka 7 (tujuh), menyatakan baru mengetahui adanya Surat Keputusan objek *a quo*, tanggal 24 Agustus 2011, adalah suatu dalil yang tidak benar, karena sebelum diterbitkan Surat Keputusan objek *a quo*, didahului adanya pemberitahuan/pemanggilan secara patut kepada pihak-pihak yang mengaku/memiliki hubungan hukum dengan objek *a quo* (Sdr. Matrodji dan Sdri. Ny. Linda.Y), serta adanya penjelasan tentang sudah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya;
3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat patut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena sudah melampaui batas waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

#### C. TENTANG GUGATAN TIDAK MEMENUHI SYARAT SEBAGAI PIHAK;

1. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat menguraikan Peristiwa Hukum yang berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah dengan Girik/Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V, yang terletak di Desa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug Kota Tangerang, Provinsi Banten (dulu Provinsi Jawa Barat, seluas 3.999 M<sup>2</sup> yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169 tanggal 20 Januari 1994 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 3027/Kec.Cld/1991 tanggal 22 November 1991 dari H. Ripin, selaku Kuasa Penjual dari Ahli Waris Plogo bin Minan, akan tetapi berdasarkan fakta hukum yang ada dan nyata, bidang tanah dengan Girik/Letter C Nomor 346 Persil 10 S.V luas ; 5.480 M<sup>2</sup>, pada tanggal 2



November 1978, haknya sudah dilepaskan kepada Proyek Perkaplingan Karyawan Departemen Dalam Negeri;

2. Bahwa Penggugat dapat dinyatakan sebagai pihak yang kepentingannya tidak dilanggar oleh Tergugat, karena surat bukti hak kepemilikan tanah Penggugat tidak sah menurut hukum, karena hak atas tanahnya oleh Plogo bin Minan sudah dilepaskan untuk kepentingan Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0053/KAD/PT.2/III/1982 tanggal 6 Maret 1978, dengan Nomor urut 2 pada tanggal 2 November 1978, Plogo Minan, Nomor Girik C. 346 Persil 10 S.V luas 5.480 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat dapat dinyatakan bukan pihak yang berhak dan atau yang berkepentingan dari obyek yang telah diterbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat I, karena kepemilikan Penggugat tidak sah menurut hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebab objek tanah yang dibeli oleh Penggugat sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo bin Minan kepada Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri, sehingga secara yuridis formal Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

#### D. TENTANG GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR;

1. Bahwa gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur, karena adanya pertentangan dalam Posita dengan Petitum, yaitu dalam dalil Posita menguraikan adanya peristiwa hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi pihak Penggugat tidak dapat menerangkan tentang alasan-alasan hukum konkrit yang dilanggar oleh pihak Tergugat I dalam melaksanakan tugasnya yang tidak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik,



sehingga telah merugikan hak kepentingan pihak Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat tidak dapat menguraikan peristiwa hukum sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebab Penggugat tidak dapat menerangkan dari alasan-alasan hukum yang akurat dan benar menurut hukum dari hal-hal yang dilanggar oleh Tergugat, sehingga merugikan hak kepentingan dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa di dalam petitum petendi gugatan Penggugat juga tidak jelas/sangat kabur, terhadap setelah dinyatakan batal atau tidak sah dari Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atas objek *a quo* dan dengan memerintahkan kepada pihak Tergugat untuk mencabut dari Buku Tanah atas objek *a quo*;
4. Bahwa dari petitum petendi Penggugat hanya bersifat Declaratoir, akan tetapi tidak bersifat Constitutif, yaitu bagaimana status hak dari bidang tanah yang telah diterbitkan objek *a quo* tersebut, apakah menjadi status hak milik dari Penggugat (adanya perintah diberikan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara kepada Penggugat) atau Diberikan kepada siapa status hak atas tanahnya ?
5. Bahwa apabila gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini dikabulkan, maka dari amar putusannya tidak dapat dilaksanakan (eksekutable), karena hanya bersifat Declaratoir, akan tetapi tidak bersifat Constitutif, yaitu sesuatu yang menciptakan status hukum baru. Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 101/G/2011/PTUN-BDG. tanggal 29 Maret 2012 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang berupa:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya tertanggal 24 Agustus 2011. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus/2006. Atas Nama (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya tertanggal 24 Agustus 2011. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus/2006. Atas Nama (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa;
4. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.815.000,- (Satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding I, Pembanding, Pembanding II/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah

Halaman 26 dari 69 halaman. Putusan Nomor 256 K/TUN/2013

**Disclaimer**

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



dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 173/B/2012/PT.TUN.JKT., tanggal 11 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding I, Pembanding, Pembanding II/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 masing-masing pada tanggal 05 Pebruari 2013, kemudian terhadapnya oleh Pembanding I/Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 6629/SK/36.71/XI/2011 tanggal 03 November 2011 dan oleh Pembanding, Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 13 Pebruari 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 101/G/2011/PTUN-BDG. *juncto* Nomor 173/B/2012/PT.TUN.JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut masing-masing pada tanggal 27 Pebruari 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 04 Maret 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada tanggal 18 Maret 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta 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, II, III dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

### Alasan-alasan Pemohon Kasasi I;

Bahwa terhadap putusan tersebut dengan tidak mengurangi rasa hormat Kami, dengan ini Pemohon Kasasi menyatakan tidak sependapat dengan Penerapan Hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* dari putusan yang diambil hanya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang keliru, karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang ada, hal ini disebabkan:

1. *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak mengikuti



aturan hukum acara yang berlaku, sehingga putusannya menjadi keliru;

2. *Judex Facti* dalam penemuan hukumnya tidak melakukan dengan benar dalam mengkonstatir dari tidak adanya kepentingan Termohon Kasasi/ Terbanding/semula Penggugat dengan objek perkara, dan tidak melakukan dengan benar dalam mengkualifikasi atas hubungan hukum antara kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat dengan objek perkara, serta *Judex Facti* keliru dalam mengkonstituir dari aturan hukum yang dijadikan dasar acuan dalam putusan hukumnya, sehingga untuk itu dalam penerapan hukumnya menimbulkan persoalan-persoalan hukum (*rechtsvragen*), yang dapat dinyatakan tidak cukup atau tidak lengkap (*Onvoeldoendo gemotiveerd*), oleh sebab itu putusan *Judex Facti* patut untuk dibatalkan;
3. *Judex Facti* didalam memeriksa, dan mempertimbangkan serta mengambil keputusan dari perkara *a quo* telah keliru/salah dalam penerapan hukumnya, karena mengenyampingkan ketentuan konstitusi, sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga atas kekeliruannya dan ataupun atas kehilafan dari putusannya tersebut, Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Untuk Membatalkan Putusan Tersebut;

TENGGANG WAKTU YANG BAIK MENURUT UNDANG-UNDANG;

Bahwa Pemohon Kasasi telah mengajukan Permohonan Kasasi pada tanggal 05 Pebruari 2013, melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka kemudian pada tanggal 27 Pebruari 2013, Pemohon Kasasi menyerahkan Memori Kasasinya, sehingga dengan demikian baik Pengajuan dari Permohonan Kasasi maupun penyerahan Memori Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga dapat kiranya diperiksa dan dipertimbangkan untuk serta diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia;

BAHWA PEMOHON KASASI SEBELUMNYA MOHON PERHATIAN KEPADA KETUA MAHKAMAH AGUNG R.I. TENTANG KEPUTUSAN-KEPUTUSAN MAHKAMAH AGUNG R.I SEBAGAI BERIKUT:

1. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 987 K/Sip/1972 tanggal 31 Oktober 1974:  
"Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung RI dapat mengadili sendiri perkaranya baik mengenai pengetrapan hukum



maupun penilaian pembuktiannya";

2. Bahwa di dalam Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 mengenai perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI menyatakan sebagai berikut:

"Mahkamah Agung R.I dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan";

Adapun yang dijadikan dasar bagi Pemohon Kasasi dalam menyampaikan permohonan Kasasi ini adalah dengan mengacu pada Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung R.I., yaitu:

1. *Judex Facti* telah melampaui batas kewenangannya dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* dan atau telah mengadili melampaui batas kewenangannya, karena tidak mengikuti aturan hukum acara yang berlaku, sehingga putusannya menjadi keliru;
2. *Judex Facti* di dalam memberikan putusannya tidak berdasarkan penerapan hukum yang benar terhadap sengketa objek perkara, sehingga atas putusannya tersebut patut untuk dibatalkan.

Adapun keberatan yang menjadi alasan-alasannya sebagai berikut:

- I. DALAM EKSEPSI;

BAHWA *JUDEX FACTI* TELAH MELAMPAUI KEWENANGAN DALAM MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA, KARENA TIDAK MENGIKUTI TATA TERTIB HUKUM BERACARA YAITU:

1. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah melampaui batas kewenangannya dengan mengabaikan Eksepsi Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 mengenai eksepsi Kewenangan Absolut:
  - a. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat dengan ini menyatakan sangat keberatan terhadap Putusan *Judex Facti*, sebab putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *juncto* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dalam mengadili melampaui batas kewenangannya, yaitu dengan tidak



mempertimbangkan Eksepsi Kompetensi Absolut Pemohon Kasasi terdahulu, sehingga putusan *Judex Facti* menghasilkan kesalahan yang fatal sebagai akibat dari salah dalam tata tertib penerapan hukum beracara;

- b. *Judex Facti* dalam mengadili melampaui batas kewenangannya, karena telah melanggar hukum acara mengenai Kewenangan Absolut Dalam Mengadili Perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal ini diangkat oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 didasari atas posita gugatan maupun replik dan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang isi dan tujuannya merupakan eksistensi dari Kewenangan Peradilan Umum;
- c. Bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas kewenangannya dalam mengadili dan peristiwa hukum yang ada, sebab Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam mengulas peristiwa hukum selalu membahas dalam titik singgung mengenai hal-hal yang menjadi Kewenangan Peradilan Umum, yaitu mempersoalkan kepemilikan dari bidang tanah yang diterbitkan objek *a quo* adalah milik dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169 tertanggal 20 Januari 1994, padahal jelas-jelas sudah dibantah oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2, yang dinyatakan dalam jawaban maupun duplik dan dikuatkan dengan adanya alat bukti tertulis (T-9 sd T.13); yang menyatakan bahwa bidang tanah adat letter C. Nomor 346 persil 10 Sill luas 5.480 m<sup>2</sup>, atas nama Plogo bin Mlnan, pada tanggal 2 November 1978, haknya sudah dilepaskan/dijual berdasarkan Surat Pelepasan hak dan Kepentingan kepada pihak Departemen Dalam Negeri;
- d. Bahwa *Judex Facti* tidak tanggap dalam permasalahan ini, dan tampak dengan sangat jelas mengabaikan persoalan tersebut, hal ini dapat dicermati dalam posita gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada angka 9 s.d 12;
- e. Bahwa dan peristiwa hukum berdasarkan fakta hukum yang ada, seharusnya yang berwenang mengadili sengketa perkara *a quo*



adalah Pengadilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, sebab untuk menentukan sah atau tidaknya dari surat bukti hak kepentingan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat harus dibuktikan terlebih dahulu oleh peradilan umum;

- f. Bahwa *Judex Facti* dalam penerapan hukumnya seharusnya memahami apakah hubungan hukum dari hak keperdataan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dapat dikategorikan sah menurut hukum, dan apakah dengan adanya surat bukti T-9 sd T.13 yang diajukan Pemohon Kasasi, terhadap hak keperdataan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dapat dikategorikan sah menurut hukum sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdara, terutama mengenai akibat hukum atas putusannya hubungan hukum dari bidang tanah yang sudah diperjualbelikan oleh Pewaris, kemudian perjual belikan kembali oleh ahli warisnya;
  - g. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum beracara terhadap eksepsi Kewenangan Absolut, karena *Judex Facti* dalam penerapan hukumnya tidak mengkonstatir dengan benar dari hak keperdataan sebagai dasar kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan oleh para pihak dan *Judex Facti* tidak mengkualifikasi dari sah atau tidaknya hubungan hukum kepemilikan dari tanah yang telah diterbitkan objek perkara *a quo*, serta *Judex Facti* telah keliru dalam mengkonstituir dari aturan hukum yang dijadikan dasar acuan dalam menolak eksepsi Kewenangan absolut;
  - h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI untuk dapat mengabulkan eksepsi Kewenangan Absolut yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat;
2. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam penerapan hukum atas tidak diterimanya Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mengenai eksepsi Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak;
- a. Bahwa penerapan hukum acara yang dilakukan oleh *Judex Facti* telah keliru dengan tidak diterimanya Eksepsi Pemohon



Kasasi/Pembanding I/Tergugat dan Tergugat Intervensi 1 dan 2 mengenai Eksepsi Penggugat Tidak Memenuhi sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

- b. Bahwa berdasarkan penerapan hukum acara yang dilakukan oleh *Judex Facti* dengan menyatakan "Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan serta memenuhi syarat sebagai pihak atas terbitnya objek sengketa *a quo* oleh Tergugat didasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, sehingga eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II intervensi 2 harus dinyatakan ditolak"; adalah sangat keliru, sebab dari penyebutan terhadap nomor undang-undang yang mengatur tentang Peradilan Tata Usaha Negara sudah tidak tepat, apalagi dari segi materi permasalahan yang telah dibantah oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding I/Tergugat dan Tergugat Intervensi 1 dan 2;
- c. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukumnya terhadap surat bukti Termohon Kasasi, sebab dalam penilaian dari Surat Bukti yang dijadikan dasar kepentingan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat atas bidang tanah adalah tidak sah menurut hukum, karena dari hak kepentingan kepemilikan dari bidang tanah yang diakui milik Termohon Kasasi sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo kepada Negara (dalam hal ini kepada Tergugat II Intervensi 1 untuk kepentingan Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/perumahan warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Desa Karang Tengah (sekarang Kelurahan Karang Tengah), Kecamatan Ciledug (sekarang Kecamatan Karang Tengah) Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang);
- d. Bahwa secara yuridis formal dari surat bukti kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, sebab Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam membeli bidang tanah yang sudah tidak halal lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, oleh karena itu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai pihak dalam menggugat objek sengketa



perkara *a quo*;

- e. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dapat dinyatakan tidak memiliki kepentingan, sebab surat bukti hak keperdataan kepemilikan dari tanah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sah menurut hukum, sebab hak atas tanahnya oleh Plogo bin Minan sebelumnya sudah dilepaskan untuk kepentingan Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri, sebagaimana surat bukti T.-1 (dinyatakan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0053/KAD/PT.2/III/1982 tanggal 6 Maret 1978, dengan Nomor urut 2 pada tanggal 2 November 1978, Plogo Minan, Nomor Girik C. 346 Persil 10 S.V luas 5.480 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang dan surat bukti T-9 sd T.13;
  - f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI untuk dapat mengabulkan eksepsi Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/ Tergugat;
3. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam penerapan hukum atas tidak diterimanya Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III mengenai eksepsi Gugatan obscur libel, karena tidak jelas atau kabur;
    - a. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam penerapan hukum acara terhadap Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat dan Tergugat Intervensi 1 dan 2 mengenai Eksepsi Gugatan Tidak Jelas;
    - b. Bahwa dalam penerapan hukum *Judex Facti* tidak mempertimbangkan tentang alasan-alasan hukum yang dilanggar oleh pihak Pemohon Kasasi dalam melaksanakan tugasnya yang tidak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga telah merugikan hak kepentingan pihak Termohon Kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



- c. Bahwa *Judex Facti* berulang kali telah keliru dalam penyebutan terhadap Undang-Undang yang mengatur tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga untuk itu sangat diragukan kredibilitas sebagai Majelis hakim yang memutus perkara *a quo*;

Maka berdasarkan uraian Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding I/semula Tergugat tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini, berkenan memutuskan:

1. Menerima Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding I/semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara Nomor 173/B/2012/PT.TUN.JKT. tanggal 11 Desember 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/G/2011/PTUN-BDG, tanggal 29 Maret 2012, karena *Judex Facti* dalam memeriksa, dan mempertimbangkan serta mengambil keputusan dalam sengketa perkara *a quo*, yang telah keliru dalam penerapan hukumnya, sehingga atas kekeliruan dalam menerapkan hukum tersebut, maka Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Kasasi; ADAPUN ALASAN-ALASAN KEBERATAN PEMOHON KASASI ADALAH SEBAGAI BERIKUT:

1. Bahwa *Judex Facti* tingkat banding telah melakukan kekeliruan dalam penerapan hukum atas Pertimbangan Hukum yang diambil dengan begitu saja, dengan membenarkan dan menyetujui serta sependapat dengan Putusan Hakim Tingkat Pertama tanpa Mengkostatir terlebih dahulu dari persoalan yang ada baik dengan Memori Banding maupun dengan Surat Bukti yang ada sehingga hasil putusannya tersebut menjadi keliru;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dengan mengambil alih dan menyetujui serta membenarkan begitu saja atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan alasan bahwa pertimbangan hukumnya tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum, adalah suatu pertimbangan dalam penerapan hukum yang sangat keliru,



sebab dalam pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut keliru didalam penemuan hukumnya, sebab mengabaikan dari fakta hukum yang ada berupa surat bukti T-1, T-9 s.d T-14;

3. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memeriksa perkara *a quo*, tidak mengkostatir dengan baik dan benar pada penemuan hukumnya dari fakta hukum yang ada, dan mengabaikan serta lalai dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam penerapan hukum tanpa menggunakan konstitusi yang berlaku;
4. Bahwa dasar penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* hanya mengacu pada surat gugatan dan keterangan saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang kapasitasnya sangat mempengaruhi independensi majelis hakim, karena adanya ketidakjujuran/konspirasi keberpihakan saksi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam sengketa perkara *a quo*;
5. Bahwa *Judex Facti* seharusnya memperhatikan dan mencermati dengan baik dan benar dari pokok persoalan hukum yang ada, kemudian dihubungkan dengan fakta hukum yang ada tersebut apakah sudah benar dalam penerapan hukumnya dari persoalan hukum tersebut, dan apakah dari permasalahan hukum tersebut di dalam penemuan hukumnya telah dikonstituir dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terutama mengenai kepemilikan hak atas tanah dari para pihak, sebab dasar kepemilikan dari Termohon Kasasi/ Terbanding/semula Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, karena hak atas tanahnya oleh Plogo bin Minan sebelumnya sudah dilepaskan/dijual untuk kepentingan Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri, sebagaimana surat bukti T.-1 (dinyatakan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0053/KAD/PT.2/III/1982 tanggal 6 Maret 1978, dengan Nomor unit 2 pada tanggal 2 November 1978, Plogo Minan, Nomor Girik C. 346 Persil 10 S.V. luas 5.480 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang dan dikuatkan dalam surat bukti T-9 sd T.13 yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding I/ Tergugat.



6. Bahwa *Judex Facti* tidak cermat tidak memperhatikan Memori Banding dari Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat atas kekeliruan yang dilakukan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sebab pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tidak cermat dalam penemuan hukumnya sehingga Pemohon Kasasi sangat dirugikan, dan atas pertimbangan hukum tersebut telah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung 12.1 Nomor 112 K/Sip/1955 tanggal 11 April 1956, yang menyatakan "Keberatan-keberatan Pembanding yang tercantum dalam Memori Banding, Wajib dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi dalam Putusannya";
7. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukumnya dari menyimpulkan suatu persoalan hukum atas peristiwa hukum yang tidak memiliki hubungan hukum yang sah menurut hukum antara Subjek Hak (Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) dengan Objek Tanah (yang diterbitkan surat objek sengketa *a quo* oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding I/Tergugat), sehingga menjadi seolah-olah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat selaku pemilik yang sah menurut hukum untuk itu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat memiliki hubungan hukum atau adanya kepentingan dengan objek sengketa *a quo*, hal ini dapat dicermati dalam Putusan *Judex Factie* halaman 80 alinea 1" yaitu:

"Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab, bukti-bukti serta keterangan saksi yang diajukan ke persidangan dan hasil pemeriksaan setempat telah terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah girik/leter C Nomor 346 Persil Nomor 10.S.V yang terletak didesa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten, seluas 3.999 m<sup>2</sup>.
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Sutejo Mothani Yachat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169 tertanggal 20 Januari 1994 dihadapan Notaris Drs. H Daryanto selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*vide* bukti P-3) yang mana tanah tersebut berasal dari Plogo Minan;
- Bahwa di atas tanah Girik/Leter C Nomor 346 Persil Nomor 10.S.V milik Penggugat telah terbit 2 (dua) sertifikat objek sengketa *a quo*;



8. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, nampak dengan jelas telah keliru dalam menerapkan hukumnya yaitu dengan menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah girik/leter C Nomor 346 Persil Nomor 10.S.V yang terletak didesa Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten, seluas 3.999 m<sup>2</sup>, dari bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa *a quo*, padahal Pemohon/Pembanding I/Tergugat baik dalam Jawaban, Duplik dan dikuatkan dengan Surat Bukti sebab dasar kepemilikan/kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, karena hak atas tanahnya oleh Plogo bin Minan sebelumnya sudah dilepaskan/dijual untuk kepentingan Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri;
9. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap penilaian dari pengajuan keberatan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat berdasarkan surat bukti (P-16 s.d P-18) sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya yaitu: "Bahwa masih dalam proses penerbitan 2 (dua) sertifikat *a quo* Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat berdasarkan bukti kepemilikan tanah milik Penggugat (*vide* bukti P-16 sampai dengan P-18)";
10. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam memperhatikan tanggal terbitnya Surat objek sengketa *a quo* yaitu:
  - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya tertanggal 24 Agustus 2011. Luas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 849/Karang Mulya tertanggal 29 Agustus/2006. Atas Nama (1). Rya Kennedy, (2). Theresia Karubun, (3). Rya Topan, (4). Rya Hitler, (5). Saddam Husein (*vide* bukti T 1-3);
  - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, tertanggal 1 Desember 2010. Luas 1.727 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor 574/Karang Mulya/2010, tertanggal 29 Agustus 2010. Atas Nama Hendra Alfuisa (*vide* Bukti T 1-5);
  - 3) Adanya pemberitahuan/pemanggilan secara patut kepada Sdr. Matrodji, HS. dan Ny. Linda (saudara kandung Penggugat) tertanggal 21 Juli 2011, dan dituangkan dalam berita acara tertanggal 25 Juli 2011 (*vide* Bukti T-6 dan T-8);



4) Sebelum terbitnya kedua objek sengketa yang tersebut Tergugat telah mengumumkan di mass media Harian Nasional Rakyat Merdeka sebagai dasar untuk memenuhi azas publisitas masing-masing tertanggal 27 Januari 2010 dan 1 April 2011 (*vide* Bukti T 1-37 dan T 1-58);

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dan permasalahan jelas *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum terhadap tanggal dari surat keberatan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, sehingga dalam hal ini Termohon Kasasi tidak dapat dipersalahkan oleh *Judex Facti* yang menyatakan telah mengabaikan Azas -Azas Umum Pemerintahan Yang Baik;

12. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap aturan hukum yang sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi terhadap kewenangan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat serta aturan hukum yang digunakan dalam penerbitan surat objek sengketa dalam memutus perkara *a quo* yaitu:

"Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan permasalahan tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai kewenangan Badan Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Objek Sengketa (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang ");

"Menimbang bahwa mengenai penerbitan Sertifikat Tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya bagian ke II tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 ayat 1 yang menyebutkan bahwa untuk menjamin Kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";

"Menimbang, bahwa sebagai pelaksanaan Ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan sebagai pelaksanaannya dilapangan telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah yang sekarang telah dirubah dan diperbaharui dengan



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997";

"Menimbang, bahwa masalah pertanahan tersebut adalah termasuk bidang pemerintahan dan berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor Tahun 1984 khususnya Pasal 3 butir 8 berada dibawah kewenangan Departemen Dalam Negeri dan dilaksanakan oleh Direktorat Jendral Agraria dan kemudian berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 menjadi Organisasi non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai Aparat pelaksanaan di Provinsi yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan di Kabupaten/Kotamadya sebagai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang sekarang disebut Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota";

"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka nyatalah bahwa Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang adalah Badan/Pejabat sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional yang berwenang melaksanakan urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan, sehingga Tergugat berwenang menerbitkan Sertifikat-sertifikat yang menjadi objek sengketa *a quo*";

13. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum yang dipergunakan terhadap aturan hukum mengenai kewenangan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat sebagai Badan Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Objek Sengketa, sebab peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kewenangan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat adalah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang memberikan otoritas kewenangan penuh kepada Badan Pertanahan Nasional, yang tercermin dalam Pasal 2 Peraturan Presiden tersebut yang menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dengan demikian jelas *Judex Facti* keliru dalam penerapan aturan hukum yang dipergunakan;
14. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum yang



dipergunakan terhadap aturan hukum mengenai aturan hukum terhadap tata cara pemberian hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, bukan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

15. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum yang dipergunakan terhadap aturan hukum mengenai Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seharusnya *Judex Facti* faham betul tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usahan Negara;
16. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap aturan hukum yang dipergunakan dalam menguji Objek sengketa *a quo* berdasarkan aturan hukum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, sebab aturan yang dipergunakan dalam penerbitan objek sengketa *a quo* adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, bukan Peraturan Pemerintah Nomer 10 Tahun 1961 yang sudah dicabut dan bukan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
17. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum yang dipergunakan terhadap keterangan saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang kapasitasnya sangat mempengaruhi independensi dari Majelis Hakim, karena adanya ketidakjujuran/konspirasi keberpihakan saksi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam sengketa perkara *a quo*, tanpa



mencermati dari surat-surat bukti yang disampaikan Termohon Kasasi/  
Pembanding I/Tergugat.

Kesimpulan:

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti putusan *Judex Facti* tersebut adalah tidak cermat, tidak teliti, dan salah dalam menerapkan hukum, karena tidak secara lengkap, dan atau kurang cukup dalam mempertimbangkan terhadap memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat, sehingga adanya kekeliruan dan atau kesalahan yang sangat mendasar dalam penerapan hukumnya;

### **Alasan-alasan Pemohon Kasasi II;**

Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat kami atas putusan-putusan tersebut di atas, dengan ini Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 menyatakan tidak sependapat dengan penerapan hukum dari Putusan *Judex Facti*, karena telah salah dalam penerapan hukum terhadap persoalan-persoalan yang diangkat oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah nyata membuat kekeliruan yang nyata baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya;
- b. Bahwa *Judex Facti* tidak konsisten dalam penemuan hukumnya, sehingga penerapan hukumnya menjadi keliru dalam putusannya;
- c. Bahwa *Judex Facti* salah dalam menilai terhadap bukti-bukti yang terungkap dalam fakta persidangan, baik dari alat bukti tertulis, maupun bukti kesaksian dibawah sumpah dalam perkara *a quo*,
- d. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah melampaui batas kewenangannya dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan atau setidaknya telah mengadili dengan tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku sehingga putusannya menjadi keliru;
- e. Bahwa Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap penerapan hukum *Judex Facti* baik pada Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara;
- f. Bahwa *Judex Facti* di dalam menjatuhkan putusan keliru dalam penerapan hukumnya terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang ada, yaitu tidak mengkonstatir dari benar atau tidaknya suatu peristiwa hukum diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dan tidak mengkualifikasi hubungan hukum dengan peristiwa yang ada serta tidak mengkonstituir



dalam penerapan hukumnya secara benar. Sehingga dari pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut menimbulkan persoalan-persoalan hukum (*rechtsvragen*), dan dapat dinyatakan tidak cukup/tidak lengkap (*Onvoeldoende gemotiveerd*). Oleh sebab itu putusan *Judex Facti* patut untuk dibatalkan;

## DALAM EKSEPSI;

Bahwa Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 dengan ini menyatakan sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 173/B/2012/PT.TUN.Jkt., tanggal 11 Desember 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/G/2011/PTUN-BDG. tanggal 29 Maret 2012, karena *Judex Facti* mengadili melampaui batas kewenangannya, yaitu dengan tidak mempertimbangkan Eksepsi Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding III/Tergugat II Intervensi I terdahulu, sehingga dari putusan *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada kedua tingkat peradilan, menghasilkan kesalahan-kesalahan yang fatal sebagai akibat dari salah dalam penerapan hukum dari peristiwa-peristiwa hukum tata tertib hukum beracara, yaitu antara lain:

1. Terhadap penerapan hukum *Judex Facti* terhadap Kewenangan Absolut yang keliru dalam pertimbangannya adalah sebagai berikut:
  - "Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan terhadap Eksepsi yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 Majelis Hakim senantiasa merujuk pada Ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dimana menurut pendapat Majelis Hakim Eksepsi yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dapat dikategorikan sebagai Eksepsi Absolut dan Eksepsi lain-lain";
  - "Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi Absolut, akan tetapi untuk mempertimbangkan Eksepsi tersebut haruslah didukung dengan alat-alat bukti dan diputus bersama-sama dengan putusan akhir";
- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap pengajuan eksepsi absolut, seharusnya diputus sebelum pemeriksaan pada pokok perkara, akan tetapi mengapa *Judex Facti*, tidak yakin



dengan adanya pengajuan eksepsi absolut tersebut, serta mengapa *Judex Facti* baru mempertimbangkan bersama-sama dengan putusan akhir;

- c. Bahwa *Judex Facti* dengan alasan untuk mempertimbangkan Eksepsi absolut harus didukung dengan alat-alat bukti, padahal dari surat bukti yang ada sudah disampaikan oleh Pemohon Kasasi II dahulu Pemanding II/Tergugat II Intervensi 1, maka untuk itu pertimbangan hukum *Judex Facti* telah keliru, dan telah melanggar ketentuan dalam hukum acara yang eksistensinya sebagai kewenangan dalam mengadili suatu perkara;
- d. Bahwa walaupun dalam sengketa ini berkaitan dengan perkara Tata Usaha Negara, akan tetapi Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, baik dalam Surat Gugatan maupun dalam Repliknya, membahas hal-hal yang berkaitan dengan hak keperdataan kepemilikan dari bidang tanah yang sangat perlu dibuktikan siapa yang berhak memilikinya, dan ini merupakan Kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata;
- e. Bahwa *Judex Facti* seharusnya fokus dan cermat dalam penerapan hukumnya dari surat bukti kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat yang dijadikan alasan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat memiliki kepentingan atas objek *a quo*, yang dalam hal ini dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, sebab Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat telah membeli bidang tanah yang tidak halal lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebab dari bidang tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo bin Minan kepada Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri, dengan demikian sengketa ini bukanlah merupakan sengketa Tata Usaha Negara, akan tetapi jelas-jelas merupakan sengketa tentang kepemilikan yang seharusnya disahkan terlebih dahulu menurut hukum, dan hal ini sepenuhnya menjadi kewenangan Peradilan Umum Cq. Pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadilinya;
- f. Bahwa penerapan hukum *Judex Facti* seharusnya dari peristiwa hukum yang diajukan oleh Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat adalah tidak termasuk dalam ruang lingkup kewenangan



Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), oleh sebab itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menerima pengajuan eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 tentang Eksepsi Kompetensi absolut tersebut;

- g. Bahwa berdasarkan penerapan hukum dari *Judex Facti* yang sangat keliru tersebut di atas, maka terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* harus ditolak, dengan menerima eksepsi kompetensi absolut dari Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 dengan dinyatakan "bahwa eksepsi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat sangat beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan dapat diterima.
- h. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, seharusnya *Judex Facti*, seharusnya memahami unsur-unsur dari yang termaktub dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 tersebut; dalam hal ini terutama unsur akibat hukum yang ada terhadap terbitnya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, sebab disini telah nyata bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat bukan merupakan pihak yang berhak memiliki kepentingan atas objek perkara tersebut, sebab dasar kepemilikan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, sehingga seharusnya tidak ada akibat hukum yang ditimbulkan, dengan diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atas objek yang disengketakan tersebut;
- i. Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas *Judex Facti*, salah dalam mengambil sikap atas kewenangan dalam mengadili perkara *a quo*, karena melampaui batas wewenangnya, karena substansi dari persoalan yang ada berkaitan dengan sengketa keperdataan/hak kepemilikan dari objek perkara, yang bukan merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan Kewenangan dari Peradilan Umum/Peradilan Perdata;

2. Bahwa terhadap penerapan hukum dari peristiwa hukum mengenai



gugatan kadaluarsa pada halaman 74 yang menyatakan:

- Bahwa terhadap penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti*, Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 menanggapinya bahwa *Judex facti* salah dalam menelaah persoalan-persoalan hukum terhadap pertimbangan peristiwa hukum dari Gugatan Kadaluarsa, karena gugatan yang diajukan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat yang telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga atas hal tersebut *Judex Facti* salah dalam penerapan hukumnya karena tidak tegas dan jelas dalam mengkonstatir dan mengkualifisir dari fakta-fakta/peristiwa-peristiwa hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/ Tergugat II Intervensi 1, akan tetapi justru *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengkaburkan dari peristiwa-peristiwa hukum, dengan mengalihkan perhatiannya dengan menyatakan mengetahui adanya objek sengketa *a quo* sejak tanggal 24 Agustus 2011 pada saat mencari informasi perihal perkembangan proses pendaftaran tanah milik Penggugat. Maka atas hal tersebut seharusnya berdasarkan fakta/peristiwa hukum yang ada tersebut apabila dilakukan tahapan dikostatir dan dikualifisir serta dilakukan kontituir dengan baik dan benar oleh *Judex Facti*, maka persoalan hukum dari gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dan penjelasannya dari Undang-Undang Nomor 5/1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

3. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam penerapan hukum atas tidak diterimanya Eksepsi Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 mengenai eksepsi Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak yang menyatakan:

- Apabila *Judex facti* mengacu azas hukum yang berlaku universal yang dikenal dengan *adagium "Poin di Interet, point di action"* (perancis) atau *"No interest No action"* (inggris) adalah merupakan persoalan hukum yang salah dalam penerapannya, karena azas hukum tersebut untuk negara-negara yang menganut sistim ajaran hukum Anglo saxon, sedangkan yang dianut di Negara Republik Indonesia menganut ajaran hukum Eropa Continental;  
Dengan demikian persoalan-persoalan hukum yang diterapkan oleh



*Judex Facti* keliru dalam penerapan azas hukum harus sesuai dengan aturan hukum atau sumber hukum yang dianut dalam ajaran hukum yang dianut oleh Negara Republik Indonesia dalam pelaksanaannya;

- Maka atas dasar persoalan-persoalan hukum tersebut harus adanya dasar suatu hubungan hukum yang sah menurut hukum, sedangkan dalam peristiwa hukum yang kongkrit, telah terbukti dari Surat Bukti yang dijadikan dasar kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat atas bidang tanah yang diterbitkan surat objek sengketa *a quo*, adalah tidak sah menurut hukum, karena dari hak kepentingan kepemilikan dari bidang tanah yang diakui milik Termohon Kasasi sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo kepada Negara (dalam hal ini kepada Tergugat II Intervensi 1 untuk kepentingan Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/perumahan warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Desa Karang Tengah (sekarang Kelurahan Karang Tengah), Kecamatan Ciledug (sekarang Kecamatan Karang Tengah) Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang). Oleh sebab itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menerima pengajuan eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 dengan menolak gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

4. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam penerapan hukum atas tidak diterimanya Eksepsi Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 mengenai eksepsi Eksepsi Gugatan Kabur;

- a. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap eksepsi gugatan Kabur, sebab *Judex Facti* dalam penerapan hukumnya tidak mempertimbangkan terhadap Jawaban maupun Duplik dari Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1;
- b. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 77 Alinea pertama menyebutkan "Menimbang, bahwa persyaratan formal gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1), (2) dan (3):
  - 1) Gugatan harus memuat:
    - a. Nama, Kewarganegaraan, tempat tinggal dan Pekerjaan



Penggugat atau kuasanya;

- b. Nama, Jabatan dan tempat kedudukan Tergugat;
  - c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;
- 2) Apabila gugatan dibuat dan ditanda tangani oleh seorang Kuasa Penggugat, maka gugatan harus disertai Surat Kuasa yang sah;
  - 3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan Penggugat;
- c. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas telah keliru dalam penerapan hukumnya, karena dalam Eksepsi Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 dalam Jawaban maupun dalam Duplik pada intinya adalah memperlakukan Petitum Petendi Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat;
  - d. Bahwa dalam Petitum Petendi Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat tidak jelas dan sangat kabur terhadap setelah dinyatakan batal atau tidak sah dari Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari objek *a quo* dan memerintahkan kepada pihak Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat untuk mencabut dari Buku Tanah atas objek *a quo*;
  - e. Bahwa dari Petitum Petendi Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat hanya bersifat Declaratoir, akan tetapi tidak bersifat Constitutif, yaitu bagaimana status hak dari bidang tanah yang telah diterbitkan objek *a quo* tersebut, apakah menjadi status hak milik dari Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat atau diberikan kepada siapa status hak atas tanahnya;
  - f. Bahwa tetapi dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 77 Alinea pertama sama sekali tidak mempertimbangkan terhadap Jawaban Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/semula Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tersebut di atas. Justru *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya lebih menitik beratkan pada persyaratan formil gugatan Penggugat di PTUN, sehingga dalam hal ini *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukumnya;

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 tersebut di atas, mohon kiranya kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini,



berkenan untuk memutus:

1. Menerima Eksepsi Pemohon Kasasi III/Pembanding II/semula Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa adapun yang menjadi dasar serta alasan keberatan Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 karena *Judex Facti* dalam penerapan hukum dari peristiwa hukum sangat keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan, sehingga menimbulkan persoalan-persoalan hukum serta hasil putusannya bertentangan dengan yuriskonstisional yang ada, karena tanpa disertai alasan-alasan hukum yang jelas, dan sangat kontradiktif, serta tidak memperhatikan ataupun menilai dari fakta hukum yang ada;
2. Bahwa terhadap penerapan hukum atas pertimbangan *Judex Facti* terhadap pokok perkara, dengan ini Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi 1 menanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalam penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 81 pada paragraf ke 1 menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, permasalahan permasalahan pokok yang harus dipertimbangkan adalah apakah objek sengketa *a quo* diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”;
  - b. Kemudian dalam Pertimbangan Hukum *Judex Facti* halaman 83 pada paragraf ke 3 menyatakan:

“Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dari segi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ?”
3. Bahwa dalam kesimpulan pada penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 87 pada paragraf ke 2, *Judex Facti* dengan menyatakan: "Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa telah terbukti bertentangan dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian Majelis Hakim tidak lagi melakukan pengujian berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik";

4. Bahwa penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah suatu penerapan hukum dari pertimbangan hukum yang sangat naif dan keliru, sebab dalam pertimbangan hukum tersebut di atas, *Judex Facti* akan mempertimbangkan dari Segi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik akan tetapi dalam kesimpulannya *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa Surat Keputusan Objek A Quo yang diterbitkan oleh Pemohon Kasasi 1/Pembanding I/semula Tergugat bertentangan dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini menunjukkan bahwa *Judex Facti* tidak Konsisten dalam pertimbangan hukumnya sehingga menghasilkan suatu pertimbangan yang keliru;
5. Bahwa dalam penerbitan Surat Keputusan objek *a quo* diterbitkan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat sudah melalui tata cara dengan prosedural yang sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik karena telah memenuhi asas kecermatan formal, dengan tahapan yang dilakukan:
  - a. Pada saat dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah oleh "Panitia A" pada lokasi fisik dari bidang tanah, yang akan diterbitkan Surat Keputusan Objek A Quo, adanya Plang Papan Nama bertuliskan Tanah Milik Aria M. Kendatu, Luas 1.700 m<sup>2</sup>, berdasarkan Nomor 155/Agr/PHK/1982;
  - b. Bahwa dalam rangka untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa berhak atas tanah yang dimohon telah diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari kerja pada "Mass Media Nasional Harian Rakyat Merdeka untuk memenuhi Asas Publikitas sesuai Pasal 86 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:  
"Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang



akan timbul, Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon";

- c. Mengundang/pemanggilan secara patut kepada Sdr. Matrodji, HS dan Ny. Linda. Y (Saudara Kandung dari Penggugat) dan dituangkan dalam Berita Acara tertanggal 25 Juli 2011, dengan isi kesepakatan Sdr. Matrodji, HS dan Ny. Linda.Y (Saudara Kandung dari Penggugat), akan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang paling lambat tanggal 1 Agustus 2011 dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum hak keperdataan kepemilikan dari bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya dan bidang tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> yang akan diterbitkan sertifikat atas permohonan dari Sdr. Rya Kennedy, Dkk. yang diakui adalah miliknya;
- d. Bahwa demi untuk mencari kebenaran hakiki berdasarkan hukum, apakah dari bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya dan terhadap bidang tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> yang dimohon oleh Rya Kennedy, Dkk. adalah benar milik dari Terbanding/semula Penggugat atau bukan milik Terbanding/semula Penggugat harus dibuktikan di Pengadilan, karena berdasarkan data yuridis dari masing-masing pihak adanya perbedaan perolehan hak dari asal mula kepemilikan tanah adat (*vide* yaitu antara tanah adat dengan C Nomor 120 Persil 10 S.V atas nama Kemis bin Kemat dengan C Nomor 346 Persil 10 S.V atas nama Plogo bin Minan) yang disengketakan, oleh sebab itu perlu dibuktikan di Pengadilan Negeri, karena melibatkan beberapa pihak yang terkait dengan objek tanah sengketa tersebut;
- e. Bahwa sampai dengan tanggal yang disepakati bersama, tidak diindahkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, karena Termohon Kasasi Terbanding/semula Penggugat tidak mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, oleh sebab itu Pemanding/semula Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2011 menerbitkan Surat Keputusan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya atas nama 1. Rya Kennedy, 2. Theresia Karubun, 3. Rya Topan, 4. Rya Hitler, 5. Saddam Husein;



6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap penerapan hukum *Judex Facti* dengan menyatakan tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Objek sengketa tersebut bertentangan dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah tidak benar, sebab penerbitan Surat Keputusan Objek A *Quo* yang diterbitkan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat bukan mengacu pada prosedural tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap tanah milik adat (Pengakuan Hak Milik/Penegasan Hak Milik atas tanah adat), akan tetapi dalam penerbitan Surat Keputusan Objek A *Quo* yang diterbitkan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding semula Tergugat adalah melalui prosedural tata cara dari Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
7. Bahwa penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 85 paragraf ke1 yaitu:  
"Menimbang, bahwa sedangkan Penggugat memiliki tanah yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169/Kec.C1g/1994 tertanggal 20 Januari 1994 terdaftar dalam Girik/Letter C Nomor 346 Persil Nomor 10 S. V seluas 3.999 m<sup>2</sup> dari Sutejo Mothani Yachat (*vide* Bukti P-3) sedangkan Sutejo Mothani Yachat membeli dari ahli waris Pogo Minan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 3027 tertanggal 22 November 1991";
8. Bahwa penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah suatu penerapan hukum dari pertimbangan hukum yang keliru, sebab dari hak kepemilikan atas tanah yang diakui sah milik Termohon Kasasi/Terbanding I/semula Penggugat, yang saat ini sudah diterbitkan Surat Keputusan Objek A *Quo*, berdasarkan data yuridis yang ada pada Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat adalah bukan milik sah dari Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, dengan alasan:
  - a. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Pemohon Kasasi I/Pembanding semula Tergugat dari surat bukti kepemilikan dari bidang tanah yang dijadikan dasar gugatan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, sebab dari bidang tanahnya yang diakui sah milik dari Termohon



Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, terhadap hak keperdataan atas tanahnya sudah dilepaskan kepada negara oleh Plogo bin Minan (dalam hal ini kepada Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/perumahan dari warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang);

- b. Bahwa dari data yuridis yang dijadikan dasar acuan kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat berasal dari tanah bekas milik adat yang berbeda Kohir/Letter C nya, serta apabila ditinjau dari Surat bukti Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat pada Persidangan Tingkat Pertama berupa Akta Jual Beli Nomor 3027/Kec.Clg/1991 tanggal 22 November 1991 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 169/1994 tanggal 20 Januari 1994 berikut turut-turutannya tersebut apabila dikostantir dengan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan tanggal 2 November 1978 yang dikuatkan/dinyatakan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0053/KAD/PT.2/III/ 1982 tanggal 6 Maret 1978, maka kepemilikan dari Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, sebab hak kebendaan dari tanahnya sudah dilepaskan haknya/sudah diperjualbelikan sebelumnya dan hal ini merupakan suatu Asas Kecermatan Formil maupun Asas Kecermatan Materil dalam menyikapi dari Surat Bukti Materil yang disampaikan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/semula Penggugat dalam Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- c. Bahwa secara yuridis formal dari surat bukti kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, oleh sebab itu ahli waris dari Plogo bin Minan/dan ataupun kuasanya, tidak berhak menjual kembali dari bidang tanah yang sebelumnya sudah dilepaskan/dijual haknya oleh Plogo bin Minan;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam hukum peralihan hak, sesuatu hak kebendaan dari tanah yang sudah dilepaskan haknya tentunya telah menjadi tanah negara dan hak dari tanah adatnya tidak dapat beralih kembali menjadi tanah milik adat.



9. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pada halaman 86 paragraf ke 3 yang berpendapat:

"Menimbang, berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut di atas dan dihubungkan dengan bukti yang diajukan para pihak tentang letak tanah Penggugat sebagaimana yang tertera dalam Girik/Letter C Nomor 346 Persil yang tertera dalam Girik/Letter C 120 Persil Nomor 10 S.V, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan kedua Objek sengketa tersebut tidak melakukan penetapan batas bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah";
10. Bahwa terhadap penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, adalah suatu pertimbangan yang keliru sebab pada saat dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah oleh "Panitia A" pada lokasi fisik dari bidang tanah yang akan diterbitkan Surat Keputusan Objek *A Quo*, adanya plang Papan Nama bertuliskan Tanah Milik Aria M. Kendatu seluas 1.700 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pelepasan dan Kepentingan Nomor 155/Agr/PHK/1982 tanggal 10 Desember 1982. Oleh sebab itu Pemanding/semula Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek *A Quo* tidak salah dalam penunjukan lokasinya sebagaimana yang didalilkan Terbanding/Penggugat dalam Pemeriksaan Setempat ke lokasi tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang;
11. Bahwa mengapa Plang Nama yang terdapat pada tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang tersebut bertuliskan milik Aria M. Kendatu adalah karena berdasarkan data riwayat perolehan tanah yang dilampirkan oleh Tergugat II Intervensi I, saat diajukannya permohonan hak atas bidang tanah yang diterbitkan Surat Keputusan Objek *A Quo*, adanya data yuridis berupa Akta Pelimpahan Hak Nomor 18 tanggal 18 Oktober 1984 yang dibuat oleh Drs. Gde Ngurah Rai, SH., Notaris di Jakarta *juncto* Surat Keputusan Direksi Proyek Officer Ciledug Indah Nomor 02/CI/II/1997 dan Akta Pernyataan Bersama Nomor 27 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Nelson Eddy Tampubolon, SH., Notaris di Jakarta, menyatakan dari sebagian tanah negara bekas milik adat yang telah dibebaskan oleh Sdr. Herlan Suwarno maupun oleh Sdr. Drs. Zulkifli



Iskandar telah melimpahkan haknya menjadi tanggung jawab kepada Sdr. Aria M. Kendatu dan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 03-2-2008 tanggal 13 Februari 2008 dari Lurah Joglo dan didaftarkan di Notaris Sdri. Indrarini Sawitri, SH. Nomor 002/DAF/IS/II/08 tanggal 29 Februari 2008 serta berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian tanggal 20 Februari 2008 yang didaftarkan di Notaris Sdri. Indrarini Sawitri, SH. Nomor 001/DAF/II/08 tanggal 29 Februari 2008, terhadap bidang-bidang tanah tersebut menjadi hak dari 1. Theresia Maria, 2. Rya Topan, 3. Rya Kennedy, 4. Rya Hitler, 5. Saddam Husein selaku ahli waris dari Aria Mochamad Kendatu;

12. Bahwa apabila Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat mendalilkan bahwa letak tanah yang diterbitkan Surat Keputusan Objek A Quo adalah salah letak maka harus dibuktikan dengan Peta Klasiran Desa untuk memastikan dimana letak tanahnya itu berada, karena sudah jelas dan nyata letak dari Persil 10 adalah dibidang tanah yang saat ini telah diterbitkan Surat Keputusan Objek A Quo, bukan ditempat lain sebagaimana dimaksud Terbanding/semula Penggugat. Selain itu diperkuat dengan adanya Buku C Desa Karang Tengah yang berguna untuk mengetahui catatan adanya Mutasi/Peralihan dari tanah adat C Nomor 346 Persil 10.S.V. atas nama Plogo bin Minan;
13. Bahwa dalam proses tata cara penerbitan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa sertifikat hak atas tanah ada 2 cara yaitu cara pertama (1) melalui proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, ini diperuntukan bagi tanah-tanah yang berasal dari tanah bekas milik adat, sedangkan cara kedua (2) yaitu melalui proses pemberian hak atas tanah yang diperuntukkan bagi tanah-tanah negara yang dimohonkan haknya sebagaimana dalam penerbitan Surat Keputusan Objek A Quo;
14. Bahwa berdasarkan penerapan hukum dari pertimbangan hukum yang tidak konsisten dari *Judex Facti* tersebut di atas, maka tentunya harus ditolak dan dinyatakan oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI terhadap penerbitan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, Surat Ukur tanggal 29 Agustus 2010 Nomor 574/Karang Mulya/2010 seluas 1.727 m<sup>2</sup> dan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya, Surat Ukur tanggal 29 Agustus 2006 Nomor 849/Karang Mulya/2006 seluas 1.000 m<sup>2</sup> oleh Pemohon Kasasi I/



Pembanding I/semula Tergugat sudah melalui proses dan mekanisme sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku, karena dalam penerbitannya melalui proses dan mekanisme prosedur tata administrasi hukum pertanahan dengan memperhatikan fakta-fakta hukum yang terjadi dan tidak melanggar Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebab telah memenuhi Asas Kecermatan Formal sebagaimana ditentukan perundang-undangan yang berlaku;

Kesimpulan:

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Putusan *Judex Facti* tersebut menjadi persoalan-persoalan hukum, karena penerapan hukumnya tidak benar dan tidak berdasarkan hukum/konstitusi yang berlaku, serta tidak secara lengkap, dan kurang cukup dalam mempertimbangkan peristiwa-peristiwa/fakta-fakta hukum yang ada, sehingga terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penjatuhan putusannya;

#### **Alasan-alasan Pemohon Kasasi III;**

Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat kami atas putusan-putusan tersebut di atas, dengan ini Pemohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2 menyatakan tidak sependapat dengan penerapan hukum dari Putusan *Judex Facti*, karena telah salah dalam penerapan hukum terhadap persoalan-persoalan yang diangkat oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah nyata membuat kekeliruan yang nyata baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya;
- b. Bahwa *Judex Facti* tidak konsisten dalam penemuan hukumnya, sehingga penerapan hukumnya menjadi keliru dalam putusannya;
- c. Bahwa *Judex Facti* salah dalam menilai terhadap bukti-bukti yang terungkap dalam fakta persidangan, baik dari alat bukti tertulis, maupun bukti kesaksian dibawah sumpah dalam perkara *a quo*;
- d. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah melampaui batas kewenangannya dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan atau setidaknya telah mengadili dengan tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku sehingga putusannya menjadi keliru;
- e. Bahwa Pemohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2 tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap penerapan hukum *Judex Facti*



baik pada Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara;

- f. Bahwa *Judex Facti* di dalam menjatuhkan putusan keliru dalam penerapan hukumnya terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang ada, yaitu tidak mengkonstatir dari benar atau tidaknya suatu peristiwa hukum diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dan tidak mengkualifikasi hubungan hukum dengan peristiwa yang ada serta tidak mengkonstituir dalam penerapan hukumnya secara benar. Sehingga dari pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut menimbulkan persoalan-persoalan hukum (*rechtsvragen*), dan dapat dinyatakan tidak cukup/tidak lengkap (*Onvoeldoende gemotiveerd*). Oleh sebab itu putusan *Judex Facti* patut untuk dibatalkan;

#### DALAM EKSEPSI;

Bahwa Pemohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2 dengan ini menyatakan sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 173/B/2012/PT.TUN.Jkt, tanggal 11 Desember 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/G/2011/PTUN-BDG, tanggal 29 Maret 2012, karena *Judex Facti* mengadili melampaui batas kewenangannya, yaitu dengan tidak mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi terdahulu, sehingga dari putusan *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada kedua tingkat peradilan, menghasilkan kesalahan-kesalahan yang fatal sebagai akibat dari salah dalam penerapan hukum dari peristiwa-peristiwa hukum tata tertib hukum beracara, yaitu antara lain:

1. Terhadap penerapan hukum *Judex Facti* terhadap Kewenangan Absolut yang keliru dalam pertimbangannya adalah sebagai berikut:
  - "Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan terhadap Eksepsi yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 Majelis Hakim senantiasa merujuk pada Ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dimana menurut pendapat Majelis Hakim Eksepsi yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dapat dikategorikan sebagai Eksepsi Absolut dan Eksepsi lain-lain";
  - "Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi Absolut, akan tetapi untuk mempertimbangkan Eksepsi tersebut haruslah didukung dengan alat-alat bukti dan diputus bersama-sama dengan putusan akhir";



- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap pengajuan eksepsi absolut, seharusnya diputus sebelum pemeriksaan pada pokok perkara, akan tetapi mengapa *Judex Facti*, tidak yakin dengan adanya pengajuan eksepsi absolut tersebut, serta mengapa *Judex Facti* baru mempertimbangkan bersama-sama dengan putusan akhir;
- c. Bahwa *Judex Facti* dengan alasan untuk mempertimbangkan Eksepsi absolut harus didukung dengan alat-alat bukti, padahal dari surat bukti yang ada sudah disampaikan oleh Pemohon Kasasi I, maka untuk itu pertimbangan hukum *Judex Facti* telah keliru, dan telah melanggar ketentuan dalam hukum acara yang eksistensinya sebagai Kewenangan dalam mengadili suatu perkara;
- d. Bahwa walaupun dalam sengketa ini berkaitan dengan perkara Tata Usaha Negara, akan tetapi Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, baik dalam Surat Gugatan maupun dalam Refliknya, membahas hal-hal yang berkaitan dengan hak keperdataan kepemilikan dari bidang tanah yang sangat perlu dibuktikan siapa yang berhak memilikinya, dan ini merupakan Kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata;
- e. Bahwa *Judex Facti* seharusnya fokus dan cermat dalam penerapan hukumnya dari surat bukti kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat yang dijadikan alasan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat memiliki kepentingan atas objek *a quo*, yang dalam hal ini dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, sebab Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat telah membeli bidang tanah yang tidak halal lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebab dari bidang tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo bin Minan kepada Proyek Perkaplingan Perumahan Karyawan Departemen Dalam Negeri, dengan demikian sengketa ini bukanlah merupakan sengketa Tata Usaha Negara, akan tetapi jelas-jelas merupakan sengketa tentang kepemilikan yang seharusnya disahkan terlebih dahulu menurut hukum, dan hal ini sepenuhnya menjadi kewenangan Peradilan Umum Cq. Pengadilan Negeri yang



memeriksa dan mengadilinya;

- f. Bahwa penerapan hukum *Judex Facti* seharusnya dari peristiwa hukum yang diajukan oleh Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat adalah tidak termasuk dalam ruang lingkup kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), oleh sebab itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menerima pengajuan eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi III/ Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2 tentang Eksepsi Kompetensi absolut tersebut;
- g. Bahwa berdasarkan penerapan hukum dari *Judex Facti* yang sangat keliru tersebut di atas, maka terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* harus ditolak, dengan menerima eksepsi kompetensi absolut dari Pemohon Kasasi III/Pembanding II /Tergugat II Intervensi 2, dengan dinyatakan "bahwa eksepsi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat sangat beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan dapat diterima;
- h. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, seharusnya *Judex Facti*, seharusnya memahami unsur-unsur dari yang termaktub dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 tersebut; dalam hal ini terutama unsur akibat hukum yang ada terhadap terbitnya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, sebab disini telah nyata bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat bukan merupakan pihak yang berhak memiliki kepentingan atas objek perkara tersebut, sebab dasar kepemilikan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, sehingga seharusnya tidak ada akibat hukum yang ditimbulkan, dengan diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atas objek yang disengketakan tersebut;
- i. Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas *Judex Facti*, salah dalam mengambil sikap atas kewenangan dalam mengadili perkara *a quo*, karena melampaui batas wewenangnya, karena substansi dari persoalan yang ada berkaitan dengan sengketa keperdataan/hak



kepemilikan dari objek perkara, yang bukan merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan Kewenangan dari Peradilan Umum/Peradilan Perdata;

2. Bahwa terhadap penerapan hukum dari peristiwa hukum mengenai gugatan Kadaluarasa pada halaman 74 yang menyatakan:
  - Bahwa terhadap penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti*, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menanggapinya bahwa *Judex Facti* salah dalam menelaah persoalan-persoalan hukum terhadap pertimbangan peristiwa hukum dari Gugatan Kadaluarasa, karena gugatan yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga atas hal tersebut *Judex Facti* salah dalam penerapan hukumnya karena tidak tegas dan jelas dalam mengkostatir dan mengkualifisir dari fakta-fakta/peristiwa-peristiwa hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding I/Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2/Pembanding II/Pemohon Kasasi III, akan tetapi justru *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengkaburkan dari peristiwa-peristiwa hukum, dengan mengalihkan perhatiannya dengan menyatakan mengetahui adanya objek sengketa *a quo* sejak tanggal 24 Agustus 2011 pada saat mencari informasi perihal perkembangan proses pendaftaran tanah milik Penggugat. Maka atas hal tersebut seharusnya berdasarkan fakta/peristiwa hukum yang ada tersebut apabila dilakukan tahapan dikostatir dan dikualifisir serta dilakukan kontituir dengan baik dan benar oleh *Judex Facti*, maka persoalan hukum dari gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dan penjelasannya dari Undang-Undang Nomor 5/1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;
3. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam penerapan hukum atas tidak diterimanya Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat mengenai eksepsi Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak yang menyatakan :
  - Apabila *Judex Facti* mengacu azas hukum yang berlaku universal yang dikenal dengan adagium "*Poin di Interet, point di action*" (Perancis) atau "*No interest No action*" (Inggris) adalah merupakan persoalan hukum yang salah dalam penerapannya, karena azas hukum tersebut untuk negara-negara yang menganut sistim ajaran hukum *Anglo*



*saxon*, sedangkan yang dianut di Negara Republik Indonesia menganut ajaran hukum Eropa *Continental*;

Dengan demikian persoalan-persoalan hukum yang diterapkan oleh *Judex Facti* keliru dalam penerapan azas hukum harus sesuai dengan aturan hukum atau sumber hukum yang dianut dalam ajaran hukum yang dianut oleh Negara Republik Indonesia dalam pelaksanaannya;

- Maka atas dasar persoalan-persoalan hukum tersebut harus adanya dasar suatu hubungan hukum yang sah menurut hukum, sedangkan dalam peristiwa hukum yang kongkrit, telah terbukti dari Surat Bukti yang dijadikan dasar kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat atas bidang tanah yang diterbitkan surat objek sengketa *a quo*, adalah tidak sah menurut hukum, karena dari hak kepentingan kepemilikan dari bidang tanah yang diakui milik Termohon Kasasi sebelumnya sudah dilepaskan/dijual oleh Plogo kepada Negara (dalam hal ini kepada Tergugat II Intervensi 1 untuk kepentingan Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/perumahan warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Desa Karang Tengah (sekarang Kelurahan Karang Tengah), Kecamatan Ciledug (sekarang Kecamatan Karang Tengah) Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang). Oleh sebab itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menerima pengajuan eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2 dengan menolak gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat.

4. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam penerapan hukum atas tidak diterimanya Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding 1/Tergugat mengenai eksepsi Eksepsi Gugatan Kabur;
  - a. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap eksepsi gugatan Kabur, sebab *Judex Facti* dalam penerapan hukumnya tidak mempertimbangkan terhadap Jawaban maupun Duplik dari Pemohon Kasasi III/Pembanding II/semula Tergugat II Intervensi 2;
  - b. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 77 Alinea pertama menyebutkan "Menimbang, bahwa persyaratan formal gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1), (2) dan (3):



- 1) Gugatan Harus memuat:
  - a. Nama, Kewarganegaraan, tempat tinggal dan Pekerjaan Penggugat atau kuasanya;
  - b. Nama, Jabatan dan tempat kedudukan Tergugat;
  - c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;
- 2) Apabila gugatan dibuat dan ditanda tangani oleh seorang Kuasa Penggugat, maka gugatan harus disertai Surat Kuasa yang sah;
- 3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan Penggugat;
- c. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas telah keliru dalam penerapan hukumnya, karena dalam Eksepsi Pemohon Kasasi III/Pembanding II/semula Tergugat II Intervensi 2. dalam Jawaban maupun dalam Duplik pada intinya adalah mempermasalahkan Petitum Petendi Gugatan Termohon Kasasi/ Terbanding/semula Penggugat;
- d. Bahwa dalam Petitum Petendi Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/ semula Penggugat tidak jelas dan sangat kabur terhadap setelah dinyatakan batal atau tidak sah dari Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari objek *a quo* dan imemerintahkan kepada pihak Pemohon Kasasi/Pembanding I/semula Tergugat untuk mencabut dari Buku Tanah atas objek *a quo*;
- e. Bahwa dari Petitum Petendi Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat hanya bersifat Declaratoir, akan tetapi tidak bersifat Constitutif, yaitu bagaimana status hak dari bidang tanah yang telah diterbitkan objek *a quo* tersebut, apakah menjadi status hak milik dari Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat atau diberikan kepada siapa status hak atas tanahnya;
- f. Bahwa tetapi dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 77 Alinea pertama sama sekali tidak mempertimbangkan terhadap Jawaban Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding semula Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tersebut di atas. Justru *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya lebih menitikberatkan pada persyaratan formil gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga dalam hal ini *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukumnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi Pemohon Kasasi III/Pembanding II/semula Tergugat II Intervensi 2 tersebut di atas, mohon kiranya kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk memutus :

1. Menerima Eksepsi Pemohon Kasasi III/Pembanding II/semula Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa adapun yang menjadi dasar serta alasan keberatan Pemohon Kasasi III, semula Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2 karena *Judex Facti* dalam penerapan hukum dari peristiwa hukum sangat keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan, sehingga menimbulkan persoalan-persoalan hukum serta hasil putusannya bertentangan dengan yuriskonstisional yang ada, karena tanpa disertai alasan-alasan hukum yang jelas, dan sangat kontradiktif, serta tidak memperhatikan ataupun menilai dari fakta hukum yang ada;
2. Bahwa terhadap penerapan hukum atas pertimbangan *Judex Facti* terhadap pokok perkara, dengan ini Pemohon Kasasi III, semula Pembanding II/Tergugat II Intervensi 2 menanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalam penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 81 pada paragraf ke 1 menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, permasalahan-permasalahan pokok yang harus dipertimbangkan adalah apakah objek sengketa *a quo* diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik";
  - b. Kemudian dalam Pertimbangan Hukum *Judex Facti* halaman 83 pada paragraf ke 3 menyatakan:

"Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dari segi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?";
3. Bahwa dalam kesimpulan pada penerapan hukum dari pertimbangan

Halaman 62 dari 69 halaman. Putusan Nomor 256 K/TUN/2013

**Disclaimer**

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



hukum *Judex Facti* pada halaman 87 pada paragraf ke 2, *Judex Facti* dengan menyatakan:

"Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa telah terbukti bertentangan dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian Majelis Hakim tidak lagi melakukan pengujian berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik";

4. Bahwa penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah suatu penerapan hukum dari pertimbangan hukum yang sangat naif dan keliru, sebab dalam pertimbangan hukum tersebut di atas, *Judex Facti* akan mempertimbangkan dari Segi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik akan tetapi dalam kesimpulannya *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa Surat Keputusan Objek A *Quo* yang diterbitkan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat bertentangan dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini menunjukkan bahwa *Judex Facti* tidak Konsisten dalam pertimbangan hukumnya sehingga menghasilkan suatu pertimbangan yang keliru;
5. Bahwa dalam penerbitan Surat Keputusan objek *a quo* diterbitkan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat sudah melalui tata cara dengan prosedural yang sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik karena telah memenuhi asas kecermatan formal, dengan tahapan yang dilakukan:
  - a. Pada saat dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah oleh "Panitia A" pada lokasi fisik dari bidang tanah, yang akan diterbitkan Surat Keputusan Objek A *Quo*, adanya Plang Papan Nama bertuliskan Tanah Milik Aria M. Kendatu, Luas 1.700 m<sup>2</sup>, berdasarkan Nomor 155/Agr/PHK/1982;
  - b. Bahwa dalam rangka untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa berhak atas tanah yang dimohon telah diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari kerja pada "Mass Media Nasional Harian Rakyat Merdeka untuk memenuhi Asas Publikitas sesuai Pasal 86 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan



Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

"Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul, Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon";

- c. Mengundang/pemanggilan secara patut kepada Sdr. Matrodji, HS dan Ny. Linda. Y. (Saudara Kandung dari Penggugat) dan dituangkan dalam Berita Acara tertanggal 25 Juli 2011, dengan isi kesepakatan Sdr. Matrodji, HS dan Ny. Linda. Y (Saudara Kandung dari Penggugat), akan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang paling lambat tanggal 1 Agustus 2011 dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum hak keperdataan kepemilikan dari bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya dan bidang tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> yang akan diterbitkan sertifikat atas permohonan dari Sdr. Rya Kennedy, dkk. yang diakui adalah miliknya;
- d. Bahwa demi untuk mencari kebenaran hakiki berdasarkan hukum, apakah dari bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya dan terhadap bidang tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> yang dimohon oleh Rya Kennedy, dkk. adalah benar milik dari Terbanding/semula Penggugat atau bukan milik Terbanding/semula Penggugat harus dibuktikan di Pengadilan, karena berdasarkan data yuridis dari masing-masing pihak adanya perbedaan perolehan hak dari asal mula kepemilikan tanah adat (*vide* yaitu antara tanah adat dengan C Nomor 120 Persil 10 S.V. atas nama Kemis bin Kemat dengan C Nomor 346 Persil 10 S.V. atas nama Plogo bin Minan) yang disengketakan, oleh sebab itu perlu dibuktikan di Pengadilan Negeri, karena melibatkan beberapa pihak yang terkait dengan objek tanah sengketa tersebut;
- e. Bahwa sampai dengan tanggal yang disepakati bersama, tidak diindahkan oleh Terbanding/semula Penggugat, karena Terbanding/semula Penggugat tidak mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri,



oleh sebab itu Pembanding/semula Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2011 menerbitkan Surat Keputusan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya atas nama 1. Rya Kennedy, 2. Theresia Karubun, 3. Rya Topan, 4. Rya Hitler, 5. Saddam Husein;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap penerapan hukum *Judex Facti* dengan menyatakan tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Objek sengketa tersebut bertentangan dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah tidak benar, sebab penerbitan Surat Keputusan Objek A Quo yang diterbitkan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat bukan mengacu pada prosedural tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap tanah milik adat (Pengakuan Hak Milik/Penegasan Hak Milik atas tanah adat), akan tetapi dalam penerbitan Surat Keputusan Objek A Quo yang diterbitkan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat adalah melalui prosedural tata cara dari Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;

7. Bahwa penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 85 paragraf ke1 yaitu:

"Menimbang, bahwa sedangkan Penggugat memiliki tanah yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169/Kec.Clg/1994 tertanggal 20 Januari 1994 terdaftar dalam Girik/Letter C Nomor 346 Persil Nomor 10 S. V seluas 3.999 m<sup>2</sup> dari Sutejo Mothani Yachat (*vide* Bukti P-3) sedangkan Sutejo Mothani Yachat membeli dari ahli waris Plogo Minan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 3027 tertanggal 22 November 1991";

8. Bahwa penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah suatu penerapan hukum dari pertimbangan hukum yang keliru, sebab dari hak kepemilikan atas tanah yang diakui sah milik Termohon Kasasi/Terbanding I/semula Penggugat, yang saat ini sudah diterbitkan Surat Keputusan Objek A Quo, berdasarkan data yuridis yang ada pada Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat adalah bukan milik sah dari Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat, dengan alasan:

a. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Pemohon Kasasi I/



Pembanding I/semula Tergugat dari surat bukti kepemilikan dari bidang tanah yang dijadikan dasar gugatan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, sebab dari bidang tanahnya yang diakui sah milik dari Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, terhadap hak keperdataan atas tanahnya sudah dilepaskan kepada negara oleh Plogo bin Minan (dalam hal ini kepada Departemen Dalam Negeri dalam membuat perkavlingan/perumahan dari warga karyawan Departemen Dalam Negeri di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang);

- b. Bahwa dari data yuridis yang dijadikan dasar acuan kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat berasal dari tanah bekas milik adat yang berbeda Kohir/Letter C nya, serta apabila ditinjau dari Surat bukti Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat pada Persidangan Tingkat Pertama berupa Akta Jual Beli Nomor 3027/Kec.Clg/1991 tanggal 22 November 1991 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 169/1994 tanggal 20 Januari 1994 berikut turut-turutannya tersebut apabila dikostantir dengan Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan tanggal 2 November 1978 yang dikuatkan/dinyatakan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 0053/KAD/PT.2/III/ 1982 tanggal 6 Maret 1978, maka kepemilikan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, sebab hak kebendaan dari tanahnya sudah dilepaskan haknya/sudah diperjualbelikan sebelumnya dan hal ini merupakan suatu Asas Kecermatan Formil maupun Asas Kecermatan Materil dalam menyikapi dari Surat Bukti Materil yang disampaikan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat dalam Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga Pemohon Kasasi I/Pembanding I/semula Tergugat tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- c. Bahwa secara yuridis formal dari surat bukti kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat, dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, oleh sebab itu ahli waris dari Plogo bin Minan dan ataupun kuasanya, tidak berhak menjual kembali dari bidang tanah yang sebelumnya sudah dilepaskan/dijual haknya oleh Plogo bin Minan;



- d. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam hukum peralihan hak, sesuatu hak kebendaan dari tanah yang sudah dilepaskan haknya tentunya telah menjadi tanah negara dan hak dari tanah adatnya tidak dapat beralih kembali menjadi tanah milik adat;
9. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pada halaman 86 paragraf ke 3 yang berpendapat:

"Menimbang, berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut di atas dan dihubungkan dengan bukti yang diajukan para pihak tentang letak tanah Penggugat sebagaimana yang tertera dalam Girik/Letter C Nomor 346 Persil yang tertera dalam Girik/Letter C 120 Persil Nomor 10 S.V, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan kedua Objek sengketa tersebut tidak melakukan penetapan batas bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah";
10. Bahwa terhadap penerapan hukum dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, adalah suatu pertimbangan yang keliru sebab pada saat dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah oleh "Panitia A" pada lokasi fisik dari bidang tanah yang akan diterbitkan Surat Keputusan Objek *A Quo*, adanya plang Papan Nama bertuliskan Tanah Milik Aria M. Kendatu seluas 1.700 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pelepasan dan Kepentingan Nomor 155/Agr/PHK/1982 tanggal 10 Desember 1982. Oleh sebab itu Pemanding/semula Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek *A Quo* tidak salah dalam penunjukan lokasinya sebagaimana yang didalilkan Terbanding/Penggugat dalam Pemeriksaan Setempat ke lokasi tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang;
11. Bahwa mengapa Plang Nama yang terdapat pada tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang tersebut bertuliskan milik Aria M. Kendatu adalah karena berdasarkan data riwayat perolehan tanah yang dilampirkan oleh Tergugat II Intervensi I, saat diajukannya permohonan hak atas bidang tanah yang diterbitkan Surat Keputusan Objek *A Quo*, adanya data yuridis berupa Akta Pelimpahan Hak Nomor 18 tanggal 18 Oktober 1984 yang dibuat oleh Drs. Gde Ngurah Rai, SH, Notaris di Jakarta *juncto* Surat Keputusan Direksi Proyek Officer Ciledug Indah Nomor 02/CI/III/1997



dan Akta Pernyataan Bersama Nomor 27 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Nelson Eddy Tampubolon, SH, Notaris di Jakarta, menyatakan dari sebagian tanah negara bekas milik adat yang telah dibebaskan oleh Sdr. Herlan Suwarno maupun oleh Sdr. Drs. Zukkifli Iskandar telah melimpahkan haknya menjadi tanggung jawab kepada Sdr. Aria M. Kendatu dan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 03-2-2008 tanggal 13 Februari 2008 dari Lurah Joglo dan didaftarkan di Notaris Sdri. Indrarini Sawitri, SH. Nomor 002/DAF/IS/II/08 tanggal 29 Februari 2008 serta berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian tanggal 20 Februari 2008 yang didaftarkan di Notaris Sdri. Indrarini Sawitri, SH. Nomor 001/DAF/II/08 tanggal 29 Februari 2008, terhadap bidang-bidang tanah tersebut menjadi hak dari 1. Theresia Maria, 2. Rya Topan, 3. Rya Kennedy, 4. Rya Hitler, 5. Saddam Husein selaku ahli waris dari Aria Mochamad Kendatu;

12. Bahwa apabila Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat mendalilkan bahwa letak tanah yang diterbitkan Surat Keputusan Objek *A Quo* adalah salah letak maka harus dibuktikan dengan Peta Klasiran Desa untuk memastikan dimana letak tanahnya itu berada, karena sudah jelas dan nyata letak dari Persil 10 adalah dibidang tanah yang saat ini telah diterbitkan Surat Keputusan Objek *A Quo*, bukan ditempat lain sebagaimana dimaksud Terbanding/semula Penggugat. Selain itu diperkuat dengan adanya Buku C Desa Karang Tengah yang berguna untuk mengetahui catatan adanya Mutasi/Peralihan dari tanah adat C Nomor 346 Persil 10 S.V. atas nama Plogo bin Minan;
13. Bahwa dalam proses tata cara penerbitan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa sertifikat hak atas tanah ada 2 cara yaitu cara pertama (1) melalui proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, ini diperuntukan bagi tanah-tanah yang berasal dari tanah bekas milik adat, sedangkan cara kedua (2) yaitu melalui proses pemberian hak atas tanah yang diperuntukkan bagi tanah-tanah negara yang dimohonkan haknya sebagaimana dalam penerbitan Surat Keputusan Objek *A Quo*;
14. Bahwa berdasarkan penerapan hukum dari pertimbangan hukum yang tidak konsisten dari *Judex Facti* tersebut di atas, maka tentunya harus ditolak dan dinyatakan oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI terhadap penerbitan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2934/Karang Mulya, Surat Ukur tanggal 29



Agustus 2010 Nomor 574/Karang Mulya/2010 seluas 1.727 m<sup>2</sup> dan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Karang Mulya, Surat Ukur tanggal 29 Agustus 2006 Nomor 849/Karang Mulya/2006 seluas 1.000 m<sup>2</sup> oleh Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/semula Tergugat sudah melalui proses dan mekanisme sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku, karena dalam penerbitannya melalui proses dan mekanisme prosedur tata administrasi hukum pertanahan dengan memperhatikan fakta-fakta hukum yang terjadi dan tidak melanggar Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebab telah memenuhi Asas Kecermatan Formal sebagaimana ditentukan perundangundangan yang berlaku;

Kesimpulan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Putusan *Judex Facti* tersebut menjadi persoalan-persoalan hukum, karena penerapan hukumnya tidak benar dan tidak berdasarkan hukum/konstitusi yang berlaku, serta tidak secara lengkap, dan kurang cukup dalam mempertimbangkan peristiwa-peristiwa/fakta-fakta hukum yang ada, sehingga terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penjatuhan putusannya;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, karena Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* tidak melakukan Penetapan Batas Tanah terlebih dahulu berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga telah merugikan Penggugat, lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, II. NY. THERESIA KARUBUN, RYA TOPAN, RYA KENEDI, RYA HITLER, III. HENDRA ALFUISA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi I, II, III dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kasasi ini;

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,

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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 26 Juni 2013 oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, SH., MH. 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 Sumartanto, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:  
ttd./H. Yulius, SH., MH.

Ketua Majelis,  
ttd./Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH.

Halaman 70 dari 69 halaman. Putusan Nomor 256 K/TUN/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd./Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH., MS.

## Biaya-biaya perkara:

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

Jumlah ..... Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,  
ttd./Sumartanto, SH.

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

**ASHADI, SH.**  
**NIP. : 220000754**