



**PUTUSAN**  
**Nomor 168 K/TUN/2020**

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

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **NY. ROOSTININGSIH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Bumi Pratama IV, Blok J Nomor 9, RT.006, RW.006, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
2. **LEKSMONO HARYO KUNTO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Bumi Pratama IV, Blok J Nomor 9, RT.006, RW.006, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, pekerjaan Karyawan Swasta;
3. **ANDJARAJI ROOSENO P**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Bumi Pratama IV, Blok J Nomor 9, RT.006, RW.006, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, pekerjaan Karyawan Swasta;
4. **TRIBUWONO ARIO BIMO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Bumi Pratama IV, Blok J Nomor 9, RT.006, RW.006, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa H.P. Widyanto, S.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum P. Widyanto, S.H. & Rekan, beralamat di Kota Depok, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 2 Oktober 2018;

**Para Pemohon Kasasi;**

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 168 K/TUN/2020



**Lawan**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA**

**ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, tempat kedudukan di Jalan DR. Sumarno, Pulogebang, Jakarta Timur;

**II. IR. BASUKI WIDODO**, kewarganegaraan Indonesia,

tempat tinggal di Jalan Kelurahan Nomor 12, RT.004, RW.010, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Deylon S. Napitupulu, S.H. dan kawan, pekerjaan Advokat pada kantor hukum Deylon S. Napitupulu, S.H., dan rekan, beralamat di Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 November 2019;

**Termohon Kasasi I dan II;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 3952 sisa/Dukuh tanggal 20 Februari 2014, Gambar Situasi Nomor 992/1987 tanggal 2-5-1987 luas tanah 301 m<sup>2</sup> terletak di Perkav. Bangun Cipta Sarana, Blok J. Kav. Nomor 9 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur atas nama Insinyur Basuki Widodo;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3952 sisa/Dukuh tanggal 20 Februari 2014, Gambar Situasi Nomor 992/1987 tanggal 2-5-1987 luas tanah 301 m<sup>2</sup> terletak di Perkav. Bangun Cipta Sarana, Blok J. Kav. Nomor 9 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur atas nama Insinyur Basuki Widodo;

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 168 K/TUN/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan penerbitan Sertipikat yang dimohonkan oleh Para Penggugat atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3952 sisa/Dukuh tanggal 20 Februari 2014, Gambar Situasi Nomor: 992/1987 tanggal 2-5-1987 luas tanah 301 m<sup>2</sup> terletak di Perkav. Bangun Cipta Sarana, Blok J. Kav. Nomor 9 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I :

- Kompetensi Absolut;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

- A. Eksepsi Absolut;
- B. Eksepsi Lewat Waktu;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 275/G/2018/PTUN-JKT., tanggal 14 Mei 2019, kemudian pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 241/B/2019/PT.TUN.JKT., tanggal 10 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 17 Oktober 2019, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Oktober 2019 permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 13 November 2019;

Halaman 3 dari 8 halaman. Putusan Nomor 168 K/TUN/2020

#### 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)



Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 13 November 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu menurut Undang-Undang dan menerima Permohonan Kasasi;
2. Mengabulkan Permohonan Kasasi seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 241/B/2019/PT.TUN.JKT tanggal 10 Oktober 2019 *Juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 275/G/2018/PTUN.JKT tanggal 14 Mei 2019;

Mengadili sendiri dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak syah Sertipikat Hak Milik Nomor 3952 sisa/Dukuh tanggal 20 Februari 2014, Gambar Situasi Nomor 992/1987 tanggal 2-5-1987 luas tanah 301 m<sup>2</sup> terletak di Perkav. Bangun Cipta Sarana Blok J Kav. Nomor 9 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramatjati, Kota Administrasi Jakarta Timur atas nama Insinyur Basuki Widodo;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3952 sisa/Dukuh tanggal 20 Februari 2014, Gambar Situasi Nomor 992/1987 tanggal 2-5-1987 luas tanah 301 m<sup>2</sup> terletak di Perkav. Bangun Cipta Sarana Blok J Kav. Nomor 9 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramatjati, Kota Administrasi Jakarta Timur atas nama Insinyur Basuki Widodo;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan penerbitan Sertipikat yang dimohonkan oleh Para Tergugat atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3952 sisa/Dukuh tanggal 20 Februari 2014, Gambar Situasi Nomor 992/1987 tanggal 2-5-1987 luas tanah 301 m<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Perkav. Bangun Cipta Sarana Blok J Kav. Nomor 9 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramatjati, Kota Administrasi Jakarta Timur tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 02 Desember 2019, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat II intervensi berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 60/2017, tanggal 11 Desember 2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3952/Dukuh, Gambar Situasi tertanggal 2 Mei 1987, Nomor 992/1987, luas 301 m<sup>2</sup> antara Achmadi Kusumo dengan Insinyur Basuki Widodo berdasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 53, tanggal 18 Maret 2015 dan Akta Kuasa Jual Nomor 54, tanggal 18 Maret 2015. Dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Achmadi Kusumo sudah meninggal dunia pada tanggal 19 Agustus 2015 dan oleh karena itu tidak mungkin pihak yang telah meninggal 2 tahun 4 bulan sebelumnya melakukan transaksi jual beli tanah dan mengadakan Akta Jual Beli Nomor 60/2017, tanggal 11 Desember 2017 jika dihubungkan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 18 Maret 2015 dan Akta Kuasa Jual Nomor 54 tanggal 18 Maret 2015 dan tidak

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 168 K/TUN/2020

#### 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)



diketemukannya dalam persidangan satu alat bukti yang dapat membuktikan bahwa terhadap akta jual beli tersebut telah dilakukan pembatalannya, dengan demikian dalil Para Penggugat telah terbantahkan dengan akta jual beli tersebut;

- Bahwa dengan dialihkannya KTUN obyek sengketa dari Achmad Kusumo kepada Ir Basuki Widodo melalui jual beli maka Para Penggugat selaku ahli waris Achmad Kusumo tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat KTUN obyek sengketa sebagaimana 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;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya 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 telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal 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 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **NY. ROOSTININGSIH**, 2. **LEKSMONO HARYO KUNTO**, 3. **ANDJARAJI ROOSENO P**, 4. **TRIBUWONO ARIO BIMO**;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 5 Mei 2020, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. dan Is Sudaryono, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan M. Usahawan, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

ttd.

M. Usahawan, S.H.

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 168 K/TUN/2020

### Disclaimer

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



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

Biaya-biaya:

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. Meterai             | Rp 6.000,00   |
| 2. Redaksi             | Rp 10.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi | Rp 484.000,00 |
| Jumlah                 | Rp 500.000,00 |

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.  
NIP 19540924 198403 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 168 K/TUN/2020