



PUTUSAN
Nomor 227/G/2020/PTUN-JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa telah memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

SENA WIDJAJA MUNDISUGIH, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jl. Simprug Garden VI/F 12-A, RT. 007, RW. 03, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Nopember 2020, telah memberi Kuasa kepada Toto Relawanto, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Toto Relawanto - Law Office, beralamat di Gedung Setiabudi 2, Lantai 2, Ruang 207 B-C, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta Selatan 12920, Selanjutnya disebut **PENGUGAT**;

Melawan :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1/SKU.MP.02.01/1/2021 tanggal 7 Januari 2021 memberikan Kuasa kepada :

1. Agha Setia Putra Ekasaptadi, SH., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Budi Harsono, SH., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan;
3. Endang Poniman, SH., jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
4. Haryati, SH., jabatan Analis Pertanahan;
5. Sapto Adzan Riyanto, SH., jabatan Analis Hukum Pertanahan;
6. Cinthya Dewi Sitanggang, SH., jabatan Analis Hukum Pertanahan;

Halaman 1 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Mursidi, jabatan Pengadministrasian Pertanahan;
8. Istiani Noorcahya, S.Sos., jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
9. Onri Mikhael Marbun, SH., jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
10. Pramonosidi Wijanarko, SE., MM., Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
11. Emia Pepayosa Br. Tarigan, SM., Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut:

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 227/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT tertanggal 10 Desember 2020 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 227/PEN-MH/2020/PTUN-JKT tertanggal 10 Desember 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan ;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 227/PEN-PPJS/2020/PTUN-JKT tertanggal 10 Desember 2020, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 227/PEN-PP/2020/PTUN-JKT tertanggal 11 Desember 2020, tentang Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 2 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 227/PEN-HS/2020/PTUN-JKT tertanggal 06 Januari 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara di persidangan;
- Telah mendengar keterangan para pihak dan saksi-saksi, membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 09 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Desember 2020, dengan Register Perkara Nomor 227/G/2020/PTUN-JKT, dan sebagaimana telah diperbaiki dengan surat gugatan perbaikannya pada persidangan tanggal 06 Januari 2021, sebagai berikut :

OBYEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan dalam Gugatan ini adalah: Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto (*selanjutnya disebut "SHM No. 1386/Petukangan Selatan"*).

A. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mendefenisikan sebagai berikut:
"Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan".
2. Bahwa sesuai definisi di atas, Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM No. 1386/Petukangan Selatan merupakan keputusan tertulis yang berisi penetapan tertulis dan berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya dalam hal ini Tergugat.
3. Bahwa Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mendefenisikan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. *penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
 - b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
 - c. *berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
 - d. *bersifat final dalam arti lebih luas;*
 - e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
 - f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat."*
4. Bahwa sesuai definisi di atas, Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM No. 1386/Petukangan Selatan merupakan:
- a. Tindakan faktual mengingat SHM No. 1386/Petukangan Selatan memang benar nyata adanya.
 - b. Suatu keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yang notabene merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Suatu keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat seharusnya sesuai ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.
 - d. Suatu keputusan Tata Usaha Negara yang telah bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal.
 - e. Suatu keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yakni Penggugat nyata-nyata mengalami kerugian baik kerugian materiil berupa nilai investasi dari bidang tanah tersebut maupun kerugian immateriil berupa nilai harga diri Penggugat di mana Penggugat harus direpotkan untuk melakukan gugatan ini.
 - f. Suatu keputusan Tata Usaha Negara yang berlaku bagi warga masyarakat.
5. Bahwa Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan:

Halaman 4 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

6. Bahwa sesuai definisi di atas, Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan:

"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".

8. Bahwa SHM No. 1386/Petukangan Selatan yang dikeluarkan oleh Tergugat *a quo* sudah bersifat konkret, individual dan final berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa SHM No. 1386/Petukangan Selatan yang dikeluarkan oleh Tergugat bersifat *konkrit* yang secara tegas dinyatakan dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor HP.03.01/3649.31.74.300/XI/2020 tanggal 26 Nopember 2020 perihal Permohonan Data Tanah Sertipikat Hak Milik No. 658 / Petukangan a/n Mundisugih pada butir 2:

2. *"Bahwa sesuai dengan data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Hak Milik No. 658/Petukangan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25-02-1975 No. 484 seluas 1.400 m2, terletak di Kelurahan Petukangan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tercatat atas nama Sindhu Prasetyo, terdaftar tanggal 25-02-1975, dengan catatan pendaftaran sebagai berikut:*

- a. *Jual Beli Akta tanggal 08-01-1974 No. 17/Jb/Agr/1974 Mamad Suryana, BA, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat kecamatan Ciledug, tercatat beralih dari Sindhu Prasetyo kepada Mundisugih, terdaftar tanggal 25-02-1975.*
- b. *Bidang tanah ini termasuk dalam kelurahan Petukangan Selatan, kecamatan Pesanggrahan, wilayah Jakarta Selatan berdasarkan Peraturan Pemerintah RI tanggal 28-12-1974, No. 45 Jo. Berita*

Halaman 5 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

Acara lokasi tanggal 05-02-1992 No. 472/PPT/JS/92 (sekarang menjadi Hak Milik No. 1965/Petukangan Selatan) terdaftar tanggal 06-08-1992.

- c. *Jual Beli Akta Penjabat Djohan Djauhari, SH tanggal 07-03-1983 No. 9/7/Kebayoran Lama / 1983, tercatat beralih dari Mundisugih kepada Mardiono, terdaftar tanggal 06-08-1992.*
- d. *Buku Tanah ini dimatikan karena Penggantian Sertipikat (lihat Buku Tanah Hak Milik No. 1386/Petukangan Selatan).*
- b. Bahwa dikarenakan Mardiono telah meninggal dunia, SHM No. 1386/Petukangan Selatan telah dibalik nama sebagaimana diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto.
- c. SHM No. 1386/Petukangan Selatan yang dikeluarkan oleh Tergugat bersifat *individual* karena tidak ditujukan kepada umum, tetapi nyata-nyata secara tegas dinyatakan bahwa SHM No. 1386 / Petukangan Selatan adalah milik pihak lain selain Penggugat, yakni atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto.
- d. Bahwa SHM No. 1386/Petukangan Selatan yang dikeluarkan oleh Tergugat telah bersifat *final* karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal.
- e. Bahwa SHM No. 1386/Petukangan Selatan yang dikeluarkan oleh Tergugat menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yakni Penggugat nyata-nyata mengalami kerugian baik kerugian *materiil* berupa nilai investasi dari bidang tanah tersebut maupun kerugian *immateriil* berupa nilai harga diri Penggugat di mana Penggugat harus direpotkan untuk melakukan gugatan ini.
9. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa:
"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";
10. Bahwa dalam Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 (PerMA No. 6 Tahun 2018) Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (PERMA No. 6 Tahun 2018) dinyatakan:

Halaman 6 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif".

11. Bahwa sesuai PerMA No. 6 Tahun 2018 tersebut di atas, Penggugat telah melakukan Upaya Administratif dengan mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 28 September 2020 perihal Permohonan pembatalan peralihan Hak SHM No. 1386/Petukangan Selatan atas nama Mardiono, seluas 1.400 M², terletak di Kp. Sawah, RT. 011 RW. 01, kelurahan Petukangan Selatan, kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan karena cacat administrasi dan telah ada putusan hukum dari Mahkamah Agung mengenai pencabutan / pembatalan Surat Kuasa Mutlak, dengan tanda terima surat tanggal 30-09-2020 dan dengan nomor agenda AgdTU 2760, serta ditembuskan kepada Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta namun tidak ada tanggapan/jawaban baik dari Tergugat maupun dari Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta.
12. Bahwa Penggugat juga telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 05 Oktober 2020 perihal Permohonan Pemblokiran Sertipikat M.1386/Petukangan Selatan yang berlokasi di Kp. Sawah, RT. 011 RW. 01, kelurahan Petukangan Selatan, kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan namun juga tidak ada tanggapan/jawaban dari Tergugat.
13. Bahwa berdasarkan uraian hukum di atas, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang yurisdiksinya mencakupi tempat kedudukan hukum Tergugat di Jakarta Selatan adalah berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa sebagaimana tertuang dalam Gugatan *a quo*;

B. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa dikarenakan Penggugat mencurigai adanya peralihan hak milik atas tanah milik Penggugat secara tidak sah yakni dengan adanya SHM No. 1386/Petukangan Selatan, maka Penggugat segera mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 28 September 2020 sebagaimana tersebut pada butir A.11 di atas yakni perihal Permohonan pembatalan peralihan Hak SHM No. 1386/Petukangan Selatan atas nama Mardiono, seluas 1.400 M², terletak di Kp. Sawah, RT. 011 RW. 01, kelurahan Petukangan Selatan, kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan karena cacat administrasi dan telah ada putusan hukum dari Mahkamah Agung mengenai pencabutan / pembatalan Surat Kuasa Mutlak, dengan tanda terima surat tanggal 30-09-2020 dan dengan nomor agenda AgdTU 2760, serta ditembuskan kepada Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta namun tidak ada tanggapan/jawaban baik dari Tergugat maupun dari Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta.

Halaman 7 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa karena tidak adanya tanggapan/jawaban dari Tergugat atas surat Penggugat kepada Tergugat tertanggal 28 September 2020 *a quo*, kemudian Penggugat memberikan kuasa kepada kantor hukum Toto Relawanto Law Office pada tanggal 2 Nopember 2020 untuk melakukan gugatan Tata Usaha Negara.
3. Bahwa untuk memastikan kebenaran atas kecurigaan Penggugat akan adanya peralihan hak milik atas tanah milik Penggugat secara tidak sah, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat kepada Tergugat nomor: 06a/TRLO/Pmh/1120 tertanggal 06 Nopember 2020 perihal Permohonan Data Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 658/Patukangan a/n Mundisugih (Penggugat) dengan nomor agenda 3130.
4. Bahwa surat Penggugat nomor 06a/TRLO/Pmh/1120 tertanggal 06 Nopember 2020 *a quo* kemudian dijawab oleh Tergugat dengan Surat Nomor HP.03.01/3649.31.74.300/XI/2020 tanggal 26 Nopember 2020 perihal Permohonan Data Tanah Sertipikat Hak Milik No. 658 / Petukangan a/n Mundisugih.
5. Mengingat Gugatan Penggugat ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana tanggal yang tercantum pada gugatan ini yakni tanggal 9 Desember 2020, sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni:
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".
Oleh karena itu, pengajuan Gugatan ini masih di dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak dibuatnya surat Penggugat kepada Tergugat tertanggal 28 September 2020 sebagaimana tersebut pada butir B.1 di atas.

C. UNSUR KEPENTINGAN

1. Bahwa dalam Pasal 53 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan:
"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi".

Halaman 8 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dulunya terletak di desa Patukangan, kecamatan Ciledug, kabupaten Tangerang, propinsi Jawa Barat (*Selanjutnya disebut "Tanah Obyek Perkara"*) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 658/Patukangan seluas 1.400 M² (*seribu empat ratus meter persegi*) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 484/1975 tanggal 25 Pebruari 1975 tertulis atas nama Mundisugih dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Mangkusutirta
 - Sebelah Timur : Tanah milik Bengkok
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Harun
 - Sebelah Barat : Tanah milik Bengkok(*Selanjutnya disebut "SHM No. 658/Patukangan"*).
3. Bahwa terkait SHM No. 658/Patukangan *a quo*, Kepala Kantor Agraria - Jakarta Selatan (Tergugat) menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 269/1980 tanggal 23 Pebruari 1980 (*selanjutnya disebut "SKPT No. 269/1980"*) dengan memberikan catatan-catatan :
 - a. Hak Milik tersebut di atas didapat dari Konversi bekas Tanah Milik Adat Daftar C No. 2120, Persil No. 26, Blok S.1, berdasarkan PMPA No. 2/1962, tertulis atas nama Sindhu Prasetyo, terdaftar tanggal 25-2-1975.
 - b. Hak Milik tersebut di atas didapat dari Jual Beli Akta tanggal 8-1-1974, Mamad Suryana, BA, Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat kecamatan Ciledug.
 - c. Berdasarkan Peraturan Pemerintah tanggal 28-12-1974 No. 45, Hak Milik tersebut di atas menjadi terletak di kelurahan Petukangan Selatan, kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
4. Bahwa Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) meninggal dunia pada tanggal 19 Maret 2005 dan berkediaman terakhir di Jl. Simprug Garden VI/F 12-A RT. 007 RW. 03, kelurahan Grogol Selatan, kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta Kematian Nomor 435/U/JB/2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kotamadya Jakarta Barat tertanggal 22 Maret 2005.
5. Bahwa Tanah Obyek Perkara dengan SHM No. 658/Patukangan tersebut diperoleh Penggugat berdasarkan hukum waris yang berasal dari orang tua Penggugat yaitu Susetya Mundisugih (Mundisugih, dahulu bernama Oen Tjen Siong, almarhum) dan Lies Suniati Juntoro (dahulu bernama Lie Man Jin, almarhumah) sesuai dengan Akta Keterangan Hak Waris No. 1/2006

Halaman 9 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Erna Priyono, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta.

6. Bahwa semua Ahli Waris dari Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) telah membuat Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 23 Maret 2018 dengan diketahui oleh Tuti Sudiasih selaku Ketua RT. 007 RW. 03, Muhadik selaku Ketua RW. 03, Lurah Grogol Selatan dan Camat Kebayoran Lama.

D. ALASAN DAN DASAR GUGATAN

Adapun alasan-alasan yang menjadi Dasar Gugatan (*Fundamentum Petendi*) dari Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa semasa hidupnya, Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) pernah membuat Surat Kuasa Mutlak dengan Akte Nomor 52 tertanggal 19 Januari 1981 dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 52/1981"*) kepada H. Muslich Sulaiman untuk mewakili Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan termasuk atas sebidang tanah hak milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan.
2. Bahwa pada hari yang sama, tanpa sepengetahuan dan seijin dari Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum), H. Muslich Sulaiman membuat Pemindahan Kuasa dengan Akte Nomor 53 tertanggal 19 Januari 1981 dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 53/1981"*) kepada Mardiono untuk mewakili H. Muslich Sulaiman dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan termasuk atas sebidang tanah milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan.
3. Bahwa atas tindakan H. Muslich Sulaiman yang telah memindahkan kuasa tersebut di atas, selaku Pemberi Kuasa, Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) kemudian membuat Pembatalan Kuasa dengan Akte Nomor 16 tertanggal 4 Nopember 1981 dihadapan Notaris Chufran Hamal, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 16/1981"*) atas Akte No. 52/1981 (Surat Kuasa Mutlak Akte Nomor 52 tertanggal 19 Januari 1981 yang pernah dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H.).
4. Bahwa terkait SHM No. 658/Patukangan *a quo*, Tergugat telah menerbitkan Surat No. HP.03.01/ 3649.31.74.300/XI/2020 tanggal 26-11-2020 perihal Permohonan Data Tanah Sertipikat Hak Milik No. 658/Petukangan a/n Mundisugih, dan memberikan catatan pendaftaran sebagai berikut :

Halaman 10 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. *Jual Beli Akta tanggal 08-01-1974 No. 17/Jb/Agr/1974 Mamad Suryana, BA, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat kecamatan Ciledug, tercatat beralih dari Sindhu Prasetyo kepada Mundisugih, terdaftar tanggal 25-02-1975.*
- b. *Bidang tanah ini termasuk dalam kelurahan Petukangan Selatan, kecamatan Pesanggrahan, wilayah Jakarta Selatan berdasarkan Peraturan Pemerintah RI tanggal 28-12-1974, No. 45 Jo. Berita Acara lokasi tanggal 05-02-1992 No. 472/PPT/JS/92 (sekarang menjadi Hak Milik No. 1965/Petukangan Selatan) terdaftar tanggal 06-08-1992.*
- c. *Jual Beli Akta Penjabat Djohan Djauhari, SH tanggal 07-03-1983 No. 9/7/Kebayoran Lama / 1983, tercatat beralih dari Mundisugih kepada Mardiono, terdaftar tanggal 06-08-1992.*
- d. *Buku Tanah ini dimatikan karena Penggantian Sertipikat (lihat Buku Tanah Hak Milik No. 1386/Petukangan Selatan).*
5. Bahwa dikarenakan Mardiono telah meninggal dunia, atas SHM No. 1386/Petukangan Selatan telah dilakukan balik nama sebagaimana diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto.
6. Bahwa Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) dan para ahli warisnya tidak pernah menjual Tanah Obyek Perkara yakni tanah hak milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan seluas 1.400 M² kepada pihak manapun, termasuk kepada H. Muslich Sulaiman maupun kepada Mardiono termasuk kepada Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto.
7. Bahwa Mardiono hanyalah Penerima Kuasa dari H. Muslich Sulaiman berdasarkan Akte No. 53/1981 dan H. Muslich Sulaiman adalah Penerima Kuasa Mutlak dari Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) berdasarkan Akte No. 52/1981 untuk mewakili Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan termasuk atas sebidang tanah hak milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan di mana Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) kemudian membuat Pembatalan Kuasa dengan Akte No. 16/1981.
8. Bahwa oleh karena Akte No. 52/1981 telah dibatalkan melalui Akte No. 16/1981, maka Akte No. 53/1981 sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, sehingga baik H. Muslich Sulaiman maupun Mardiono sudah tidak berhak lagi melakukan tindakan-tindakan hukum apapun terhadap Tanah Obyek Perkara termasuk untuk menjual / memindah tangankan tanah *a quo*

Halaman 11 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

kepada pihak lain termasuk kepada diri sendiri terhitung sejak berlakunya Akte No. 16/1981 yakni tanggal 4 Nopember 1981 (yakni tanggal pembatalan Surat Kuasa Mutlak).

9. Bahwa karena terhitung sejak berlakunya Akte No. 16/1981 yakni tanggal 4 Nopember 1981 (yakni tanggal pembatalan Surat Kuasa Mutlak) baik H. Muslich Sulaiman maupun Mardiono sudah tidak berhak lagi melakukan tindakan-tindakan hukum apapun terhadap Tanah Obyek Perkara, maka sebagaimana Catatan Pendaftaran butir C yang dicantumkan dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. HP.03.01/3649.31.74.300/XI/2020 tanggal 26-11-2020 yakni:

"Jual Beli Akta Penjabat Djohan Djauhari, SH tanggal 07-03-1983 No. 9/7/Kebayoran Lama / 1983, tercatat beralih dari Mundisugih kepada Mardiono, terdaftar tanggal 06-08-1992",

Termasuk proses balik nama sebagaimana diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M2 tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto, sebagaimana tersebut pada butir D.5 di atas, maka Jual Beli a quo menjadi Tidak Sah.

10. Bahwa dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan:

"Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".

11. Bahwa dalam Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ayat 2.a dan ayat 2.b. dinyatakan:

2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik."

12. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan SHM No. 1386/Petukangan Selatan atas nama Mardiono yang terakhir telah dilakukan proses balik nama dan

Halaman 12 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto tanpa dasar peralihan hak atas tanah yang jelas merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku *in casu* Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2.a dan 2.b Undang-undang No. 9 Tahun 2004 sebagaimana tersebut pada butir D.10 dan butir D.11 di atas sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat selaku Pemilik yang Sah atas Tanah Obyek Perkara.

13. Bahwa karena tindakan Tergugat menerbitkan SHM No. 1386/Petukangan Selatan merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan melanggar Asas-asas umum Pemerintahan yang baik, karena faktanya Penggugat merupakan Pemilik yang Sah atas Tanah Obyek Perkara, namun tanpa dasar peralihan hak atas tanah yang jelas, Hak Atas Tanah milik Penggugat tersebut beralih kepada Mardiono, dan terakhir telah beralih pula menjadi atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto, maka menurut hukum, SHM No. 1386/Petukangan Selatan haruslah dibatalkan dan dicabut.

14. Bahwa Pasal 52 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mendefinisikan sebagai berikut:

1) *Syarat sahnya Keputusan meliputi:*

- a. *ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
- b. *dibuat sesuai prosedur; dan*
- c. *substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.*

15. Bahwa Pasal 56 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mendefinisikan sebagai berikut:

1. *Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf a merupakan Keputusan yang tidak sah.*
2. *Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf b dan huruf c merupakan Keputusan yang batal atau dapat dibatalkan.*

16. Bahwa Obyek Gugatan berupa SHM No. 1386/Petukangan Selatan menjadi Tidak Sah dan Dapat Dibatalkan dengan beberapa alasan :

- a. Tidak pernah terjadi Jual Beli Tanah Obyek Perkara dari Penggugat (Mundisugih, almarhum) kepada Mardiono sebagaimana disebutkan dalam Surat No. HP.03.01/3649.31.74.300/XI/2020 tanggal 26-11-2020 butir 2 huruf c :

Halaman 13 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

"Jual Beli Akta Penjabat Djohan Djauhari, SH tanggal 07-03-1983 No. 9/7/Kebayoran Lama / 1983, tercatat beralih dari Mundisugih kepada Mardiono, terdaftar tanggal 06-08-1992."

- b. Tidak pernah terjadi peralihan kepemilikan Tanah Obyek Perkara dari Penggugat (Mundisugih, almarhum) kepada Mardiono sebagaimana tersebut dalam SHM No. 1386/ Petukangan Selatan.
- c. Dengan telah dilakukannya Pembatalan Kuasa dengan Akte No. 16/1981 (yakni sebelum tanggal 07-03-1983 di mana seolah-olah telah terjadi jual beli tanah dari Mundisugih kepada Mardiono) oleh Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) atas Kuasa Mutlak yang pernah diberikan kepada H. Muslich Sulaiman, maka secara otomatis Pemindahan Kuasa yang dilakukan oleh H. Muslich Sulaiman kepada Mardiono dengan Akte No. 53/1981 menjadi Tidak Sah dan Dapat Dibatalkan.
- d. Dengan telah dilakukannya Pembatalan Kuasa dengan Akte No. 16/1981 (yakni sebelum tanggal 07-03-1983 di mana seolah-olah telah terjadi jual beli tanah dari Mundisugih kepada Mardiono) oleh Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) atas Kuasa Mutlak yang pernah diberikan kepada H. Muslich Sulaiman, maka secara otomatis:
"Jual Beli Akta Penjabat Djohan Djauhari, SH tgl. 07-03-1983 No. 9/7/Kebayoran Lama/ 1983",
menjadi Tidak Sah dan Dapat Dibatalkan.
- e. Sesuai Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, penggunaan Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya, telah dinyatakan dilarang. Dengan demikian, Jual Beli Tanah Obyek Perkara yang seolah-olah dilakukan oleh Penggugat (Mundisugih, almarhum) kepada Mardiono sebagaimana disebutkan dalam Surat No. HP.03.01/3649.31.74.300/XI/2020 tanggal 26-11-2020 butir 2 huruf c yakni :
"Jual Beli Akta Penjabat Djohan Djauhari, SH tgl. 07-03-1983 No. 9/7/Kebayoran Lama / 1983, tercatat beralih dari Mundisugih kepada Mardiono, terdaftar tgl. 06-08-1992.",

Halaman 14 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

Termasuk proses balik nama sebagaimana diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto, sebagaimana tersebut pada butir D.5 di atas, menjadi Tidak Sah dan Dapat Dibatalkan.

17. Bahwa sekedar catatan tambahan dari Penggugat dan mohon kiranya dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, Penggugat juga telah pernah mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan Obyek Gugatan Sertipikat Hak Milik Nomor 2272/Petukangan tercatat atas nama Mardiono dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1573/Petukangan tercatat atas nama Siddik Tanudjaja di mana Tergugat juga menggunakan Akte No. 52/1981 dan Akte No. 53/1981 yang telah dibatalkan melalui Akte No. 16/1981 di dalam proses peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada orang lain (Mardiono dan Siddik Tanudjaja) dan telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 198/G/2011/PTUN-JKT Tanggal 22 Maret 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 125/B/2012/PT.TUN.JKT Tanggal 10 Desember 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 285 K/TUN/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) di mana Mahkamah Agung telah mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi yakni Penggugat.

Berdasarkan pada semua yang telah diuraikan di atas, Penggugat dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 15 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban yang telah di upload melalui aplikasi e-court pada tanggal 27 Januari 2021, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN TIDAK BERKUALITAS

1. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan, dengan riwayat peralihan sebagai berikut :

- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1386/Petukangan Selatan berasal dari sertipikat Hak Milik No.658/Ciledug atas nama SINDU PRASETYO dengan Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 No.484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) terletak di Desa Patukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, kemudian beralih kepada MUNDISUGIH dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 8 Januari 1974/17/Jb/Agr/1974, Mamad Suryana, BA, Penjabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Ciledug;
- b. Bidang tanah ini kini termasuk dalam Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Wilayah Jakarta Selatan, berdasarkan Peraturan Pemerintah RI tanggal 28-12-1974 No.45 Jo. Berita acara Lokasi tanggal 5-2-1992 No.472/PPT/JS/1992 (sekarang menjadi Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan);
- c. Bahwa kemudian sertipikat Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan atas nama MUNDISUGIH beralih kepada MARDIONO berdasarkan Akta Jual Beli Akta Pejabat Djohan Djauhary, SH tanggal 7 Maret 1983 No.9/7/Kebayoran Lama/1983;
- d. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 22-02-2010 teregister nomor 67/1.755.02 tanggal 24-02-2010 yang dibuat oleh Camat Matraman selaku Instansi Pemerintah beralih kepada : 1. DARNIE MARDIONO, 2 YULIA SANDRASARI, 3. DIMAS CHRISTIANTO masing-masing untuk bagian yang sama besar yang tidak terpisahkan, terletak di Kampung Sawah Rt.001 Rw.01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Halaman 16 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan sesuai gambar situasi tanggal 25 Februari 1975 nomor 484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) adalah penggantian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1065/Petukangan Selatan;

2. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan Penggugat mendalilkan pada petitumnya nomor 8 bahwa SHM No.1386/Petukangan Selatan yang di dikeluarkan oleh Tergugat a quo sudah bersifat konkrit, individu dan final berdasarkan hal-hal sebagai berikut pada poin a butir 2, a,b,c,d,e,b,c,d,e pada halaman 3 dan 4;

3. Bahwa terhadap perkara keperdataan riwayat peralihan pemegang hak yang dituangkan dalam akta jual beli yang di permasalahan oleh Penggugat yang di uraikan pada angka 2 di atas yaitu tanah a quo sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara;

II. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1386/Petukangan Selatan berasal dari sertipikat Hak Milik No.658/Ciledug atas nama SINDU PRASETYO dengan Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 No.484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) terletak di Desa Patukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, kemudian beralih kepada MUNDISUGIH dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 8 Januari 1974/17/Jb/Agr/1974, Mamad Suryana, BA, Penjabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Ciledug;

2. Bidang tanah ini kini termasuk dalam Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Wilayah Jakarta Selatan, berdasarkan Peraturan Pemerintah RI tanggal 28-12-1974 No.45 Jo. Berita Acara Lokasi tanggal 5-2-1992 No.472/PPT/JS/1992 (sekarang menjadi Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan);

3. Bahwa kemudian sertipikat Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan atas nama MUNDISUGIH beralih kepada MARDIONO berdasarkan Akta Jual Beli Akta Pejabat Djohan Djauhary, SH tanggal 7 Maret 1983 No.9/7/Kebayoran Lama/1983;

Halaman 17 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 22-02-2010 teregister nomor 67/1.755.02 tanggal 24-02-2010 yang dibuat oleh Camat Matraman selaku instansi Pemerintah beralih kepada : 1. DARNIE MARDIONO, 2. YULIA SANDRASARI, 3. DIMAS CHRISTIANTO masing-masing untuk bagian yang sama besar yang tidak terpisahkan, terletak di Kampung Sawah Rt.001 Rw.01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
5. Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 nomor 484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) adalah penggantian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1065/Petukangan Selatan;
6. Bahwa dengan adanya pengakuan PENGUGAT atas tanah terperkara, maka merupakan kompetensi absolut sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.9 tahun 2004 jo. Undang-undang No.5 Tahun 1986 Pasal 62 ayat 1 menyatakan:
 - (1) Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal :
 - a. Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan.
 - b. Syarat-syarat gugatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 56 tidak dipe-nuhi oleh penggugat sekalipun ia telah diberi tahu dan diperingatkan.
 - c. Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak.
 - d. Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.
 - e. Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya.
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :

“Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”.

Halaman 18 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan :

“Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan GUGATAN tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata”.

9. Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

III. POKOK PERKARA.

- a. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT.
- b. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara.
- c. Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada pada Tergugat, diketahui Hak Milik No.1386/ Petukangan Selatan adalah sebagai berikut :
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1386/Petukangan Selatan berasal dari sertipikat Hak Milik No.658/Ciledug atas nama SINDU PRASETYO dengan Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 No.484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) terletak di Desa Patukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, kemudian beralih kepada MUNDISUGIH dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 8 Januari 1974/17/Jb/Agr/1974, Mamad Suryana, BA, Penjabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Ciledug;
 - Bidang tanah ini kini termasuk dalam Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Wilayah Jakarta Selatan, berdasarkan Peraturan Pemerintah RI tanggal 28-12-1974 No.45 Jo. Berita acara Lokasi tanggal 5-2-1992 No.472/PPT/JS/1992 (sekarang menjadi Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan);
 - Bahwa kemudian sertipikat Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan atas nama MUNDISUGIH beralih kepada MARDIONO berdasarkan Akta Jual

Halaman 19 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Akta Pejabat Djohan Djauhary, SH tanggal 7 Maret 1983
No.9/7/Kebayoran Lama/1983;

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 22-02-2010 teregister nomor 67/1.755.02 tanggal 24-02-2010 yang dibuat oleh Camat Matraman selaku instansi Pemerintah beralih kepada : 1. DARNIE MARDIONO, 2 YULIA SANDRASARI, 3. DIMAS CHRISTIANTO masing-masing untuk bagian yang sama besar yang tidak terpisahkan, terletak di Kampung Sawah Rt.001 Rw.01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara adalah Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 nomor 484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang merupakan penggantian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1065/Petukangan Selatan;

d. Bahwa penerbitan dan perubahan status peralihan pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat Tanah A quo sudah sesuai dengan peraturan dan perundang –undangan yang berlaku;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh eksepsi TERGUGAT ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan, semula tercatat atas nama MARDIONO dan terakhir tercatat atas nama : 1. DARNIE MARDIONO, 2. YULIA SANDRASARI, 3. DIMAS CHRISTIANTO, terletak di Kampung Sawah Rt.001 Rw.01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan sudah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 20 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya yang telah diupload melalui aplikasi e-court pada tanggal 10 Pebruari 2021, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya yang telah di upload melalui aplikasi e-court pada tanggal 17 Pebruari 2021 yang selengkapnya Replik dan Duplik tersebut sebagaimana dalam berita acara perkara ini;

Bahwa terhadap sertipikat objek sengketa, dalam pemeriksaan persidangan Pengadilan telah memanggil beberapa kali nama yang tercantum dalam sertipikat objek sengketa, namun pihak yang dipanggil tersebut tidak pernah hadir di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 22, dan telah dimaterai dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Sertifikat Hak Milik No. 658/Petukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi No. 484, tanggal 25 Feb 1975, luas 1.400 M²; (fotokopi);
2. Bukti P – 2 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 269/1980, tanggal 23-2-1980 dari Kantor Agraria Jakarta Selatan; (fotokopi);
3. Bukti P – 3 : Akte Surat Kuasa Mutlak Nomor 52 tanggal 19 Januari 1981, yang dikeluarkan Ny. Yetty Taher, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah di Jakarta; (fotokopi);
4. Bukti P – 4 : Akte Pemindahan Kuasa Nomor 53 tanggal 19 Januari 1981, yang dikeluarkan Ny. Yetty Taher, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah di Jakarta; (fotokopi);

Halaman 21 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

5. Bukti P – 5 : Pembatalan Nomor 16, tanggal 4 Nopember 1981, yang dibuat oleh Chufran Hamal, S.H., Notaris di Jakarta; (fotokopi);
6. Bukti P – 6 : Surat dari H. Muslich Sulaiman kepada Tuan Susetya Mundisugih; (fotokopi sesuai legalisir);
7. Bukti P – 7 : Kutipan Akte Kematian Nomor 435/U/JB/2005 tanggal 22 Maret 2005 yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Kotamadya Jakarta Barat; (fotokopi);
8. Bukti P – 8 : Akte Keterangan Hak Waris Nomor 1/2006 tanggal 22 Pebruari 2006, yang dikeluarkan Erna Priyono, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta; (fotokopi);
9. Bukti P – 9 : Surat Pernyataan Ahli Waris dari Para Ahli Waris Almarhum Susetya Mundisugih, tanggal 23 Maret 2018; (fotokopi);
10. Bukti P – 10 : Surat Kuasa Para Ahli Waris dari Almarhum Susetya Mundisugih, tanggal 1 Nopember 2020; (sesuai dengan asli);
11. Bukti P – 11 : Kartu Tanda Penduduk an. Sena Widjaja Mundisugih; (fotokopi);
12. Bukti P – 12 : Kartu Tanda Penduduk dari Para Ahli Waris Almarhum Susetya Mundisugih; (fotokopi);
13. Bukti P – 13 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : HP.03.01/3649.31.74.300/ XI/2020, Hal Permohonan Data tanah Sertifikat Hak Milik No. 658/Petukangan a/n Mundisugih, tanggal 26-11-2020 yang ditujukan kepada Toto Relawanto Law Office; (fotokopi);
14. Bukti P – 14 : Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 198/G/2011/PTUN-JKT tanggal 22 Maret 2012; (fotokopi sesuai salinan);

Halaman 22 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

15. Bukti P – 15 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 125/B/2012/PT.TUN-JKT tanggal 17 Desember 2012; (fotokopi sesuai salinan);
16. Bukti P – 16 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 285 K/TUN/2013, tanggal 17 Oktober 2013; (fotokopi sesuai salinan);
17. Bukti P – 17 : Surat kepada Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Selatan, tanggal 28 September 2020, perihal Permohonan Pembatalan Peralihan Hak SHM No. 1386/Petukangan tercatat atas nama Mardiono, seluas 1.400 M², terletak di Kp. Sawah, RT. 011/01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan karena cacat administrasi dan telah ada putusan hukum dari Mahkamah Agung mengenai pencabutan/ pembatalan surat kuasa mutlak; (sesuai dengan asli);
18. Bukti P – 18 : Tanda Terima Surat, perihal Permohonan Pembatalan Peralihan Hak SHM No. 1386/Petukangan tercatat atas nama Mardiono, seluas 1.400 M², terletak di Kp. Sawah, RT. 011/01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan karena cacat administrasi dan telah ada putusan hukum dari Mahkamah Agung mengenai pencabutan/ pembatalan surat kuasa mutlak, tanggal 28 September 2020; (sesuai dengan asli);
19. Bukti P – 19 : Surat dari Toto Relawanto Law Office No. 06a/TRLO/Pmh/1120 tanggal 06 Nopember 2020 perihal Permohonan Data Tanah Sertifikat Hak Milik No. 658/Petukangan a/n Mundisugih; (tanda terima sesuai dengan asli);
20. Bukti P – 20 : Surat Permohonan Data Tanah Sertifikat Hak Milik No. 658/Petukangan a/n Mundisugih No. : 06a/TRLO/Pmh/1120, tanggal 06 Nopember 2020; (foto kopi);

Halaman 23 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti P – 21 : Surat kepada Sena Widjaja Mundisugih dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : Hp.02.01/4048.31.74.300/XII/2020 tanggal 09-12-2020, hal : Pemberitahuan Blokir; (foto kopi);
22. Bukti P – 22 : Surat kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dari Sena Widjaja Mundisugih, tanggal 05 Oktober 2020, perihal : Permohonan Pemblokiran Sertifikat M.1386 tanah yang berlokasi di kampung Sawah RT. 011/RW. 001, Kel. Petukangan Selatan, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan; (foto kopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 25, dan telah dimaterai dengan cukup, serta telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Surat Perintah Setor No. 18398 tanggal 11 Maret 1996; (fotokopi sesuai dengan asli);
T-1.a : Tanda Penerimaan Nr. 301/1186 + /PH...1187/S/1996 tanggal 13-3-1996;
T-1.b : Tanda Penerimaan Nr. 301/1186 + /PH... 1187/S/1996 tanggal 13-3-1996;
T-1.c : Tanda Penerimaan Nr. 301/1186 + /PH... 1187/S/1996 tanggal 13-3-1996;
2. Bukti T – 2 : Sertifikat Hak Milik No. 658/Petukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi No. 484, tanggal 25 Feb 1975, luas 1.400 M²; (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Sertifikat Hak Milik No. 1572/Petukangan, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kabupaten Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, Gambar Situasi No. 2602, tanggal 6 Oct 1977, luas 1.580 M²; (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T – 4 : Berita Acara Perbandingan (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T – 5 : Berita Acara Perbandingan (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 24 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

6. Bukti T – 6 : Surat Kuasa antara Tuan Mardiono dan Sumarni, tanggal 24-11-1995; (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T – 7 : Surat Pernyataan dari Mardiono tanggal 12 Maret 1996; (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T – 8 : Berita Acara No. 10/PPT/JS/1996, tanggal 10-1-1996; (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T – 9 : Sertipikat Hipotik Nomor : 717/S/1992, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta; (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T – 10 : Surat dari Bank Bumi Daya No. JKK/795/95/CR, tanggal 26 Oktober 1995, perihal Roya Hipotik SHM No. 1063, 1064 dan 1065 a/n Mardiono yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Selatan; (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T – 11 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Mardiono dan Ny. Lily Arryani, Kartu Keluarga Mardiono; (fotokopi dari fotokopi);
T-11.a : Kartu Keluarga No. 308551 atas nama Mardiono;
12. Bukti T – 12 : Akta Hipotik No. 177/Pesanggrahan/1992, tanggal 31 Oktober 1992; (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T – 13 : Kartu Kendali; (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T – 14 : Berita Acara No. 07/PPT/JS/1996, tanggal 10-1-1996; (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T – 15 : Buku Tanah Hak Milik No. 1386, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, Gambar Situasi No. 100/1996, tanggal 9-1-1996, Luasa 1.400 M²; (sesuai dengan asli);
16. Bukti T – 16 : Akta Jual Beli No. 9/7/Kebayoran Lama/1983 tanggal 7 Maret 1983, yang dibuat dihadapan Djohan Djauhari, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta; (sesuai dengan asli);
17. Bukti T – 17 : Berita Acara tgl. 5-2-1992 No. 472/PPT/JS/1992 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan; (sesuai dengan asli);

Halaman 25 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

18. Bukti T – 18 : Akta Surat Kuasa Mutlak Tgl: 19 Januari 1981 Nomor : 52, yang dikeluarkan Notaris Ny. Yetty Taher, S.H., (fotokopi);
19. Bukti T – 19 : Kartu Keluarga atas nama Mardiono; (fotokopi);
20. Bukti T – 20 : Surat dari Mardiono, SE., kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, tanggal 27 Pebruari 1992; (sesuai dengan asli);

20 a : Surat Kuasa Mardiono, SE kepada N. Budisantoso/H. Pudji Slamet Santoso tanggal 27 Maret 1991;
21. Bukti T – 21 : Kartu Kendali No. Di 301/3442, 3443 /PH/S/1992 tanggal 22 Juli 1992 atas nama Mardiono; (sesuai dengan asli);
22. Bukti T – 22 : Surat Pernyataan dari Mardiono, SE, tanggal 27 Maret 1991; (sesuai dengan asli);
23. Bukti T – 23 : Surat Pernyataan dari Mardiono, SE, tanggal 3 Juli 1992; (Foto kopi);
24. Bukti T – 24 : Surat Perintah Setor No. : 4894, tanggal 17/7-1992; (sesuai dengan asli);
25. Bukti T – 25 : Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Mardiono, dkk; (foto kopi);

Bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Pihak Penggugat telah mengajukan Saksi sebanyak 3 (tiga) orang, yang bernama Bram Bimotedjo, Firdaus dan Djoko Suranto, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi-saksi Penggugat :

1. Bram Bimotedjo;

- Bahwa Saksi bekerja di salah satu perusahaan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan yang awalnya Nomor M 658 dan dahulu masih masuk wilayah Jawa Barat;
- Bahwa Saksi menjelaskan tanah tersebut dikuasai oleh Pak Firdaus selaku RW saat itu atas kuasa yang diberikan oleh Pak Sena, tanah tersebut dahulunya tanah kosong yang berupa rawa dan pernah dibuat sebagai pemancingan karena tanah tersebut berada dipinggir sungai kemudian pada tahun 2008 tanah tersebut diuruk;

Halaman 26 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

- Bahwa di tahun 2020 Saksi diminta untuk memberi batas di tanah tersebut oleh pak Sena dan saat dilakukan pengukuran ulang oleh Pihak BPN diketahui ada Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan kemudian Pak Sena bersurat ke BPN tentang hal itu dan belum ada jawaban sampai saat ini, kemudian Pak Sena mengajukan pemblokiran atas sertifikat tersebut ke BPN;
- Bahwa saksi mengetahui ada pihak-pihak lain yang mengklaim tanah tersebut yaitu pak Mardiono namun telah dihubungi beberapa kali tetapi tidak direspon;
- Bahwa Saksi mengetahui berkas M 658 setelah diberi tahu oleh pak Mundisugih sebelum meninggal yang sempat berbincang-bincang kepada anak-anaknya mempunyai tanah dilokasi tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui arah masuk ke lokasi tanah tersebut disebelah kananya ada lapangan futsal, dibelakang tanah tersebut adalah sekolah, sebelah kirinya rumah dan sebelah kanan adalah jalan penduduk;

2. Firdaus;

- Bahwa Saksi bekerja di sebagai penjaga lahan/asset milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan namun Saksi mengetahui fisik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan dengan luas 1.400 M² yang berada di Petukangan Selatan;
- Bahwa Saksi diberi Kuasa oleh Pak Sena Wijaya pada tahun 2015 untuk menjaga tanah tersebut yang awalnya dijaga oleh orangtua Saksi, dahulu tanah tersebut berupa empang kemudian pada tahun 2008 tanah tersebut diuruk;
- Bahwa Saksi menyatakan tanah tersebut sudah dipagar tembok dan sejak tahun 2015 sampai sekarang Saksi tidak pernah mendapat gangguan dari pihak manapun, dan Saksi tidak mengetahui jika ada yang mengklaim tanah tersebut;

3. Djoko Suranto;

- Bahwa Saksi adalah pensiunan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan;
- Bahwa Saksi pernah membaca pada tahun 2020 bahwa almarhum Mundisugih pernah memberikan kuasa mutlak kepada Haji Muslich;

Halaman 27 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

- Bahwa Saksi mengetahui Haji Muslich membuat pengalihan kuasa kepada pak Mardiyono namun telah dicabut;

Bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli meskipun Pengadilan telah memberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 6 April 2021 yang telah di upload melalui aplikasi e-court pada tanggal 6 April 2021, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Kesimpulan Penggugat dan Tergugat tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan di dalam perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini ;

Bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto (bukti T-15), yang selanjutnya dalam putusan ini disebut sertipikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan persidangan perkara *a quo*, Pengadilan telah memanggil beberapa kali pihak ketiga yang merupakan nama-nama yang tercantum dalam sertipikat objek sengketa, namun atas panggilan tersebut tidak pernah hadir di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban yang telah di upload melalui aplikasi e-court pada tanggal 27 Januari 2021, yang memuat adanya eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan repliknya yang telah diupload melalui aplikasi e-court pada tanggal 10 Pebruari

Halaman 28 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan dupliknya yang telah di upload melalui aplikasi e-court pada tanggal 17 Februari 2021 yang pada pokoknya bertetap pada masing-masing dalilnya;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat uraian dalil eksepsi Tergugat maka sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi tersebut sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Gugatan tidak berkualitas;

Bahwa Penggugat mempermasalahkan riwayat peralihan pemegang hak yang dituangkan dalam akta jual beli yang di permasalahan oleh Penggugat yang di uraikan pada angka 2 di atas yaitu tanah a quo sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu: Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini;

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1386/Petukangan Selatan atas nama ahli waris Mardiono adalah berasal dari Sertipikat Hak Milik No.658/Ciledug atas nama Sindu Prasetyo dengan Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 No.484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) terletak di Desa Patukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, kemudian beralih kepada Mundisugih dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 8 Januari 1974/17/Jb/Agr/1974, Mamad Suryana, BA, Penjabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Ciledug, yang kemudian menjadi Sertipikat Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan atas nama Mundisugih beralih kepada Mardiono berdasarkan Akta Jual Beli Akta Pejabat Djohan Djauhary, SH tanggal 7 Maret 1983 No.9/7/Kebayoran Lama/1983 sehingga hal ini menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 29 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun dalil Tergugat mengenai gugatan tidak berkualitas berisi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak berkesesuaian antara judul dan isi dalilnya sedangkan dalil eksepsi mengenai kewenangan juga didalilkan pada eksepsi Tergugat yang kedua, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak berkualitas berkaitan dengan kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan di Peradilan Tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan 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 yang menyebutkan bahwa, "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi", atau yang dalam teori hukum acara dikenal dengan adagium " Point d'interest, point d'action " (ada kepentingan, maka ada gugatan), yang berarti hanya seseorang / badan hukum perdata yang memiliki kepentinganlah yang dapat bertindak sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan) oleh hukum, yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, (Indroharto, Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta tahun 2003 halaman 37);

Menimbang, bahwa secara yuridis tidak terdapat pengertian tentang "kepentingan yang dirugikan" dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara menggunakan pendekatan doktrin untuk mengetahui arti dari kepentingan tersebut, "kepentingan" mengandung dua arti yaitu :

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, kepentingan disini adalah suatu nilai baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau apa yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu Keputusan TUN atau suatu penolakan. Kepentingan semacam itu dapat bersifat material atau immaterial, individual atau umum (kolektif). Konkretnya adanya suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum itu di satu pihak ditentukan oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan orangnya sendiri, dan dilain pihak oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan TUN yang bersangkutan; dan

2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan; (Indroharto 1994 : 37-38);

Menimbang bahwa lebih lanjut, pengertian kepentingan yang dirugikan tersebut merupakan kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum yang eksistensinya ditentukan oleh:

- a. Faktor-faktor yang berkaitan dengan Penggugat itu sendiri yang harus:
 - Merupakan kepentingan penggugat itu sendiri;
 - Merupakan kepentingan pribadi penggugat;
 - Merupakan kepentingan langsung dari penggugat sendiri, dan
 - Merupakan kepentingan yang dapat ditentukan;
- b. Faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan TUN yang digugat itu sendiri, artinya hanya keputusan yang menimbulkan akibat-akibat hukum yang dimaksudkan saja yang relevan untuk digugat;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada uraian pengertian kepentingan tersebut diatas maka pertanyaan selanjutnya adalah apakah terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan sertifikat objek sengketa *a quo* ?;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan persidangan diperoleh fakta hukum berkaitan sertifikat objek sengketa antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa riwayat sertifikat objek sengketa *a quo* pada awalnya berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 658/Petukangan, tanggal terbit 25 Februari 1975, Gambar Situasi tanggal 25 Feb 1975 No. 484, luas 1400 m², atas nama Sindhu Prasetyo dan berdasarkan jual beli Akta tanggal 08-01-1974 No. 17/Jb/Agr/1974 Mamad Suryana, BA, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat kecamatan Ciledug, tercatat beralih dari Sindhu Prasetyo kepada Mundisugih, terdaftar tanggal 25-02-1975, yang selanjutnya termasuk dalam kelurahan Petukangan Selatan, kecamatan Pesanggrahan, wilayah Jakarta Selatan berdasarkan Peraturan Pemerintah RI tanggal 28-12-1974, No. 45 Jo. Berita Acara lokasi tanggal 05-02-1992 No. 472/PPT/JS/92 menjadi Sertipikat Hak Milik No. 1065/Petukangan Selatan terdaftar tanggal 06 Agustus 1992 (bukti P-1 dan T-2);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan jual beli Akta Penjabat Djohan Djauhari, SH tanggal 07-3-1983 No. 9/7/Kebayoran Lama/1983, tercatat beralih dari Mundisugih kepada Mardiono, terdaftar tanggal 06 Agustus 1992 (bukti T-2);
3. Bahwa pemegang sertifikat objek sengketa *a quo* yaitu Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto merupakan ahli waris dari nama yang tercantum sebelumnya yang bernama Mardiono berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 22 Februari 2010 (bukti T-15);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas didapatkan fakta hukum berkaitan dengan Penggugat, bahwa Mundisugih alias Susetya Mundisugih alias Oen, Tjen Siong meninggal dunia pada tanggal 19 Maret 2005 (bukti P-7), yang semasa hidupnya atas pernikahannya dengan Nyonya Lies Suniati Yunto mempunyai 5 (lima) orang anak yaitu: Fenina Prahita Mundisugih, Sena Widjaja Mundisugih, Arche Tjetjep Tjipta Mundisugih, Harsa Prakasa Mundisugih dan Sri Sundari Mundisugih (bukti P-8, P-9, P-10, P-11 dan P-12);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kepentingan berproses untuk mengajukan gugatan pembatalan sertifikat objek sengketa pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta oleh karena Penggugat merupakan ahli waris dari Mundisugih yang namanya tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 658/Petukangan dan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 1065/Petukangan Selatan Kota Jakarta Selatan, yang merupakan riwayat dari sertifikat objek sengketa, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat tidak berkualitas menurut hukum harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata ditingkat pertama;

Halaman 32 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Menimbang, bahwa persengketaan dalam perkara ini timbul karena adanya sertipikat objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap sertipikat objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa kriteria suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek sengketa pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa: “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Menimbang, bahwa selanjutnya pengertian keputusan tata usaha negara disebutkan pula dalam beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain di dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU Administrasi Pemerintahan) menyebutkan bahwa:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan di dalam ketentuan Pasal 87 UU Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan bahwa:

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat”;

Menimbang, bahwa dari rumusan pasal tersebut diatas, secara normatif Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan dasar lahirnya sengketa Tata Usaha Negara mempunyai unsur-unsur sebagai berikut ;

1. Penetapan tertulis ;
2. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
4. Bersifat konkret, individual dan final ;
5. Menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata ;

Menimbang, bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dikualifikasikan sebagai penetapan tertulis jika dalam suatu keputusan Tata Usaha Negara memuat dengan jelas; 1). Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkan, 2). Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu, 3). Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya telah bersifat kongkret, individual dan final; *Kongkret*, artinya objek yang diputuskan dalam keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, *Individual*, artinya keputusan itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, kalau yang dituju itu lebih dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seseorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan. *Final*, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, dan keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karena belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa sertifikat objek sengketa yang digugat oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto (bukti T-15). Objek sengketa bersifat *final*, karena tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain serta telah menimbulkan akibat hukum yaitu dengan diberikan hak milik kepada Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto, maka telah timbul hak dan kewajiban kepada nama yang tercantum tersebut, oleh karena itu objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa apabila objek sengketa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, juga telah memenuhi rumusan ketentuan dimaksud, karena sertifikat objek sengketa merupakan penetapan tertulis yang termasuk dalam ruang lingkup urusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehingga objek sengketa *a quo* juga telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini menurut hukum harus dinyatakan tidak diterima pula;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud di dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan yang berisi pada pokoknya adalah mohon dinyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto (bukti T-15), yang dikeluarkan oleh Tergugat karena bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana terdapat di dalam berkas persidangan perkara *a quo* dan untuk mempersingkat uraian putusan, maka harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan dalil bantahannya sebagaimana termuat di dalam jawabannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan sertipikat objek sengketa *a quo* adalah dilakukan secara prosedural sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya, demikian sebaliknya atas replik tersebut telah dibantah Tergugat dalam dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-22 yang telah bermaterai cukup dan menghadirkan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama Bram Bimotedjo, Firdaus dan Djoko Suranto, yang masing-masing memberikan keterangannya sebagaimana terinci di dalam tentang duduknya perkara yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, namun atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim, Penggugat tidak mengajukan ahli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-25 yang telah bermaterai cukup serta tidak mengajukan saksi maupun ahli, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, sebelum mempertimbangkan pokok sengketa yang terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal

Halaman 36 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

formalitas gugatan berkaitan tenggang waktu dan upaya administrasi, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara telah disyaratkan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan bahwa:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 tersebut tidak mengatur secara limitatif tentang cara penghitungan tenggang waktu bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa “Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung “sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut” diubah menjadi dihitung “sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya”;

Menimbang, bahwa selanjutnya diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya disebut Perma Nomor 6 Tahun 2018) yang menyebutkan bahwa “Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan mengenai upaya administrasi diatur dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan bahwa:

Halaman 37 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;
- (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Keberatan; dan;
 - b. Banding;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan makna kata dapat dimaknai sebagai suatu kewajiban masyarakat untuk menempuh upaya administrasi kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sebelum diajukannya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan pula di dalam Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018, yang menyebutkan bahwa "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 77 UU Administrasi Pemerintahan, menyebutkan bahwa:

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa atas adanya SHM No. 1386/Petukangan Selatan, maka Penggugat berkirim surat kepada Tergugat tanggal 28 September 2020 perihal pembatalan peralihan hak SHM No. 1386/Petukangan Selatan namun tidak ada tanggapan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-17 berupa surat Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, tanggal 28 September 2020 dan bukti P-18 berupa tanda terima surat tersebut tanggal 28 September 2020 yang menyebutkan pada pokoknya subtansi mengenai diketahuinya sertipikat objek sengketa dan keberatan mengenai pembatalan sertipikat objek sengketa yang tidak ditanggapi Tergugat, dan terhadap fakta tersebut tidak terdapat dalil bantahan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa atas upaya administrasi keberatan oleh Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (4) dan (5) UU Administrasi Pemerintahan oleh karenanya berdasarkan fakta hukum dan ketentuan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Desember 2020, masih memenuhi tenggang waktu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dan Penggugat juga telah menempuh upaya administrasi terlebih dahulu sebelum diajukannya gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan formalitas gugatan tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkaranya dan yang pertama Majelis Hakim akan pertimbangkan adalah mengenai kewenangan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto (bukti T-15), sehingga untuk menguji secara yuridis, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan-

Halaman 39 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah, selanjutnya menurut ketentuan Pasal 10 ayat (3) ketentuan tersebut tiap-tiap buku tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan sesuatu hak dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, sehingga berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas, maka yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan dan menandatangani sertifikat objek sengketa adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa Apakah penerbitan sertifikat objek sengketa secara formal prosedural maupun substansi materiil telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik ?;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada pokoknya antara lain:

1. Bahwa semasa hidupnya, Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) pernah membuat Surat Kuasa Mutlak dengan Akte Nomor 52 tertanggal 19 Januari 1981 dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 52/1981"*) kepada H. Muslich Sulaiman untuk mewakili Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan termasuk atas sebidang tanah hak milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan;
2. Bahwa pada hari yang sama, tanpa sepengetahuan dan seijin dari Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum), H. Muslich Sulaiman membuat Pemindahan Kuasa dengan Akte Nomor 53 tertanggal 19 Januari 1981 dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 53/1981"*) kepada Mardiono untuk mewakili H. Muslich Sulaiman dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan termasuk atas sebidang tanah milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan;

Halaman 40 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa atas tindakan H. Muslich Sulaiman yang telah memindahkan kuasa tersebut di atas, selaku Pemberi Kuasa, Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) kemudian membuat Pembatalan Kuasa dengan Akte Nomor 16 tertanggal 4 Nopember 1981 dihadapan Notaris Chufran Hamal, S.H. (selanjutnya disebut "Akte No. 16/1981") atas Akte No. 52/1981 (Surat Kuasa Mutlak Akte Nomor 52 tertanggal 19 Januari 1981 yang pernah dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H.);
4. Bahwa Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) dan para ahli warisnya tidak pernah menjual Tanah Obyek Perkara yakni tanah hak milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan seluas 1.400 M² kepada pihak manapun, termasuk kepada H. Muslich Sulaiman maupun kepada Mardiono termasuk kepada Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat di dalam jawabannya telah mengajukan dalil bantahannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada pada Tergugat, diketahui Hak Milik No.1386/Petukangan Selatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1386/Petukangan Selatan berasal dari sertipikat Hak Milik No.658/Ciledug atas nama Sindu Prasetyo dengan Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 No.484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) terletak di Desa Patukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, kemudian beralih kepada Mundisugih dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 8 Januari 1974/17/Jb/Agr/1974, Mamad Suryana, BA, Penjabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Ciledug;
2. Bahwa bidang tanah ini kini termasuk dalam Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Wilayah Jakarta Selatan, berdasarkan Peraturan Pemerintah RI tanggal 28-12-1974 No.45 Jo. Berita acara Lokasi tanggal 5-2-1992 No.472/PPT/JS/1992 (sekarang menjadi Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan);
3. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan atas nama Mundisugih beralih kepada Mardiono berdasarkan Akta Jual Beli Akta Pejabat Djohan Djauhary, SH tanggal 7 Maret 1983 No.9/7/Kebayoran Lama/1983;
4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 22-02-2010 teregister nomor 67/1.755.02 tanggal 24-02-2010 yang dibuat oleh Camat

Halaman 41 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Matraman selaku instansi Pemerintah beralih kepada: 1. Darnie Mardiono, 2. Yulia Sandrasari, 3. Dimas Christianto masing-masing untuk bagian yang sama besar yang tidak terpisahkan, terletak di Kampung Sawah Rt.001 Rw.01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

5. Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara adalah Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 nomor 484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang merupakan penggantian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1065/Petukangan Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pengujian terhadap sertipikat objek sengketa harus pula diuji secara menyeluruh dari awal peralihan sertipikat objek sengketa karena merupakan rangkaian peristiwa hukum yang tidak dapat dipisahkan atas sertipikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai pemindahan hak atas suatu tanah diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria";

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan persidangan ditemukan beberapa fakta hukum antara lain:

1. Bahwa Mundisugih selaku orang tua Penggugat adalah nama yang tercantum dalam SHM No. 658/Petukangan, terbit tanggal 25 Februari 1975 (bukti P-1);
2. Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat yang tidak dibantah oleh Penggugat didapatkan fakta hukum bahwa:
 - a. Bidang tanah ini kini termasuk dalam Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Wilayah Jakarta Selatan, berdasarkan Peraturan Pemerintah RI tanggal 28-12-1974 No.45 Jo. Berita acara

Halaman 42 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lokasi tanggal 5-2-1992 No.472/PPT/JS/1992 (sekarang menjadi Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan) (bukti T-2);

- b. Kemudian Sertipikat Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan atas nama Mundisugih beralih kepada Mardiono berdasarkan Akta Jual Beli Akta Pejabat Djohan Djauhary, SH., tanggal 7 Maret 1983 No.9/7/Kebayoran Lama/1983 (bukti T-2);
- c. Berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 22-02-2010 teregister nomor 67/1.755.02 tanggal 24-02-2010 yang dibuat oleh Camat Matraman selaku instansi Pemerintah beralih kepada: 1. Darnie Mardiono, 2. Yulia Sandrasari, 3. Dimas Christianto masing-masing untuk bagian yang sama besar yang tidak terpisahkan, terletak di Kampung Sawah Rt.001 Rw.01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- d. Bidang tanah yang menjadi objek perkara adalah Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1975 nomor 484 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang merupakan penggantian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1065/Petukangan Selatan (bukti T-15);
3. Semasa hidupnya orang tua Penggugat pernah membuat Surat Kuasa Mutlak dengan Akte Nomor 52 tertanggal 19 Januari 1981 dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 52/1981"*) kepada H. Muslich Sulaiman untuk mewakili Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan termasuk atas sebidang tanah hak milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan (bukti P-3 = T-18);
4. Bahwa pada hari yang sama, H. Muslich Sulaiman selanjutnya membuat Pemindahan Kuasa dengan Akte Nomor 53 tertanggal 19 Januari 1981 dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 53/1981"*) kepada Mardiono untuk mewakili H. Muslich Sulaiman dalam segala tindakan pengurusan dan tindakan pemilikan termasuk atas sebidang tanah milik sebagaimana SHM No. 658/Patukangan, dan hal ini tanpa sepengetahuan dan seijin dari Susetya Mundisugih (Mundisugih, almarhum) (bukti P-4);

Halaman 43 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

5. Bahwa atas tindakan H. Muslich Sulaiman yang telah memindahkan kuasa tersebut di atas, selaku Pemberi Kuasa, orang tua Penggugat kemudian membuat Pembatalan Kuasa dengan Akte Nomor 16 tertanggal 4 Nopember 1981 dihadapan Notaris Chufran Hamal, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 16/1981"*) atas Akte No. 52/1981 (Surat Kuasa Mutlak Akte Nomor 52 tertanggal 19 Januari 1981 yang pernah dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H.) (bukti P-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dikaitkan ketentuan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena orang tua Penggugat telah membuat Pembatalan Kuasa dengan Akte Nomor 16 tertanggal 4 Nopember 1981 dihadapan Notaris Chufran Hamal, S.H. (*selanjutnya disebut "Akte No. 16/1981"*) atas Akte No. 52/1981 (Surat Kuasa Mutlak Akte Nomor 52 tertanggal 19 Januari 1981 yang pernah dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Yetty Taher, S.H.) maka secara substansi pemindahan hak atas tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No.1065/Petukangan Selatan atas nama Mundisugih yang beralih kepada Mardiono yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 6 Agustus 1992 hingga terakhir sertipikat objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam Putusan Nomor: 198/G/2011/PTUN-JKT Tanggal 22 Maret 2012 (bukti P-14) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 125/B/2012/PT.TUN.JKT Tanggal 17 Desember 2012 (bukti P-15) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 285 K/TUN/2013 tanggal 17 Oktober 2013 (bukti P-16), yang mana telah dipertimbangkan bahwa Pemerintah telah mengeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 yang antara lain berisi larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai bukti pengalihan hak atas tanah yaitu dengan membuat akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dilakukan dengan memberikan kuasa mutlak kepada pembeli, yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik, sehingga apabila diperhatikan proses pemberian kuasa mutlak ini dalam pengalihan hak atas tanah dalam prakteknya dapat merugikan si pemberi kuasa karena banyak diantara penerima kuasa mutlak ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyalahgunakan kuasa yang diterimanya untuk kepentingan yang berlainan atau untuk kepentingan pribadinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat telah lalai dalam menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dan tidak cermat dalam penerbitan sertifikat objek sengketa, oleh karena seharusnya suatu Keputusan harus didasarkan pada informasi dan data yang benar untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan sehingga Keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan tersebut ditetapkan, asas kecermatan menghendaki agar badan atau pejabat tata usaha negara sebelum mengeluarkan suatu keputusan tata usaha negara harus mempertimbangkan semua fakta-fakta yang relevan sebelum diterbitkannya sertifikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian uraian pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berkesimpulan menurut hukum bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa telah bertentangan dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah maupun bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan oleh karenanya tuntutan Penggugat agar Pengadilan menyatakan batal sertifikat objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut sertifikat objek sengketa adalah beralasan hukum untuk dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya

Halaman 45 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT

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

hanya dipakai alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan, dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada persidangan yang terbuka untuk umum;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 Nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 1386/Petukangan Selatan diterbitkan tanggal 06-04-1996, Gambar Situasi tanggal 09-01-1996 Nomor 100/1996 luas 1.400 M² tercatat atas nama Darnie Mardiono, Yulia Sandra Sari, Dimas Christianto;

Halaman 46 dari 48 halaman, Putusan Nomor : 227/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.462.000,-
(empat ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021, oleh kami, **DR. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H.**, dan **ELFIANY, S.H., M.Kn.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan terbuka untuk umum dan disampaikan kepada Para Pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi E-Court PTUN Jakarta dalam persidangan elektronik pada hari Selasa, tanggal 27 April 2021, oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh **MARIA MAGDHALENA, S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

HAKIM KETUA MAJELIS,

t.t.d

DR. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM ANGGOTA II,

t.t.d

DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H.

t.t.d

ELFIANY, S.H., M.Kn.

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d

MARIA MAGDHALENA HUTAPEA, S.H., M.H.



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

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 125.000,-
3. Panggilan-panggilan	Rp. 247.000,-
4. Biaya Sumpah	Rp. 30.000,-
5. Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
6. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
7. Leges Putusan	Rp. 10.000,-
	----- +
Jumlah	Rp. 462.000,-
(Empat ratus enam puluh dua ribu rupiah)	