

P U T U S A N
Nomor 94/Pdt.G/2025/PN Yyk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Yogyakarta yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

WIYONO, bertempat tinggal di Candran RT.003 RW.000, Kelurahan Kebonagung, Kapanewon Imogiri, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.Nur Laili Dwi Kurniyanto,S.H.,M.H.,Dkk, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Firma Sui Iuris Law Office, berkantor di Jalan Ngelo No.04, Nyaen, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2025, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 560/PDT/VII/2025 tanggal 29 Juli 2025, sebagai Penggugat;

Lawan :

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**, berkedudukan di Jalan Kusumanegara No.161, Muja Muju, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh Satria Eri Wibowo,S.ST.,M.M.,Dkk, Karyawan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, berkantor di Jalan Kusumanegara Nomor.161, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2025, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 669/PDT/IX/2025 tanggal 02 September 2025, sebagai Tergugat I;
- 2. LURAH KELURAHAN PANDEYAN**, berkedudukan di Jalan Pandeyan Gg.Mpu Sindok UH 5/783, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suroto,S.H.,M.H., Dkk, Jaksa Pengacara Negara pada Kantor Kejaksaan Negeri Yogyakarta, berkantor di Jalan Sukonandi No.6, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2025, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Yogyakarta Nomor 634/PDT/VIII/2025 tanggal 19 Agustus 2024, sebagai Tergugat II;

3. **NY.WITOHARDJO ALIAS MUKINEM**, bertempat tinggal di Yogyakarta, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Mei 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 22 Juli 2025 dengan Nomor Register 94/Pdt.G/2025/PN Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa kedudukan hukum Penggugat dalam perkara a quo adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/ RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta seluas 399 m², berdasarkan Kutipan dari buku daftar tanah hak-milik dan gambar bagan istimewa No. 2786/1982 Blok No. XXVIII, Kaca 889, Nomor 889 tercatat atas nama Wiyono, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - A. Utara : Mukinem;
 - B. Timur : Jalan Kampung;
 - C. Selatan : Muryanto;
 - D. Barat : Jalan Raya;
2. Bahwa kedudukan hukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam perkara a quo adalah sebagai pihak yang terlibat dalam proses konversi SHM No. 167/Pandeyan, sehingga para Tergugat jelas memiliki Legal Standing dalam perkara a quo;
3. Bahwa dasar kepemilikan tanah milik Penggugat tersebut berdasarkan kutipan dari buku daftar tanah hak-milik dan gambar bagan istimewa No. 2786/1982 dalam Daerah Istimewa Yogyakarta Blok No. XXVIII, dengan Kaca 889, Nomor 889, luas 399 m² didaftarkan menurut Surat Keputusan Walikotamadya Kepala-Daerah Tingkat II Yogyakarta tanggal 2-IV-1952 No. 18/Z/M.S., Verponding No. 889, dahulu tercatat atas nama Imopratomo al.Dulkadir dan telah dipindahkan kepada Penggugat dengan cara dijual

pada 12-1-1983, tercatat pemiliknya adalah atas nama Wiyono (Penggugat);

4. Bahwa pada tahun 1986, diluar dari pengetahuan Penggugat ternyata terjadi pendaftaran tanah secara massal melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang dilakukan oleh Tergugat I melalui bantuan dari Tergugat II;
5. Bahwa setelah terjadi pendaftaran tanah secara massal melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang dilakukan oleh Tergugat I melalui bantuan dari Tergugat II terbitlah sertifikat hak milik No. 167/Pandeyan oleh Kantor Agraria Kotamadya Yogyakarta, Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta dengan luas 399 m² tercatat atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) berdasarkan surat ukur 1820 tanggal 29 Juli 1985, dengan penunjuk Persil 889/Blok: XXVIII B.I.No.: 2786/82 oleh Kantor Agraria Kotamadya Yogyakarta;
6. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 167/Pandeyan atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III), dengan dasar Konversi dari asal usul kutipan dari buku daftar tanah hak-milik dan gambar bagan istimewa No. 2786/1982 dalam Daerah Istimewa Yogyakarta Blok No. XXVIII, dengan Kaca 889, Nomor 889, luas 399 m² didaftarkan menurut surat keputusan walikotamadya kepala daerah tingkat II Yogyakarta tanggal 2-IV-1952 No. 18/Z/M.S., Verponding No. 889 yang dilakukan oleh Tergugat I melalui bantuan dari Tergugat II mengakibatkan Penggugat saat ini kehilangan hak kepemilikannya karena telah beralih menjadi milik Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III);
7. Bahwa secara fisik dan faktual, sejak tahun 1983 tanah dan sertifikat tersebut telah dikuasai, dimanfaatkan, dan dirawat oleh Penggugat secara terus-menerus hingga saat ini, tanpa adanya keberatan atau gangguan dari pihak manapun, terlebih penguasaan tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan itikad baik dan berdasarkan dasar perolehan hak yang sah, sehingga menurut hukum, Penggugat memiliki kedudukan dan kepentingan hukum atas tanah tersebut yang wajib diakui dan dilindungi oleh hukum;
8. Bahwa dasar hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia:

“tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”

9. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, yakni sebagai berikut:
 - a. Suatu perbuatan melawan hukum-adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
 - b. Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian fakta-fakta hukum dan uraian ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik telah mengandung cacat hukum administrasi yaitu kesalahan prosedur dan data yuridis dan data fisik tidak benar tanpa kelengkapan data-data dan pemeriksaan lapangan yang pasti tergolong sebagai penyalahgunaan wewenang, melanggar ketentuan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak sejalan sebagaimana Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa Perbuatan Tergugat I dalam menerbitkan SHM tersebut di atas bertentangan dan tidak sejalan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi sebagai berikut: “Tujuan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan adalah: Menciptakan tertib penyelenggaraan administrasi pemerintahan, Menciptakan kepastian hukum, mencegah terjadinya penyalahgunaan Wewenang, menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparatur pemerintahan, melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menerapkan AUPB, dan memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada Warga Masyarakat adalah Perbuatan Melawan Hukum”;
12. Bahwa Perbuatan Tergugat I dalam menerbitkan SHM objek sengketa tersebut di atas telah melanggar prinsip-prinsip dasar Administrasi Negara yang Cacat Hukum Administrasi yaitu: Melanggar asas aman, tidak cermat/kehatihatian, bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang belaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB). Dan terjadi cacat Hukum Administratif, yaitu bidang tanah adalah hak kepemilikan Penggugat, adanya Kesalahan Data Yuridis atau Data

Fisik yang diperoleh; atau terjadi Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif adalah Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa kesalahan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak cermat, teliti, kurang hati hati, serta bertindak sewenang wenang yang mengabaikan Asas Umum Pemerintahan yang Baik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi syarat unsur Perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1366 KUHPerdara berbunyi “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati hatinya”. Bahwa penerbitan SHM No. 167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/ RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) yang diterbitkan oleh Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;
14. Bahwa dasar klasifikasi perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum juga sejalan dengan Doktrin yang dikemukakan Prof Subekti dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perjanjian” menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) tidak hanya berarti pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, tetapi juga termasuk pada perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, kesusilaan, atau asas-asas tata kehidupan masyarakat, termasuk tindakan pejabat publik yang tidak etis atau sewenang-wenang. Melalui doktrin tersebut, dapat disimpulkan bahwa keputusan atau tindakan pemerintah yang berwenang dan dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan AUPB, maka dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
Tidak hanya itu, Philipud M. Hadjon, seorang pakar hukum administrasi menyatakan, “AUPB adalah norma hukum tidak tertulis yang hidup dalam praktik pemerintahan dan menjadi standar yuridis terhadap tindakan pejabat negara. Pelanggaran AUPB dapat diuji di hadapan hakim, baik PTUN maupun Pengadilan Negeri.”
Doktrin tersebut menegaskan kembali bahwa AUPB dalam UU/30/2014 memiliki power atau kekuatan yang menyebabkan pelanggaran atas hal-hal tersebut dapat masuk pada kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum;
15. Bahwa Tindakan Tergugat I yang mengalihkan hak atas tanah milik Penggugat secara sepihak kepada Tergugat III berdasarkan data yuridis dan data fisik yang tidak benar yang di jadikan sebagai dasar peralihan hak

kepada Tergugat III diatas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan merupakan sebuah perbuatan yang sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun imateriil;

16. Bahwa Tergugat II berperan membantu proses peralihan hak atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) dimana Tergugat II secara aktif menyediakan data tanah yang selanjutnya akan dilakukan konversi, faktanya konversi yang dilakukan oleh Tergugat I melalui bantuan Tergugat II tersebut dilakukan secara sepihak tanpa ada informasi kepada Penggugat bahkan sempat menahan dan tidak menginfokan kepada Penggugat bahwa sertifikat tersebut sudah jadi, yang pada akhirnya fakta sertifikat yang sudah jadi tersebut baru diketahui Penggugat di tahun 2017. Tergugat II seharusnya bertanggung jawab secara hukum untuk memberikan data yuridis tanah yang benar dalam perkara a quo, akan tetapi faktanya Tergugat II telah melakukan kesalahan yang menyebabkan Tergugat III yang seharusnya tidak memiliki hak atas bidang tanah tersebut justru menjadi pemilik tanah obyek sengketa. Padahal sudah sangat jelas berdasarkan kutipan dari buku daftar tanah hak-milik dan gambar bagan istimewa No. 2786/1982 dalam Daerah Istimewa Yogyakarta Blok No. XXVIII, dengan Kaca 889, Nomor 889, luas 399 m² didaftarkan menurut surat keputusan walikotamadya kepala daerah tingkat II Yogyakarta tanggal 2-IV-1952 No. 18/Z/M.S. , Verponding No. 889 obyek sengketa tercatat terakhir atas nama Penggugat dan tidak ada nama lain lagi, sehingga tindakan Tergugat II yang terlibat dalam melakukan pengalihan hak dengan menggunakan data yuridis yang tidak benar adalah perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian secara materiil dan imateriil yang nyata pada Penggugat;

17. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II in casu dalam menerbitkan objek sengketa a quo sangatlah jelas telah mencederai rasa kepastian hukum dan tidak dapat memberikan perlindungan hukum dan menyangkut aspek hak dan kepentingan Penggugat, dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak cermat dalam meneliti data yuridis bidang tanah serta tidak melakukan pemeriksaan lapangan (data fisik) untuk menentukan kebenaran kepemilikan obyek sengketa;

Kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pengecekan data yuridis secara tepat, pengecekan lapangan, dan seluruh administrasi lainnya telah tegas diatur dalam Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1981 tentang Pelaksanaan PRONA, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6

Tahun 1972 tentang Ketentuan Pelaksanaan PRONA, Surat Edaran Kepala BPN No. 600-1900 Tahun 1985 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan PRONA, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan aturan-aturan tersebut, menjadi kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan sinkronisasi secara benar dalam persamaan data yang mana secara nalar seharusnya Tergugat III tidaklah memiliki hak atas pada obyek sengketa;

Dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum yang melanggar ketentuan hukum Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1981 tentang Pelaksanaan PRONA, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Ketentuan Pelaksanaan PRONA, Surat Edaran Kepala BPN No. 600-1900 Tahun 1985 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan PRONA, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memenuhi syarat syarat formil dan materiil Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara;

18. Bahwa kepemilikan obyek sengketa oleh Tergugat III tidak didasarkan suatu proses yang sah dimana tidak pernah ada pembelian ataupun sebab peralihan apapun yang sah dalam proses kepemilikan obyek sengketa dari Tergugat III karena berdasarkan kutipan dari buku daftar tanah hak-milik dan gambar bagan istimewa No. 2786/1982 dalam Daerah Istimewa Yogyakarta Blok No. XXVIII, dengan Kaca 889, Nomor 889, luas 399 m² didaftarkan menurut surat keputusan walikotamadya kepala daerah tingkat II Yogyakarta tanggal 2-IV-1952 No. 18/Z/M.S. , Verponding No. 889 yang menjadi penunjuk Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 167/Pandeyan adalah sangat jelas yakni Persil 889/Blok: XXVIII B.I.No.: 2786/82 yang mana tidak pernah sama sekali tercatat nama Tergugat III, justru nama yang terakhir tercatat adalah Wiayana (Penggugat), sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas telah terbukti bahwa cara Tergugat III dalam memperoleh obyek sengketa adalah sebuah perbuatan melawan hukum;

19. Bahwa akibat perbuatan konversi bidang tanah obyek sengketa yang tidak didasarkan dari dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tanpa pemberitahuan tertulis maupun lisan kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (PMH), karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah menyembunyikan fakta proses peralihan atau jual beli

Obyek Sengketa yang notabene milik Penggugat tersebut, karena perbuatan tersebut nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan azas-azas kepatutan, dan kehati-hatian yang harus diperhatikan juga oleh Tergugat I pada saat memproses balik nama jual beli maupun perikatan lainnya, sehingga akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, secara jelas menjadikan sebab akibat terhadap munculnya kerugian Penggugat yakni Pengugat kehilangan hak atas tanah SHM No. 167/Pandeyan seluas luas 399 m² atas nama dengan estimasi perkiraan harga per meternya Rp.7.200.000,- (Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) sehingga akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp. 2.872.800.000,- (Dua Milyar Tujuh Puluh Dua Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah), sehingga telah jelas unsur adanya kerugian yang disebabkan sebab akibat perbuatan Para Tergugat telah terbukti dan telah merugikan Penggugat secara nyata;

20. Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta hukum diatas, telah jelas perbuatan Para Tergugat secara jelas kerugian tersebut terjadi karena kesalahan Para Tergugat, sehingga unsur kesalahan tersebut telah terbukti, sehingga seluruh unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo telah sepenuhnya terbukti;
21. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan obyek sengketa, karena Tergugat I adalah pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan melaksanakan peralihan hak atau balik nama maka mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk menghukum Tergugat I untuk dapat melaksanakan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/ RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta dengan luas 399 m² tercatat atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) berdasarkan surat ukur 1820 tanggal 29 Juli 1985, dengan penunjuk Persil 889/Blok: XXVIII B.I.No.: 2786/82 dari atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) menjadi atas nama Wiyono (Penggugat);
22. Bahwa agar secara ekonomi Penggugat tidak dirugikan lebih besar lagi oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon agar kiranya Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) baik sendiri-sendiri maupun secara

tanggung renteng setiap hari keterlambatan atau lalai dalam menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat berdasarkan putusan perkara ini;

23. Bahwa agar gugatan atas perkara ini tidak illusoior dan Obyek Sengketa tidak dipindahtangankan kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk meletakkan Sita Jaminan atas Obyek Sengketa;
24. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan otentik maka, mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta agar berkenan menjatuhkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
25. Bahwa agar Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atas dasar alasan dan uraian yang tersebut di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan, sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum hak milik Penggugat atas objek sebidang tanah di Jl. Pramuka 5 RT.028/ RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta seluas 399 m², berdasarkan Kutipan dari buku daftar tanah hak-milik dan gambar bagan istimewa No. 2786/1982 Blok No. XXVIII, Kaca 889, Nomor 889 tercatat atas nama Wiyono dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - A. Utara : Mukinem
 - B. Timur : Jalan Kampung
 - C. Selatan : Muryanto
 - D. Barat : Jalan Raya
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/ RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta dengan luas 399 m² tercatat atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) berdasarkan surat ukur 1820 tanggal 29 Juli 1985, dengan penunjuk Persil 889/Blok: XXVIII B.I.No.: 2786/82 tidak berkekuatan hukum;

5. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/ RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta dengan luas 399 m² tercatat atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) berdasarkan surat ukur 1820 tanggal 29 Juli 1985, dengan penunjuk Persil 889/Blok: XXVIII B.I.No.: 2786/82 dari atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) menjadi atas nama Wiyono (Penggugat);
6. Menyatakan sah menurut hukum sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/ RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta dengan luas 399 m²;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehari setiap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai melaksanakan isi putusan, sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bijvoorraad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Pengadilan Negeri Yogyakarta berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat III tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 24 Juli 2025 dan tanggal 31 Juli 2025 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat III disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat III;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur

Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Heri Kurniawan, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 September 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugta II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat salah dalam menempatkan Tergugat Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai pihak Tergugat I, seharusnya yang menjadi Tergugat I adalah Tergugat III (Nyonya Witohardjo alias Mukinem) selaku pemilik tanah atas sertipikat Hak Milik 167/Pandeyan. Sedangkan Pihak Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam perkara Aquo sebagai pihak yang melakukan Proses Pengadministrasikan terhadap permohonan pendaftaran tanah pertamakali/konversi yang diajukan oleh pihak tergugat III dan diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik Nomor 167/ Pandeyan Surat ukur Nomor 1820 tanggal 29-Juli-1985 Luas 399 M2 atas nama Ny Witohardjo alias Mukinem;
3. Bahwa berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 3404-KM-30012014-0023 yang yang dikeluarkan oleh kepala Dinas kependudukan dan Pencatatan Sipil Pemerintah Kabupaten Sleman tanggal 3 Februari 2014 bahwa pihak Tergugat III telah meninggal dunia sejak tanggal 2 Juli 2013 dan tidak meninggalkan ahli waris , maka seharusnya gugatan ditujukan kepada para ahli waris Ny Witohardjo alias Mukinem dari garis lurus ke atas dan ahli waris garis menyamping. sehingga gugatan Penggugat tanpa mendudukan ahli waris Almarhumah Nyonya Witoharjo sebagai

tergugat menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak (Prulium litis Consortium);

4. Bahwa petitum angka 4 halaman 12 yang “menyatakan untuk membatalkan sertipikat Hak Milik 167/ Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak yang terletak di jalan Pramuka 5 RT 028 / Rw 08 kelurahan Pandeyan , Kecamatan Umbulharjo kota Yogyakarta Prov DIY tercatat atas nama Nyonya Witoharjo alias Mukinem tidak berkekuatan hukum .” Bahwa Sertipikat adalah suatu keputusan tertulis yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang memberikan tanda bukti hak yang kuat atas kepemilikan seseorang atas suatu bidang tanah dan memenuhi ketentuan Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang PERADILAN TATA USAHA NEGARA. Sehingga Pengadilan Negeri Yogyakarta, tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara gugatan pembatalan sertipikat ini, dan Pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Exceptie Van onbeveogheid/ eksepsi tidak berwenang mengadili);
5. Bahwa gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu pengajuan tuntutan Hak atas (Rechtsverwerking) Sertipikat Hak Milik Nomor 167/ Pandeyan Surat ukur Nomor 1820 tanggal 29-Juli-1985 Luas 399 M2 atas nama Ny Witohardjo alias Mukinem yang seharusnya dilakukan penggugat sebelum terlewati batas waktu pengajuan tuntutan hak atas penerbitan sertipikat yaitu 5 (lima) Tahun, sejak diterbitkannya sertipikat tersebut, sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga gugatan Pegugat tersebut telah kadalu warsa (exceptio temporis /eksepsi daluwarsa);

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat II mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut :

1. Eksepsi mengenai “Kompetensi Absolut”;

Kompetensi Absolut merupakan kewenangan badan peradilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu dan secara mutlak tidak dapat diperiksa badan peradilan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

1.1 Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya pada halaman 4 angka 10 mendalilkan "... tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik telah mengandung cacat hukum administrasi yaitu kesalahan prosedur dan data yuridis dan data fisik tidak benar", dan pada halaman 5 angka 12 mendalilkan "Perbuatan Tergugat I dalam menerbitkan SHM obyek sengketa tersebut diatas telah melanggar prinsip-prinsip dasar administrasi negara yang cacat hukum administrasi ...".

Bahwa selanjutnya dalam Petitum Gugatan pada halaman 12 angka 5 yang berbunyi "Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan luas 399 m2 tercatat atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) berdasarkan surat ukur 1820 tanggal 29 Juli 1985, dengan penunjuk Persil 889/Blok : XXVIII (Tergugat III) menjadi atas nama Wiyono (Penggugat)";

Bahwa mengenai sertifikat tanah yang cacat administrasi telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2000 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 29 ayat (1) yang berbunyi : "Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena :

- a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
- b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap";

Bahwa mengenai cacat administrasi dan/atau cacat yuridis suatu produk hukum, berdasarkan Pasal 35 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2000, disebabkan:

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;

- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subjek hak;
- g. Kesalahan objek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. Kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Bahwa adapun produk hukum yang dapat menjadi obyek pembatalan hak atas tanah diatur dalam Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yaitu meliputi :

- Surat keputusan pemberian hak atas tanah;
- Sertifikat hak atas tanah;
- Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah;

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka sertifikat tanah yang cacat administrasi dan/atau cacat yuridis harus dibatalkan terlebih dahulu sebelum dapat dialihkan atau dibaliknama sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat dalam Petitum Gugatan halaman 12 angka 5;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), sehingga yang berwenang menilai adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis serta membatalkan sertifikat tersebut untuk dilakukan peralihan hak atau balik nama oleh Kantor Pertanahan Nasional adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolut);

Bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), didasarkan pada alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai Pasal 1 angka 8 UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Tergugat I) yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III), sangat jelas adalah sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- b. Bahwa sesuai Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud 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. Dari rumusan tersebut, terdapat unsur-unsur yuridis dari sebuah Keputusan Tata Usaha Negara menurut hukum positif, yakni sebagai berikut :

- 1) Suatu penetapan tertulis;
- 2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- 3) Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
- 4) Bersifat konkret, individual, dan final;
- 5) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Untuk dapat disebut sebagai sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, kelima unsur diatas harus terpenuhi. Lebih lanjut kami uraikan satu persatu unsur dari obyek gugatan yang Penggugat permasalahan sehingga mengapa kami menyimpulkan bahwa obyek gugatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

a) Unsur pertama : Suatu Penetapan Tertulis;

Istilah penetapan tertulis terutama menunjukkan kepada isi dan bukan kepada bentuk Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan tersebut memang diharuskan tertulis, namun disyaratkan tertulis bukan hanya formalnya seperti sertifikat, akta, dan sebagainya. Oleh karena itu, sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan merupakan suatu keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang PTUN apabila telah jelas Badan atau Pejabat Negara yang mengeluarkannya, maksud serta mengenai hal apa isi tulisan tersebut, dan kepada siapa tulisan tersebut ditujukan, dan apa yang terdapat didalamnya. Obyek gugatan Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Tergugat I) adalah

ketetapan resmi pemerintah di bidang pertanahan yang berisi data fisik dan data yuridis tanah seperti letak, batas, luas dan status hukum pemegang hak. Oleh karena itu, unsur pertama telah terpenuhi;

- b) Unsur kedua : dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa pengertian dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, menurut Philipus M. Hadjon adalah keputusan tersebut dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melakukan urusan pemerintahan. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah pihak yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya, atau dilimpahkan kepadanya. Obyek gugatan dalam perkara ini yaitu Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III), dimana sertifikat tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta selaku pejabat yang menurut undang-undang berwenang menerbitkan Sertifikat tersebut. Dengan demikian, unsur kedua juga terpenuhi;

- c) Unsur ketiga : berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;

Tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah suatu keputusan yang menciptakan atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan suatu hubungan hukum Tata Usaha Negara yang telah ada. Untuk dapat dianggap sebagai suatu penetapan tertulis, maka tindakan hukum Tata Usaha Negara tersebut harus menimbulkan suatu akibat hukum. Apabila perbuatan tersebut tidak dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum, maka perbuatan tersebut tidak dapat digugat;

Bahwa obyek gugatan yang merupakan Sertifikat Hak atas Tanah yang menimbulkan akibat hukum bagi person yang

namanya tercantum dalam sertifikat tersebut, sehingga dengan demikian unsur ketiga telah terpenuhi;

d) Unsur keempat : bersifat Konkret, Individual dan Final;

Suatu Keputusan Tata Usaha Negara bersifat Konkret artinya obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tidak abstrak, tetapi berwujud. Obyek gugatan Penggugat tersebut bersifat konkret, dalam arti bentuk surat dan obyeknya jelas, yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) sehingga obyek gugatan Penggugat memenuhi unsur Konkret ini;

Individual berarti Keputusan Tata Usaha Negara tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik nama, alamat, maupun hal yang dituju. Obyek gugatan Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) sangat jelas menunjuk nomor persil tertentu dan nama dari Tergugat III, sehingga obyek gugatan Penggugat memenuhi unsur individual;

Final artinya sudah definitif atau tidak memerlukan lagi persetujuan pejabat di atasnya dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Adapun obyek gugatan Penggugat telah bersifat definitif dan telah menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi pihak yang bersangkutan;

Bahwa Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) dapat dipergunakan oleh pihak yang bersangkutan untuk jual beli, sewa menyewa, pengajuan pinjaman ke bank, dan

lain sebagainya sehingga dengan demikian unsur Final pada obyek gugatan telah terpenuhi;

e) Menimbulkan akibat hukum;

Menimbulkan akibat hukum artinya perbuatan hukum yang diwujudkan dalam bentuk Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut menimbulkan suatu perubahan suasana dalam hubungan hukum yang ada sehingga dapat menimbulkan suatu hak dan kewajiban. Apabila ia tidak menimbulkan suatu akibat hukum, maka ia bukan tindakan hukum dan karenanya juga bukan merupakan suatu penetapan tertulis. Perubahan yang timbul dalam hubungan hukum tersebut dapat berupa melahirkan hubungan hukum yang baru, atau menghapuskan hubungan hukum yang telah ada, atau penetapan status hukum dan sebagainya. Dalam hal ini, obyek gugatan Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) telah mengakibatkan timbulnya hubungan hukum dan penetapan status hukum antara pemilik yang tercantum dalam sertifikat dengan tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, obyek gugatan penggugat telah memenuhi unsur menimbulkan akibat hukum;

Oleh karena sifat dari kelima elemen ini adalah kumulatif, artinya untuk dapat disebut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara haruslah memenuhi keseluruhan elemen tersebut, dan nyata-nyata obyek gugatan berupa Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) telah memenuhi seluruh unsur sebagaimana diuraikan diatas, maka obyek gugatan dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara. Hal ini mengakibatkan

Pengadilan Negeri tidak memiliki kompetensi secara absolut untuk mengadili perkara ini;

c. Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 97 ayat (8) dan ayat (9) UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam hal gugatan dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maka dalam Putusan PTUN tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu:

- 1) Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan; atau
- 2) Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru; atau
- 3) Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal gugatan didasarkan pada Pasal 3;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka yang berwenang untuk menilai Sertifikat Hak Milik No.167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) telah cacat administrasi dan yang dapat membatalkan sertifikat tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dan bukan Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Bahwa mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menangani pembatalan sertifikat tanah yang cacat administrasi, telah ditegaskan juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada bagian Rumusan Kamar Perdata mengatur “Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)”;

Bahwa selanjutnya oleh karena berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 47 s/d Pasal 50 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan untuk mengadili perkara ini adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian apa yang didalilkan Penggugat jelas-jelas senyatanya adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga berdasarkan Pasal 125 ayat (2), Pasal 134, dan Pasal 136 HIR, Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang menerima, memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolut);

- 1.2 Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya pada halaman 4 angka 10 mendalilkan, "... tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik telah mengandung cacat hukum administrasi yaitu kesalahan prosedur dan data yuridis dan data fisik tidak benar tanpa kelengkapan data-data dan pemeriksaan lapangan yang pasti tergolong sebagai penyalahgunaan wewenang, melanggar ketentuan hukum PP Nomor 24 Tahun 1997, tidak sejalan sebagaimana Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum";

Bahwa demikian juga dalam Posita Gugatan pada halaman 6 angka 13 Penggugat mendalilkan, "... kesalahan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak cermat, teliti, kurang hati-hati, serta bertindak sewenang-wenang yang mengabaikan Asas Umum Pemerintahan yang Baik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi syarat unsur Perbuatan Melawan Hukum....";

Bahwa dalam Posita Gugatan halaman 8 angka 16 Penggugat mendalilkan, "..., sehingga tindakan Tergugat II yang terlibat dalam melakukan pengalihan hak dengan menggunakan data yuridis yang tidak benar adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa selanjutnya, pada Petitum Gugatan halaman 12 angka 4, Penggugat memohon untuk “menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta.....tidak berkekuatan hukum.”;

Bahwa mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) dalam Pasal 1 angka 4 dinyatakan bahwa “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.”;

Bahwa kemudian pada Pasal 2 ayat (1) mengatur : “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.” Berdasarkan ketentuan tersebut, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat II, bukanlah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Yogyakarta, akan tetapi yang berwenang mengadili adalah Peradilan Tata Usaha Negara.;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

1. Bahwa seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah upaya sistematis untuk lari dari tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang telah merampas hak milik Penggugat selama puluhan tahun. Tergugat II berusaha menyeret perkara ini ke dalam perdebatan prosedural mengenai kewenangan pengadilan, padahal

substansi dari gugatan ini sangatlah sederhana yakni adanya perbuatan (kelalaian dan itikad tidak baik) yang menimbulkan kerugian, yang merupakan jantung dari ajaran Perbuatan Melawan Hukum dan menjadi kewenangan absolut Pengadilan Negeri untuk mengadilinya;

2. Bahwa Penggugat membantah dalil eksepsi Tergugat I poin 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta hanya berperan melakukan proses pengadministrasian terhadap permohonan pendaftaran tanah pertama kali/konversi yang diajukan oleh Pihak Tergugat III dan sehingga terbit SHM No. 167/Pandeyan atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem. Penggugat dengan ini menolak secara tegas dalil eksepsi Para Tergugat yang berusaha membingkai perkara ini sebagai sengketa Tata Usaha Negara (TUN);

Upaya tersebut adalah sebuah penyederhanaan yang keliru, karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah secara fundamental telah mengubah sengketa menjadi sengketa murni mengenai hak kepemilikan (sengketa hak), yang merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri;

1. Perbuatan Melawan Hukum Tidak Berhenti pada Penerbitan Sertifikat Perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo tidaklah berhenti pada saat Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan selesai dicetak pada tahun 1986. Justru, perbuatan yang paling fatal dan memiliki dampak hukum paling signifikan terjadi setelah KTUN tersebut terbit, yaitu:

Tindakan aktif Tergugat I dan Tergugat II melakukan pengalihan hak secara tidak sah, menahan dan menyembunyikan informasi mengenai keberadaan sertifikat tersebut dari Penggugat hingga tahun 2017, sebagaimana dalil posita 16 gugatan Penggugat. Tindakan ini bukanlah bagian dari "prosedur administrasi penerbitan KTUN", namun sebuah perbuatan baru yang berdiri sendiri dan sebuah perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kecermatan, itikad baik, dan kewajiban hukum pejabat publik untuk melindungi hak-hak warganya;

2. Terciptanya Keadaan Hukum Baru: Sengketa Kepemilikan Antara Penggugat dan Tergugat III;

Tindakan menyembunyikan informasi selama 31 tahun (1986-2017) sebagaimana yang telah Penggugat uraikan dalam posita 16 gugatannya telah menciptakan sebuah keadaan hukum baru yang berbeda secara diametral dengan sengketa TUN pada umumnya yakni saat 2017 ketika Penggugat akhirnya mengetahui keberadaan SHM No. 167/Pandeyan,

pada saat itulah keadaan hukum baru lahir. Sengketa ini bertransformasi dari yang semula hanya potensi masalah administrasi menjadi sebuah konflik hak kepemilikan yang nyata dan aktual karena SHM No. 167/Pandeyan yang seharusnya milik Penggugat berubah status kepemilikannya menjadi milik Tergugat III yang mana saat ini memunculkan keadaan hukum baru berupa sengketa keperdataan antara Penggugat dan Tergugat III;

3. Perbedaan Fundamental dengan Sifat Sengketa KTUN;

Sifat sengketa yang baru ini sangat berbeda dengan sengketa KTUN:

- Sengketa KTUN bersifat prosedural dan terbatas waktu. Fokusnya adalah menguji apakah suatu keputusan pejabat diterbitkan sesuai wewenang dan prosedur dalam waktu 90 hari;
- Sengketa Kepemilikan (Hak Milik) bersifat substantif dan materil. Dalil Para Tergugat yang menyatakan ini adalah sengketa administrasi adalah keliru. Perkara ini bukan lagi tentang bagaimana sertifikat itu terbit pada tahun 1986, akan tetapi akibat perbuatan Para Tergugat yang melakukan peralihan hak secara tidak sah, menahan dan menyembunyikan informasi sertifikat tersebut selama 31 tahun, menjadikan sengketa ini telah berubah menjadi konflik kepemilikan yang nyata antara Penggugat dan Tergugat III sehingga sangat jelas ini merupakan sebuah kewenangan dari Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Dalil ini "hanya melakukan proses pengadministrasian" tersebut adalah sebuah penyederhanaan yang menyesatkan dan runtuh di hadapan fakta hukum bahwa Tergugat I bersama Tergugat II turut menahan sertifikat tersebut selama bertahun-tahun sebagaimana dalam dalil posita 16 Penggugat, yang baru dapat diambil oleh Penggugat setelah mendapat informasi dari pihak Kelurahan (Tergugat II). Fakta ini secara fundamental Tergugat I bukanlah hanya sekedar melakukan "tugas administrasi" dalam perkara a quo berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Peran Tergugat I Melampaui Batas Administrasi Pasif;

Tindakan Tergugat I yang melakukan peralihan hak secara tidak sah tersebut tidak berhenti pada saat Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan terbit. Dengan tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada pihak yang namanya tercantum di dalamnya (Tergugat III) dan

justru menahannya di kantor pertanahan kota Yogyakarta, peran Tergugat I telah berubah dari "administrator" menjadi pemegang dokumen yang memegang kontrol aktif karena merahasiakan dan menahan informasi tentang sertifikat milik Penggugat tersebut yang yang merugikan Penggugat. Secara prosedur, menyerahkan suatu produk hukum kepada pemohonnya setelah selesai, namun faktanya terdapat penahanan informasi dan sertifikat selama 31 tahun sebagaimana dalil posita 16 gugatan Penggugat, yang pada akhirnya Penggugat baru memperoleh sertifikat tersebut meskipun berbeda nama dengan nama pemiliknya pada tahun 2017 yang diserahkan oleh Tergugat I. Kepemilikan atas tanah tersebut juga semakin dikuatkan dari keyakinan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang mau menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat meskipun terdapat perbedaan nama;

- b. Peralihan Secara tidak Sah, Penahanan dan Menyembunyikan Informasi Sertifikat adalah Bentuk Kelalaian;

Peralihan secara tidak sah, penahanan, dan tindakan menyembunyikan informasi sertifikat ini merupakan bentuk kelalaian baru yang terpisah dari kelalaian dalam proses penerbitannya sebagaimana posita 16 gugatan Penggugat merupakan sebuah perbuatan melawan hukum yang merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memutus dan mengadilinya;

3. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil jawaban Tergugat I poin 3 dan Tergugat II poin 2.2 kedua memiliki poin yang sama sehingga Penggugatanggapi dalam satu dalil replik yang sama karena pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat II mempermasalahkan bahwa Tergugat III telah meninggal dunia. Penggugat dengan ini menolak secara tegas dan menyatakan keberatan atas bukti yang diajukan oleh Tergugat I, yaitu Akta Kematian Nomor 3404-KM-30012014-0023 atas nama Mukinem. Tidak hanya itu Penolakan ini didasarkan pada keraguan yang sangat beralasan mengenai kebenaran formil dan materiil dari fakta yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut karena:

- Nama Pasaran yang Rentan Keliru: Penggugat berpendapat bahwa nama "Mukinem" adalah nama yang umum dan banyak digunakan, khususnya di wilayah Yogyakarta dan sekitarnya. Tergugat I hanya menyajikan selemba akta kematian tanpa didukung oleh bukti-bukti identitas pembanding lainnya yang dapat memastikan tanpa

keraguan bahwa subjek yang dimaksud dalam akta kematian tersebut adalah benar-benar Ny. Witohardjo alias Mukinem yang menjadi Tergugat III dalam perkara a quo;

- Beban Pembuktian Ada pada Tergugat III: Sesuai dengan asas hukum acara perdata, barang siapa mendalilkan sesuatu, maka ia wajib membuktikannya. Dalam hal ini, Tergugat I yang mendalilkan bahwa Tergugat III telah meninggal dunia wajib membuktikan secara sempurna bahwa orang dalam akta kematian tersebut adalah orang yang sama dengan Tergugat III. Pembuktian tersebut seharusnya disertai dengan dokumen pendukung lain seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), atau dokumen identitas lain yang dapat menguatkan hubungan antara nama dalam akta kematian dengan subjek hukum dalam perkara ini. Tanpa bukti pendukung tersebut, akta kematian yang diajukan tidak memiliki nilai pembuktian yang kuat;
- Keraguan Atas Keaslian dan Penemuan Bukti;
Bukti yang Tidak Pernah terungkap, Penggugat menegaskan bahwa selama proses sengketa ini berlangsung, bahkan sebelum masuk ke ranah pengadilan, Penggugat tidak pernah sekalipun melihat, mengetahui, atau menerima informasi mengenai keberadaan Akta Kematian tersebut dari pihak manapun;

Bahwa Penggugat dengan ini menegaskan, status Tergugat III (Ny. Witohardjo alias Mukinem) yang tidak diketahui keberadaannya semakin menguatkan fakta bahwa Tergugat III kemungkinan besar adalah figur fiktif atau setidaknya tidak pernah memiliki hubungan faktual yang sah dengan objek sengketa. Hal ini didasarkan pada upaya pencarian yang maksimal yang telah dilakukan oleh Penggugat, sebagai berikut:

1. Upaya Pencarian Secara Maksimal yang Dilakukan Penggugat;
Penggugat telah melakukan serangkaian upaya investigasi yang patut untuk menemukan keberadaan Tergugat III, namun seluruhnya menemui jalan buntu:
 - Pengecekan di Kelurahan Pandeyan: Penggugat telah berupaya mencari data kependudukan atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem di kantor Tergugat II sendiri. Hasilnya, pihak Kelurahan menyatakan tidak mengenal atau memiliki catatan kependudukan atas nama tersebut;

- Pengecekan di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil: Upaya pencarian lebih lanjut di instansi yang berwenang juga tidak membuahkan hasil, memperkuat dugaan bahwa subjek hukum ini tidak teradministrasi secara wajar;
 - Investigasi di Lingkungan Sekitar: Penggugat juga telah melakukan pencarian di sekitar lokasi objek sengketa dan bertanya kepada para tetangga yang telah lama bermukim di sana. Hasilnya tidak ada seorang pun yang pernah mengenal atau mengetahui keberadaan Ny. Witohardjo alias Mukinem yang tinggal di alamat tersebut;
2. Panggilan Sidang Di Kelurahan Telah Ditolak;
- Upaya pencarian Penggugat ini diperkuat oleh proses hukum yang telah berjalan di muka persidangan;
- Telah dilaksanakan pemanggilan resmi oleh juru sita Pengadilan ke alamat terakhir Tergugat III yang diketahui, namun pemanggilan tersebut gagal karena yang bersangkutan tidak pernah ditemukan;
 - Sesuai prosedur, surat panggilan tersebut kemudian diteruskan kepada Kantor Kelurahan Pandeyan (Tergugat II). Secara signifikan, pihak Kelurahan secara resmi menolak menerima surat panggilan tersebut dengan alasan yang sama. Mereka tidak mengenal dan tidak memiliki data atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem;
3. Pemanggilan Umum sebagai Upaya Hukum Final yang Telah Terpenuhi
- Sebagai puncak dari itikad baik dan untuk memenuhi seluruh kewajiban hukum, Penggugat telah melaksanakan Pemanggilan Umum melalui media massa yang sah. Perlu ditegaskan bahwa pemanggilan umum ini secara hukum tidak hanya ditujukan kepada Ny. Witohardjo alias Mukinem secara pribadi, tetapi juga mencakup dan berlaku sebagai panggilan kepada seluruh ahli warisnya yang mungkin ada;
- Fakta bahwa hingga saat ini tidak ada satu orang pun, baik yang mengaku sebagai Tergugat III maupun sebagai ahli warisnya yang muncul atau merespon panggilan tersebut, hanya mengarah pada satu kesimpulan logis tidak ada pihak yang memiliki kepentingan hukum yang sah untuk mempertahankan Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan selain Penggugat. Dengan demikian, ketidakhadiran Tergugat III bukanlah halangan prosedural, melainkan sebuah fakta materiil yang justru membuktikan bahwa namanya kemungkinan besar hanya digunakan secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk merampas hak milik Penggugat;

3. Bahwa Penggugat membantah dalil jawaban eksepsi poin 4 Tergugat I yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Penggugat meminta petitum “menyatakan untuk membatalkan sertifikat Hak Milik/167 Pandeyan.....”, perlu Penggugat tegaskan sekali lagi bahwa dalil tersebut tidak pernah ada dan tercantum dalam petitum gugatan Penggugat, Tergugat I jelas secara sengaja menambah-nambah kata dalam petitum supaya terkesan petitum Penggugat ditujukan untuk membatalkan sertifikat, karena telah jelas dalam petitum poin 4 Penggugat berbunyi:

“Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan tertanggal 7 Maret 1986 yang terletak di Jl. Pramuka 5 RT.028/ RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta dengan luas 399 m2 tercatat atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem (Tergugat III) berdasarkan surat ukur 1820 tanggal 29 Juli 1985, dengan penunjuk Persil 889/Blok: XXVIII B.I.No.: 2786/82 tidak berkekuatan hukum;

4. Bahwa Penggugat dengan ini menolak secara keseluruhan dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan ini telah daluwarsa. Dalil tersebut merupakan sebuah kesesatan hukum (dwaling) yang didasarkan pada penerapan aturan yang keliru dan pengabaian terhadap fakta-fakta hukum yang krusial, dengan uraian bantahan sebagai berikut:

- a. Penerapan Hukum yang Keliru dan Bersifat Anakronistis;

Dalil Tergugat I yang menggunakan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai dasar hukum adalah sebuah kekeliruan fundamental yang fatal. Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan yang menjadi objek sengketa diterbitkan pada 7 Maret 1986. Sementara itu, PP No. 24 Tahun 1997 baru diundangkan dan berlaku pada tahun 1997. Berdasarkan asas non-retroaktivitas, sebuah peraturan perundang-undangan tidak dapat diberlakukan surut (non-retroactive) untuk menilai peristiwa hukum yang telah terjadi di masa lampau. Memaksakan penerapan aturan tahun 1997 untuk peristiwa tahun 1986 adalah tindakan yang cacat hukum sejak awal, sehingga dalil ini haruslah dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

- b. Syarat Mutlak "Itikad Baik" yang Tidak Terpenuhi;

Kalaupun kita mengabaikan kekeliruan penerapan hukum di atas, dan hanya melihat dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut, perlindungan hukum 5 tahun yang dimaksud tidaklah bersifat absolut. Perlindungan tersebut memiliki syarat mutlak dan tidak terpisahkan, yaitu perolehan

hak dan penguasaan tanah harus didasarkan pada itikad baik (good faith);

Dalam perkara a quo, unsur itikad baik telah cacat sejak lahir:

- Proses yang Cacat Hukum: Sertifikat objek sengketa terbit melalui proses yang melawan hukum, yaitu tanpa sepengetahuan, tanpa persetujuan, dan tanpa melibatkan Penggugat selaku pemilik sah berdasarkan bukti otentik sebelumnya, sebagaimana dalil posita gugatan 1, 3, 4, 6 Penggugat;
- Kelalaian Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan Peralihan Hak Tidak Sah: Proses yang cacat ini justru difasilitasi dan dilegitimasi oleh kelalaian Tergugat I sendiri dan Tergugat II, sebagaimana dalil posita gugatan 10,13, dan 17 Penggugat;
- Penyembunyian Informasi: Itikad baik semakin tidak terbukti dengan adanya fakta bahwa keberadaan sertifikat ini disembunyikan dan baru diketahui oleh Penggugat pada tahun 2017, sebagaimana dalil posita gugatan 16 Penggugat;

Perlindungan hukum ditujukan bagi pemegang hak yang jujur, bukan bagi pihak yang memperoleh hak melalui proses yang cacat dan merugikan hak orang lain, dengan demikian syarat mutlak "itikad baik" Tergugat III sama sekali tidak terpenuhi dalam perkara ini;

c. Titik Awal Penghitungan Daluwarsa: Sejak Kerugian Diketahui;

Dalil daluwarsa Tergugat I menjadi absurd karena mengasumsikan Penggugat mengetahui adanya perampasan hak miliknya sejak tahun 1986. Padahal, fakta hukum yang tidak terbantahkan adalah Penggugat baru mengetahui keberadaan sertifikat tersebut pada tahun 2017, akibat dari tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menahan tidak menginformasikan terbitnya sertifikat, dan melakukan pengalihan hak secara tidak sah termasuk sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam hukum, daluwarsa untuk mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang tersembunyi (concealed tort) mulai dihitung sejak saat Penggugat mengetahui atau secara patut seharusnya mengetahui adanya kerugian dan siapa pelakunya;

Dengan demikian, titik awal penghitungan daluwarsa bagi Penggugat adalah tahun 2017. Gugatan yang diajukan saat ini jelas masih berada dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh undang-undang. Menerima dalil daluwarsa Tergugat I akan menciptakan ketidakadilan

yang luar biasa, para pelaku perbuatan melawan hukum justru dihadiahi kekebalan hukum karena berhasil menyembunyikan perbuatannya selama puluhan tahun. Hal ini jelas bertentangan dengan rasa keadilan dan tujuan hukum itu sendiri;

5. Bahwa Penggugat membantah dalil jawaban eksepsi Tergugat II poin 1.1 yang mempermasalahkan dalil Penggugat yang menyampaikan bahwa terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat sehingga merupakan ranah Pengadilan Tata Usaha Negara. Penggunaan frasa "cacat hukum administrasi" dalam gugatan a quo bukanlah untuk membuka pintu perdebatan kewenangan PTUN, melainkan sebaliknya, untuk menjadikannya sebagai bukti adanya unsur "kesalahan" dan "kelalaian" dalam gugatan PMH ini. Cacat administrasi yang terjadi bukanlah sekadar kekeliruan teknis;

Hal tersebut adalah sebuah wujud nyata dari perbuatan Tergugat I dan II yang tidak cermat, tidak hati-hati, dan melanggar kewajiban hukumnya. Dengan kata lain, gugatan ini tidak mempersoalkan apakah keputusan Tergugat I sah secara administrasi, melainkan mempersoalkan apakah perbuatan Tergugat I dan II sebelum dan selama menerbitkan keputusan tersebut telah melanggar hukum dan merugikan Penggugat. Kedua hal ini berbeda secara fundamental, di mana yang kedua adalah murni ranah Peradilan Umum;

Tergugat II yang secara keliru menafsirkan penggunaan frasa "cacat hukum administrasi" dalam gugatan Penggugat sebagai dasar untuk menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang. Penafsiran Tergugat II tersebut adalah upaya untuk mengaburkan substansi perkara dan harus ditolak karena alasan-alasan fundamental berikut:

- a. "Cacat Hukum Administrasi" Adalah Uraian Sifat Perbuatan, Bukan Dasar Gugatan Penggunaan frasa "cacat hukum administrasi" dalam gugatan a quo bukanlah untuk menempatkan gugatan ini sebagai sengketa Tata Usaha Negara (TUN), melainkan untuk menguraikan dan mendeskripsikan sifat dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana di muat dalam posita 10 dan posita 12;
- b. Tergugat II salah dalam memahami esensi dari gugatan ini karena dalam perkara a quo terdapat perbedaan antara Menguji Perbuatan yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dan

Menguji Keputusan yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

- Fokus PTUN adalah menguji keabsahan prosedural dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Pertanyaannya adalah: "Apakah KTUN diterbitkan sesuai dengan wewenang dan prosedur yang berlaku?"
- Fokus Pengadilan Negeri dalam gugatan PMH ini adalah menguji perbuatan yang melandasi terbitnya suatu produk hukum. Pertanyaannya adalah: "Apakah serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebelum, selama, dan sesudah penerbitan sertifikat telah melanggar hak subjektif Penggugat, bertentangan dengan kepatutan, dan menimbulkan kerugian?"

Tindakan Tergugat II yang lalai dalam proses verifikasi data di tingkat kelurahan adalah sebuah perbuatan hukum dalam ranah perdata yang dapat diuji unsur-unsur kesalahannya, sebagaimana dimuat dalam dalil posita nomor 17 gugatan Penggugat;

4. Bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat II poin 1.1 dalam eksepsinya mempermasalahkan bahwa sertifikat dalam perkara a quo merupakan KTUN sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negeri, Fokus Gugatan Bukan pada "Produk" (Sertifikat), Melainkan pada "Perbuatan" (PMH) Gugatan ini pada hakikatnya tidak sedang menguji keabsahan formal-administratif dari Sertifikat Hak Milik No. 167/Pandeyan sebagai sebuah "produk" KTUN. Sebaliknya, gugatan ini mempersoalkan serangkaian perbuatan, kelalaian, dan ketidakhati-hatian yang dilakukan oleh Para Tergugat yang melandasi terbitnya sertifikat sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat nomor 13, selanjutnya Penggugat uraikan lebih lengkap dalam alasan sebagai berikut:

- Objek Gugatan PMH adalah Perbuatan: Objek dari gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata adalah perbuatan itu sendiri. Dalam kasus ini, perbuatan yang kami gugat adalah:
 - a. Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan verifikasi data yuridis secara cermat dan teliti, sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat nomor 13 dan 17;
 - b. Kelalaian Para Tergugat yang tidak melibatkan Penggugat selaku

pemilik sah dalam proses PRONA, sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat Nomor 4;

- c. Perbuatan Para Tergugat yang secara melawan hukum mengalihkan hak milik Penggugat kepada Tergugat III, sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat Nomor 6 dan 15;
- Sertifikat muncul sebagai Akibat dari PMH: Terbitnya sertifikat atas nama Tergugat III bukanlah akar masalah, melainkan akibat dari serangkaian perbuatan melawan hukum tersebut, sebagaimana termuat dalam Posita angka 6 dan 19 gugatan Penggugat. Oleh karena itu, Pengadilan Negeri berwenang penuh untuk menilai apakah perbuatan-perbuatan yang melahirkan sertifikat tersebut memenuhi unsur-unsur PMH;
- Kesalahan Administrasi adalah Bukti Adanya Unsur "Kesalahan" dalam PMH;

Tergugat II secara keliru menggunakan dalil Penggugat mengenai adanya "cacat hukum administrasi" untuk melempar perkara ini ke PTUN. Adanya kesalahan administrasi dalam proses PRONA tahun 1986 menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah gagal menjalankan fungsi dan kewajiban hukumnya karena telah melanggar UU AAUPB. Kegagalan inilah yang kami gugat sebagai sebuah Perbuatan Melawan Hukum;

- Keterbatasan Kewenangan PTUN dan Kewenangan Penuh Pengadilan Negeri;

Kewenangan PTUN sangat terbatas. PTUN hanya berwenang untuk menyatakan sebuah KTUN batal atau tidak sah secara administratif. PTUN tidak memiliki yurisdiksi untuk:

- a. Mengadili sengketa kepemilikan hak keperdataan atas tanah antara Penggugat dan Tergugat III;
- b. Memerintahkan pemulihan hak milik kepada Penggugat;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, gugatan Penggugat telah sesuai dan memang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk mengadili perkara a quo, ditambah gugatan ini juga sesuai dengan beberapa yurisprudensi yang relevan sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi SEMA No. 4 Tahun 2016: Surat Edaran Mahkamah Agung ini memberikan pedoman mengenai sengketa tanah. Salah satu poin pentingnya adalah gugatan perbuatan melawan hukum

yang di dalamnya terdapat sengketa kepemilikan hak atas tanah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri;

- b. Yurisprudensi Putusan MA No. 1042 K/Pdt/2007: Putusan ini menyatakan bahwa gugatan yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum dalam proses penerbitan sertifikat adalah kompetensi absolut Pengadilan Negeri, meskipun objeknya adalah sertifikat tanah;

Dengan merujuk pada beberapa yurisprudensi di atas, praktik peradilan di Indonesia telah secara konsisten menempatkan sengketa kepemilikan yang timbul dari PMH sebagai wewenang Pengadilan Negeri, bahkan jika melibatkan produk dari pejabat administrasi negara. Oleh karena itu, gugatan Penggugat sudah tepat karena hanya Pengadilan Negeri Yogyakarta yang dapat memeriksa dan memutus perkara ini secara utuh dan menyeluruh;

5. Bahwa Penggugat menolak dalil replik poin 1.2 Tergugat II, dalam hal ini Tergugat II tidak cermat karena tidak mengutip aturan pengecualian dalam PERMA No. 2 Tahun 2019 dalil Tergugat II menjadi lemah karena tidak secara utuh mengutip pasal yang sama. Pasal 2 ayat (2) PERMA No. 2 Tahun 2019 secara jelas mengatur pengecualian, yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) TIDAK BERWENANG mengadili gugatan yang menyangkut:

- a. perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata; atau
- b. sengketa hak milik dan sengketa lain yang penyelesaiannya telah diatur secara khusus dalam undang-undang lain;

Gugatan a quo secara nyata memenuhi kedua unsur pengecualian tersebut:

- 1) Gugatan ini secara fundamental didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Penggugat tidak mendalilkan pelanggaran hukum administrasi semata, melainkan perbuatan (kelalaian dan ketidakcermatan) yang melanggar hak subjektif keperdataan Penggugat dan menimbulkan kerugian diakibatkan perbuatan Para Tergugat sehingga sangat jelas ini adalah murni ranah hukum perdata;
- 2) Menyangkut Sengketa Hak Milik, inti permasalahan dalam perkara a quo adalah perebutan hak milik atas tanah seluas 399 m² antara

Penggugat dan Tergugat III, yang timbul akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan II. Sengketa hak milik adalah kewenangan absolut Peradilan Umum (Pengadilan Negeri);

3) Gugatan Ini Melibatkan Pihak Perorangan (Tergugat III) PERMA No. 2 Tahun 2019 mengatur sengketa antara warga negara melawan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Namun, gugatan ini juga melibatkan Tergugat III, yang merupakan perorangan (warga masyarakat). PTUN tidak memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa antara sesama subjek hukum perdata. Karena perbuatan Para Tergugat merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, maka satu-satunya pengadilan yang berwenang mengadili seluruh pihak secara bersamaan adalah Pengadilan Negeri;

4) Dasar Gugatan adalah Pasal 1365 KUHPerdata, Bukan UU Administrasi Pemerintahan perlu ditegaskan kembali bahwa landasan hukum utama (legal standing) gugatan ini adalah Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Pasal ini memberikan hak kepada setiap orang yang dirugikan akibat kesalahan orang lain untuk menuntut ganti kerugian. Hak ini adalah hak keperdataan universal yang tidak dapat dikesampingkan oleh peraturan teknis mengenai sengketa administrasi;

Dengan demikian, PERMA yang dikutip oleh Tergugat II justru memperkuat posisi Penggugat bahwa Pengadilan Negeri adalah Pengadilan yang untuk mengadili perkara a quo;

6. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil jawaban poin 2.2 Tergugat II yang mempermasalahkan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dengan alasan sebagai berikut:

a. Dasar Gugatan Bukan Hubungan Kontrak, Melainkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Tergugat II keliru jika menganggap "hubungan keperdataan" hanya timbul dari perjanjian atau kontrak. Dasar gugatan Penggugat adalah Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, yang tidak mensyaratkan adanya hubungan kontraktual sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat. Hubungan hukum dalam gugatan PMH timbul seketika ketika seseorang (termasuk pejabat publik) karena kesalahannya

menimbulkan kerugian pada orang lain. Kewajiban hukum Tergugat II untuk bertanggung jawab tidak lahir dari perjanjian, melainkan lahir dari undang-undang yang mewajibkan setiap orang (termasuk badan hukum publik) untuk tidak merugikan orang lain;

b. Peran Kelurahan dalam PRONA Menciptakan Kewajiban Hukum Tergugat II sendiri mengakui dalam jawabannya bahwa mereka berperan "membantu" pelaksanaan PRONA tahun 1986 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Peran "membantu" yang diamanatkan oleh peraturan ini bukanlah peran pasif tanpa tanggung jawab. Sebaliknya, peran tersebut menciptakan kewajiban hukum (legal duty of care) bagi Tergugat II untuk:

- Bertindak cermat dan hati-hati;
- Memastikan proses yang difasilitasinya berjalan sesuai aturan;
- Melindungi hak-hak warganya dalam proses administrasi pertanahan yang berlangsung di wilayahnya;

Sebagai aparat pemerintah yang paling dekat dengan masyarakat dan kondisi pertanahan di wilayahnya, Tergugat II adalah garda terdepan yang seharusnya melakukan verifikasi awal, sehingga tidak terjadi kesalahan yang merugikan hak-hak hukum dari Penggugat;

c. Kelalaian dalam Menjalankan Kewajiban adalah Bentuk PMH; Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II adalah kelalaian (negligence) dalam menjalankan kewajibannya. Bentuk kelalaian tersebut adalah:

- Tidak melakukan verifikasi: Tergugat II memfasilitasi proses peralihan hak atas tanah Penggugat tanpa memastikan kebenaran data yuridis dan tanpa melibatkan Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- Pembiaran: Dengan tidak bertindak cermat, Tergugat II secara aktif maupun pasif telah membiarkan terjadinya proses yang salah, yang berakibat fatal pada hilangnya hak milik Penggugat;

Kelalaian inilah yang menjadi jembatan hukum yang menciptakan hubungan keperdataan antara Penggugat (pihak yang dirugikan)

dan Tergugat II (pihak yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian);

7. Bahwa Penggugat menolak dalil jawaban Tergugat II poin 3.1 sampai dengan 3.3, karena gugatan Penggugat sudah sangat jelas dalam menguraikan bentuk perbuatan melawan hukum dari Tergugat II yang akan dijabarkan sebagai berikut:

a. Bentuk Perbuatan Melawan Hukum Adalah Kelalaian dan Ketidakhati-hatian (Culpa);

Gugatan Penggugat sama sekali tidak kabur. Bentuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat II bukanlah tindakan aktif seperti pemalsuan sebagaimana diasumsikan Tergugat II, melainkan tindakan pasif berupa kelalaian, kealpaan, dan ketidakhati-hatian dalam menjalankan tugasnya. Tergugat II yang memiliki kewajiban hukum untuk "membantu" pelaksanaan PRONA justru telah melalaikan kewajibannya untuk bertindak cermat, teliti, dan hati-hati dalam melindungi hak-hak warganya, termasuk Penggugat;

b. Tindakan "Membantu" Merupakan Sebuah Kausalitas;

Tindakan "membantu" yang dilakukan oleh Tergugat II menjadi melawan hukum karena dilakukan tanpa prinsip kehati-hatian. Tindakan tersebut mengakibatkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum kepada Tergugat III dengan cara:

- Tidak Melakukan Verifikasi Awal: Sebagai kepala wilayah yang paling mengetahui kondisi lapangan, Tergugat II seharusnya melakukan verifikasi dasar mengenai siapa yang sesungguhnya menguasai dan memiliki riwayat kepemilikan atas tanah tersebut. Dengan tidak melakukannya, Tergugat II telah membiarkan data yang salah diproses lebih lanjut oleh Tergugat I;
- Tidak Melibatkan Pemilik Sah: Bantuan yang diberikan Tergugat II terbukti tidak melibatkan Penggugat sebagai pemilik sah berdasarkan Kutipan buku tanah No. 2786/1982. Ini adalah bentuk kelalaian fatal;
- Menciptakan Legitimasi Semu: Kehadiran dan fasilitasi dari Tergugat II memberikan legitimasi semu terhadap proses pendaftaran yang cacat hukum, sehingga Tergugat I dapat

menerbitkan sertifikat yang salah;

Jadi, tindakan "membantu" yang lalai inilah yang sebab-akibat (kausalitas) yang memungkinkan terjadinya kerugian pada Penggugat.

c. Perbuatan Melawan Hukum dalam Ranah Perdata Lebih Luas dari Tindak Pidana;

Dalil Tergugat II yang menuntut Penggugat untuk menguraikan adanya "pemalsuan dokumen, memberikan keterangan palsu, atau memanipulasi data" adalah sebuah kekeliruan fundamental dalam memahami konsep PMH. Tergugat II secara keliru telah menyamakan PMH dalam hukum perdata dengan tindak pidana;

1) Dasar Hukum Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdata: Berdasarkan yurisprudensi dan doktrin hukum yang berlaku, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak terbatas pada perbuatan yang melanggar undang-undang (pidana) saja. Sebagaimana dijelaskan oleh Prof. Subekti, PMH juga mencakup perbuatan yang:

- a. Melanggar hak subjektif orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas kehati-hatian dan kecermatan yang patut dalam masyarakat.

2) Gugatan ini secara jelas mendalilkan PMH berdasarkan poin (b) dan (d), yaitu Tergugat II telah melanggar kewajibannya untuk bertindak cermat dan hati-hati. Pasal 1366 KUHPerdata bahkan secara eksplisit menyatakan:

"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya."

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Para Tergugat telah melakukan perbuatan

melawan hukum; Tergugat I dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 167/Pandeyan atas nama Ny. Witohardjo Alias Mukinem (Tergugat III), bertentangan dan tidak sejalan dengan Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan; Selain itu perbuatan Tergugat I dalam menerbitkan SHM (Sertifikat Hak Milik) a quo telah melanggar prinsip-prinsip dasar administrasi negara yang cacat hukum administrasi yaitu melanggar asas aman, tidak cermat/kehati-hatian, bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB); Terjadi pula cacat hukum administratif yaitu bidang tanah adalah hak kepemilikan Penggugat, adanya kesalahan data yuridis atau data fisik yang diperoleh atau terjadi kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;

Tindakan Tergugat I yang mengalihkan hak atas tanah milik Penggugat secara sepihak kepada Tergugat III berdasarkan data yuridis dan data fisik yang tidak benar yang dijadikan sebagai dasar peralihan hak kepada Tergugat III di atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan merupakan sebuah perbuatan yang sangat merugikan Penggugat secara materil maupun immaterial;

Tergugat II berperan membantu proses peralihan hak atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang mana Tergugat II secara aktif menyediakan data tanah yang selanjutnya akan dilakukan konversi, faktanya konversi yang dilakukan oleh Tergugat I melalui bantuan Tergugat II tersebut dilakukan secara sepihak tanpa ada informasi kepada Penggugat bahkan sempat menahan dan tidak menginfokan kepada Penggugat bahwa sertifikat sudah jadi, pada akhirnya sertifikat yang sudah jadi tersebut baru diketahui Penggugat pada tahun 2017;

Kepemilikan obyek sengketa oleh Tergugat III tidak didasarkan suatu proses yang sah yang mana tidak pernah ada pembelian ataupun sebab peralihan apapun yang sah dalam proses kepemilikan obyek sengketa dari Tergugat III;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, masing-masing Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) bahwa yang berwenang mengadili terhadap gugatan Penggugat a quo adalah Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat di dalam posita dan petitum gugatan Penggugat, perbuatan melawan hukum ditujukan kepada

orang perseorangan dan ditujukan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta serta Lurah Kelurahan Pandeyan yang merupakan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara atau Pejabat Pemerintahan;

Menimbang bahwa dalam gugatan Penggugat, baik dalam posita dan petitumnya, telah dicantumkan secara jelas bahwa Tergugat I melalui bantuan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.167/Pandeyan tanggal 07 Maret 1986 terletak di Jalan Pramuka 5 RT.028 RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I.Yogyakarta dengan luas 399 m² (tiga ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem/Tergugat III berdasarkan surat ukur tanggal 29 Juli 1985, dengan penunjuk persil 889/Blok : XXVIII B.I.No:2786/82 oleh Kantor Agraria Kotamadya Yogyakarta; Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah melanggar prinsip-prinsip dasar administrasi negara dan terjadi cacat hukum administrasi karena adanya kesalahan data yuridis atau data fisik yang diperoleh;

Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan telah menguasai tanah sejak tahun 1983 berdasarkan kutipan dari buku daftar tanah hak milik dan gambar bagan istimewa No.2786/1982 dalam Daerah Istimewa Yogyakarta Blok No.XXVIII, dengan Kaca 889, Nomor 889, luas 399 m² didaftarkan menurut Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Yogyakarta tanggal 2-IV-1952 No.18/Z/M.S., Verponding No.889; Tanah tersebut dahulu tercatat atas nama Imopratomo al.Dulkadir dan telah dijual kepada Penggugat pada tanggal 12-1-1983, tercatat dengan nama Wiyono/Penggugat; Tanah tersebut secara fisik dan faktual sejak tahun 1983 telah dikuasai, dimanfaatkan dan dirawat oleh Penggugat secara terus menerus tanpa ada keberatan atau gangguan dari pihak lain; Namun setelah terjadi pendaftaran tanah secara massal melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat I melalui bantuan Tergugat II sehingga terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No.167/Pandeyan tanggal 07 Maret 1986 a quo atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem/Tergugat III;

Selanjutnya kepada Tergugat I untuk melaksanakan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.167/Pandeyan tanggal 07 Maret 1986 terletak di Jalan Pramuka 5 RT.028 RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I.Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem/Tergugat III, menjadi atas nama Wiyono/Penggugat sebagaimana petitum angka 5 (lima);

Menimbang bahwa Penggugat juga mendalilkan terdapat cacat administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.167/Pandeyan tanggal 07 Maret 1986 terletak di Jalan Pramuka 5 RT.028 RW.07, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I.Yogyakarta dengan luas 399 m² atas nama Ny. Witohardjo alias Mukinem/Tergugat III, berdasarkan surat ukur tanggal 29 Juli 1985, dengan penunjuk persil 889/Blok : XXVIII B.I.No:2786/82 oleh Kantor Agraria Kotamadya Yogyakarta;

Menimbang bahwa terhadap perbuatan cacat administrasi yang dituntut terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta/Tergugat I melalui bantuan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat merupakan perbuatan aktif yang harus dilakukan dan bukan pasif artinya hanya patuh dan tunduk pada putusan tanpa ada perbuatan konkret yang harus dilakukan;

Menimbang bahwa cacat administrasi tersebut dapat berupa kesalahan prosedur berupa pelanggaran selama proses pendaftaran, peralihan atau penegasan hak atas tanah atau dapat juga terjadi kesalahan subyek atau obyek yaitu adanya ketidaksesuaian identitas pemegang hak atau obyek tanah yang didaftarkan;

Menimbang bahwa dikarenakan gugatan Penggugat juga ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta/Tergugat I dan Lurah Kelurahan Pandeyan/Tergugat II, yang merupakan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara atau Pejabat Pemerintahan karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dituntut untuk melakukan perbuatan konkret, hal tersebut berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berdasarkan pula Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan paragraf kelima serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), maka gugatan Para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan

(Onrechtmatige Overheidsdaad), yang dimaksud dengan tindakan pemerintahan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, merupakan bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN); Selanjutnya yang dimaksud dengan tindakan administrasi pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan; Sedangkan yang dimaksud dengan sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; Bahwa gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa oleh karena itu, dengan adanya ketentuan sebagaimana tersebut di atas, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah yang sebelumnya menjadi kompetensi absolut Pengadilan Negeri/Peradilan Umum, menjadi kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara/Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa oleh karena itu kepada Penggugat dalam menyusun gugatan agar memilah dan memilih dengan memperhatikan adanya lingkup kewenangan mengadili dari setiap badan peradilan apakah merupakan kewenangan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Tata Usaha Negara atau merupakan kewenangan Peradilan Militer;

Menimbang bahwa terhadap gugatan in casu, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan lingkup peradilan umum terhadap person yang didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mengajukan secara terpisah Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara in casu Turut Tergugat II yaitu Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DIY cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang merupakan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara atau Pejabat Pemerintahan kepada pengadilan lingkup Peradilan Tata Usaha Negara karena didalilkan melakukan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad);

Menimbang bahwa oleh karena itu Majelis Hakim juga tidak sependapat berdasarkan uraian perimbangan di atas, terhadap dalil Penggugat yang termuat dalam Replik terkait eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat I dan Tergugat II, yang menyatakan :

- 1) Gugatan secara fundamental didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata); Penggugat tidak mendalilkan pelanggaran hukum administrasi semata, melainkan perbuatan (kelalaian dan ketidakcermatan) yang melanggar hak subjektif keperdataan Penggugat dan menimbulkan kerugian diakibatkan perbuatan Para Tergugat sehingga sangat jelas ini adalah murni ranah hukum perdata;
- 2) Menyangkut Sengketa Hak Milik, inti permasalahan dalam perkara a quo adalah perebutan hak milik atas tanah seluas 399 m² antara Penggugat dan Tergugat III, yang timbul akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan II. Sengketa hak milik adalah kewenangan absolut Peradilan Umum (Pengadilan Negeri);
- 3) Gugatan melibatkan Pihak Perorangan (Tergugat III), PERMA No. 2 Tahun 2019 mengatur sengketa antara warga negara melawan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan; Namun gugatan juga melibatkan Tergugat III, yang merupakan perorangan (warga masyarakat); PTUN tidak memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa antara sesama subjek hukum perdata; Karena perbuatan Para Tergugat merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, maka satu-satunya pengadilan yang berwenang mengadili seluruh pihak secara bersamaan adalah Pengadilan Negeri;
- 4) Dasar Gugatan adalah Pasal 1365 KUHPerdata, bukan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan; Perlu ditegaskan kembali bahwa landasan hukum utama (legal standing) gugatan adalah Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum; Pasal ini memberikan hak kepada setiap orang yang dirugikan akibat kesalahan orang lain untuk menuntut ganti kerugian; Hak ini adalah hak keperdataan universal yang tidak dapat dikesampingkan oleh peraturan teknis mengenai sengketa administrasi;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan yang menyatakan sertifikat tersebut tidak berkekuatan hukum akibat perbuatan

melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim tidak sependapat jika hal tersebut merupakan domain atau kewenangan Pengadilan Negeri dikarenakan yang dimaksud sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; Hal tersebut sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), dalam Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 4;

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga berpendapat dalam menentukan lingkup kewenangan mengadili secara absolut dengan berlakunya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), tentulah diperlukan sikap hati-hati dan tidak serta merta jika gugatan ditujukan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah menjadi kewenangan pengadilan lingkup Peradilan Tata Usaha Negara namun penerapannya kasuistis dan cermat sehingga tidak merugikan para pihak berperkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Yogyakarta menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp440.000,00 (empat ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada hari Rabu, tanggal 22 Oktober 2025, oleh kami, Fitri Ramadhan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Vonny Trisaningsih, S.H.,M.H., dan Gabriel Siallagan, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota; Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Octavia Mariana Wijayanti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 28 Oktober 2025;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

Vonny Trisaningsih, S.H.,M.H.

TTD

Fitri Ramadhan, S.H.

TTD

Gabriel Siallagan, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Octavia Mariana Wijayanti, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya proses	Rp 75.000,00
3. Panggilan.....	Rp 275.000,00
4. PNBP	Rp 40.000,00
5. Meterai	Rp 10.000,00
6. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp440.000,00

(empat ratus empat puluh ribu rupiah);



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

