



**PUTUSAN**  
**Nomor 353 K/TUN/2015**

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

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

**DJAMINTA S. SILALAH, SH.**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Mangga XVI Blok CC No. 61 Rt. 009 Rw. 04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Pekerjaan Wiraswasta;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;

**2. HENDRICK JOHNNY**, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kepa Duri Rt. 009 Rw. 04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Pekerjaan Karyawan;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak semula atas sebidang tanah  $\pm$  1000 M2, sisa kelebihan Girik Milik Adat C 363 Persil 24A S.III terletak di Rt. 007 Rw. 04, kemudian karena terjadi pemekaran wilayah menjadi Rt. 001 Rw. 04 yang kemudian sekarang ini dikenal dengan Rt. 009 Rw. 04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : dengan jalan lingkungan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : dengan rumah penduduk ;
- Sebelah Selatan : dengan jalan lingkungan dan rumah No. 27 ;
- Sebelah Barat : dengan rumah Sudirman dan Acin (No. 38 dan No. 24) ;

Tercermin pada Penetapan No. 037/PDT/G/1990/PN.Jkt-Bar tanggal 1 November 1990, diterbitkan Ny. Siti Djuwariah, SH ; Hakim Ketua Majelis pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

2. Bahwa perolehan Penggugat atas tanah seluas  $\pm$  1000 M2 tersebut berdasarkan pemindahan hak tanggal 1 Oktober 1986 dibuat pada kertas bermeterai cukup, disaksikan 2 (dua) orang saksi, sdr. Mahmud dan sdr. Sunarjono, BBA. dan diketahui oleh Kepala Lingkungan sdr. Saeman Tomeng dari Kelurahan Duri Kepa. Sebagai demikian, pemindahan hak itu telah sesuai dengan bunyi pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
3. Bahwa tanah Penggugat tersebut adalah bekas sawah dan terakhir jadi empang, karenanya Penggugat telah menimbunnya dengan tanah urugan sehingga rata layak menjadi tempat hunian dan kemudian Penggugat memasang pagar sebagai pembatas yang jelas, sehingga terpisah dari tanah orang lain, berdasarkan ijin dari Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;  
(vide Surat Wajib Lapor Bangunan No. 056/1.785.01/II/87 tanggal 17 Juni 1987 dan No. 04/758.1 tanggal 18 Juni 1987 dilegalisir Lurah Duri Kepa) ;
4. Bahwa kemudian dari persil-persil tanah tersebut dilepas-lepas oleh Penggugat kepada pihak ketiga antara lain :
  - Persil tanah Blok BB No. 24 kepada Supriyanto Indra dan persil tanah Blok BB No. 25 kepada sdr. Husen, tanggal 11 Desember 1994 ;
  - Persil tanah Blok BB No. 34 kepada sdr. Yanti Komala dan persil tanah Blok BB No. 35, BB No. 36 kepada sdr. Yudianto, 7 Juni 1993. Kemudian persil tanah Blok BB No. 37 dan No. 38 Duri Kepa kepada Yaspi Herman dan Yanti Komala dengan perdamaian, tercermin pada pencabutan gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (vide Surat Pemberitahuan Penetapan No. W7.PTUN-Jakarta, perkara 164.479-2000 tanggal 26 Juni 2000) ;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya sisa tanah Penggugat sekarang ini tinggal 2 (dua) persil, dikenal dengan Blok BB No. 39 Duri Kepa luasnya  $\pm 178$  M2 dan Blok BB No. 40 Duri Kepa luasnya  $+ 178$  M2. Luas kedua-duanya persil milik Penggugat tersebut adalah  $(178 + 178 \times 1 \text{ M2}) = 356$  M2.

(*vide* Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang No. SPPT : 31.74.010.005.034-0179.0/97.01 tanggal 20 Maret 1997) ;

5. Bahwa dari bagian tanah Penggugat Blok BB No. 39 Duri Kepa seluas 60 M2 masuk ke Sertipikat No. 08008/Duri Kepa atas nama Harry Soon dan kini tengah dalam pemeriksaan ditingkat PK Mahkamah Agung RI dengan Register No. 139 PK/TUN/2013 tanggal 30 Desember 2013, sehingga luas tanah yang digugat sekarang ini adalah :  $(178-60) + 178 \times 1 \text{ M2} = 296$  M2, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : dengan jalan umum dan tanah ex. Ny. Hj. Mariani Sudirman ;
  - Sebelah Timur : dengan Blok BB No. 39 (Seb.) ;
  - Sebelah Selatan : dengan tembok orang ;
  - Sebelah Barat : dengan rumah Ny. Lukas, ex Ny. Hj. Mariani Sudirman, tertulis No. 38 A ;
6. Bahwa tanah Penggugat seluas 296 M2/sisa tersebut, ternyata masuk ke dalam Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa, luas tanah 515 M2, sisa dari luas tanah 745 M2 a.n. Hendrick Johnny, diketahui Penggugat berdasarkan Surat Ukur No. 178/2006 dari lampiran Sertipikat No. 08220/Duri Kepa, luas tanah 32 M2 merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa dari sdr. Hendrick Johnny kepada sdr. Tjen A Kwet yang fotocopynya tanggal 7 Januari 2014 sambil memberitahukan Pengugat tentang penertiban pagar yang dimajukan sdr. Tjen A Kwet di depan rumah Penggugat dihentikan penertibannya karena adanya sertipikat tersebut ;
7. Bahwa mengetahui produk Tergugat M.2281/Duri Kepa (objek gugatan) mengambil tanah Penggugat seluas 296 M2 tersebut, mendorong Penggugat mengajukan gugatan ini untuk dinyatakan produk Tergugat batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya melalui Pengadilan ini. Dimasukan dan didaftarkan belum 90 hari sejak diketahui tanggal 7 Januari 2014 hingga didaftarkan tanggal 6 Maret 2014, memenuhi pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991, gugatan Penggugat dapatlah diterima;

8. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan produknya M.2881/Duri Kepa (objek gugatan) tidak mempertimbangkan Sertipikat M.2071/Duri Kepa a.n. Ny. Hj. Mariani Sudirman, terutama mengenai batas-batas tanah yang merupakan perolehan Hendrick Johnny tercermin pada halaman 2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat :

- Sebelah Utara : dengan tanah Andi Sose ;
- Sebelah Timur : dengan tanah Aisyah ;
- Sebelah Selatan : dengan tanah Djalil ;
- Sebelah Barat : dengan tanah Djalil/Sinan ;

*vide* No. 211/1979 GB ex. 092/1978 G tanggal 21 Juli 1980 *jo.* Daftar No. 275/1981 P.T. Perdata tanggal 22 Maret 1982 *jo.* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Reg. No. 1774 K/SIP/1982 tanggal 13 Desember 1984 dan berdasarkan dari batas selatan dan barat adalah tanah Djalil Girik C.363 persil 24A S.III tercermin pada Peta Rincikan dahulu Desa Duri sekarang dikenal dengan Kelurahan Duri Kepa tertulis 1 : 5000 yang merupakan perolehan Penggugat. Dan terlebih persil-persil di atas tanah  $\pm$  1000 M2 milik Penggugat seperti Blok BB No. 24, BB No. 25, BB No. 34, BB No. 35, BB No. 36, BB No. 37, BB No. 38 yang sudah dilepas Penggugat pada pihak ketiga dan sisanya Blok BB No. 39 dan BB No. 40 Duri Kepa terpasang larangan mengambil datanya, tercermin pada Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 037/PDT/G/1990/PN.Jkt-Bar tanggal 1 November 1990, kendatipun demikian sudah jelas batas-batasnya dan ada rambu-rambu hukum tentang sita jaminan tersebut, masih saja Tergugat mengambil fisik tanah Penggugat menyeberang ke sebelah selatan, Tergugat telah melanggar ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur antara lain pasal 3 ayat (2), ayat (4) dan ayat (5), dikutip :

Ayat (2) berbunyi :

Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan :

- a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu ;
- b. Penetapan atas batas-batasnya ;

Ayat (4) berbunyi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya ;

Ayat (5) berbunyi :

Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai ;

Kalau saja ketentuan pengukuran dan penetapan di atas dituruti Tergugat, tidak akan sampai mengambil tanah Penggugat, menyeberang ke sebelah selatan dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa ke atas nama Hendrick Johnny tanggal 22 Mei 1996 tersebut ;

9. Bahwa Tergugat sudah keterlaluhan dalam menerbitkan keputusannya, terlebih tanah yang peruntukannya untuk jalan dan taman, seperti di depan Blok BB No. 35, BB No. 36, BB No. 37 dan BB No. 38 yang telah dilepaskan Penggugat kepada pihak ketiga yang merupakan bagian tak terpisahkan dengan Girik C.363 persil 24A S.III / sisa, yang belakangan di klaim Hendrick Johnny sebagai miliknya berdasarkan Sertipikat M.2281/Duri Kepa yang cacat hukum, batal sejak awal/*Nietig* ;
10. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan produknya telah melanggar :
  - Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;
  - Bertindak sewenang-wenang/*Willekeur* ;
  - Melanggar Asas Kecermatan ;

Sebagai demikian, tindakan Tergugat telah merugikan Penggugat, gugatan telah memenuhi seperti yang diisyaratkan pada pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

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

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2) Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa tanggal 22 Mei 1996, Gambar Situasi No.1956/1996 tanggal 4 April 1996, luas tanah 515 M2, sisa dari luas tanah 745 M2 a.n. Hendrick Johnny

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Rt. 009 Rw. 04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

- 3) Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa tanggal 22 Mei 1996, Gambar Situasi No. 1956/1996 tanggal 4 April 1996, luas tanah 515 M2, sisa dari luas tanah 745 M2 a.n. Hendrick Johnny terletak di Rt. 009 Rw. 04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi tertanggal 6 Mei 2014 yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Kompetensi Absolut.

- Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada halaman 1 angka 1, Penggugat menyatakan sebagai pemegang hak semula atas sebidang tanah seluas 1000 M2, sisa kelebihan Girik Milik Adat C No. 363 persil 24a S.III terletak di Rt. 007 Rw. 04 karena pemekaran wilayah menjadi Rt. 001 Rw. 04 yang sekarang dikenal dengan Rt. 009 Rw. 04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat .....dst ;
- Bahwa selanjutnya pada halaman 2 angka 2 gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan perolehan Penggugat atas bidang tanah *a quo* berdasarkan pemindahan hak tanggal 1 Oktober 1986 yang dibuat pada kertas bermeterai cukup .....dst ;
- Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 angka 6 yang menyatakan tanah Penggugat seluas 296 M2 (sisa) masuk ke dalam Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa, harus dibuktikan secara perdata dan gugatannya harus diajukan di Pengadilan Perdata ;
- Bahwa sertifikat objek sengketa terbit berdasarkan pengakuan hak milik asal tanah bekas milik adat Girik C No. 1943 persil 24a S.III sedang Penggugat sebagai pemegang Girik C No. 363 persil 24a S.III, dengan demikian girik dasar penerbitan sertifikat objek sengketa berbeda dengan girik yang didalilkan milik Penggugat. Bahwa untuk menguji apakah benar Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah sengketa *a quo* berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Perdata/Umum bukanlah di Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Penggugat telah keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang seharusnya gugatan Penggugat diajukan di



Pengadilan Perdata/Umum, maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi tertanggal 13 Mei 2014 yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**1. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MUTLAK (ABSOLUT) UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI MASALAH TERSENGKETA.**

- 1). Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik dari sebidang tanah milik adat seluas lebih kurang 1000 M2, sisa kelebihan Girik Milik Adat C.363 persil 24A S.III terletak sekarang dikenal dengan Rt. 009 Rw. 004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;
- 2). Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan mendapatkan tanah seluas lebih kurang 1000 M2 berdasarkan pemindahan hak tanggal 1 Oktober 1986 ;
- 3). Bahwa tanah Penggugat tersebut di atas di klaim masuk ke dalam Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa dengan luas tanah 515 M2 sisa dari luas tanah 745 M2, an. Hendrick Johnny dalam perkara ini adalah sebagai Tergugat II Intervensi, selaku pemilik tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli No. 22/2005 tanggal 27 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Fifi Wangsadiputra ;
- 4). Bahwa dari pemisahan tanah tersebut di atas seluas 745 M2 – 515 M2 = 230 M2 dipisah menjadi 4 (empat) bidang tanah bersertipikat yaitu : 1. Sertipikat Hak Milik No. 8219/Duri Kepa. 2. Sertipikat Hak Milik No. 8220/Duri Kepa. 3. Sertipikat Hak Milik No. 8221/Duri Kepa. 4. Sertipikat Hak Milik No. 8222/Duri Kepa, tanggal 15 Januari 2007 ;
- 5). Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa an. Tergugat II Intervensi bukan berasal dari tanah yang diklaim milik Penggugat berdasarkan Girik Milik Adat C.363 Persil 24A S.III, tetapi tercatat berasal dari pemisahan Sertipikat Hak Milik No. 2071/Duri Kepa, tanggal penerbitan sertipikat 22 Mei 1996 an. Nyonya Hajjah Mariani Sudirman ;



- 6). Bahwa berdasarkan hal-hal yang terungkap tersebut di atas terdapat perbedaan atas asal muasal tanah perkara dan didasarkan atas alas hak yang berbeda pula, maka jelas dalam perkara ini terdapat sengketa atas kepemilikan tanah ;
- 7). Bahwa oleh karena Penggugat mengaku sebagai pemilik atas bidang tanah perkara sehingga Penggugat merasa yang paling berhak atas bidang tanah perkara untuk itu Penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Umum / Pengadilan Negeri atas sengketa kepemilikan tanah tersebut ;
- 8). Bahwa berdasarkan uraian kami di atas sehubungan dengan diajukannya perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka telah bertentangan dengan pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- 9). Bahwa oleh karenanya maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, memutus perkara untuk memberikan putusan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ;

**2. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU.**

- 1). Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan yang menjadi objek gugatan yaitu Putusan Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yaitu pihak Tergugat dalam hal ini berupa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa dengan luas tanah 515 M2, sisa dari luas tanah 745 M2 an. Hendrick Johnny, yang menurut Penggugat baru diketahuinya pada tanggal 7 Januari 2014 ;
- 2). Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas yang menyatakan Penggugat baru mengetahui keberadaan sertipikat dimaksud pada tanggal 7 Januari 2014 adalah merupakan dalil akal-akalan dan spekulatif yang tidak berdasarkan hukum dan tidak bersesuaian dengan fakta sebenarnya ;
- 3). Bahwa Penggugat kurang lebih sudah sekitar 20 tahun bertempat tinggal tidak jauh dengan bidang tanah perkara dan bahkan masih satu jalan yaitu Jalan Mangga XVI Duri Kepa, Kebon Jeruk, Jakarta Barat dan acapkali berperkara dengan pihak-pihak yang ada dilingkungan tempat tinggal Penggugat ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4). Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan perkara-perkara lain yang tidak jelas relevansi terhadap perkara *a quo* yang pada akhirnya berakibat semakin memperjelas bahwa gugatan Penggugat adalah spekulatif dan akal-akalan ;
- 5). Bahwa perlu kami jelaskan disini sertipikat yang objek gugatan yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa atas nama Tergugat II Intervensi dibeli pada tahun 2005 dimana sebelumnya di atas tanah tersebut ada bangunan semi permanen yang dibangun sejak tahun 1990 milik Nyonya Hajjah Mariani Sudirman pemilik Sertipikat Hak Milik 2071/Duri Kepa, tanggal penerbitan sertipikat 22 Mei 1996, dimana bangunan tersebut baru-baru ini sengaja dirobohkan oleh Tergugat II Intervensi karena hendak dibangun ulang, dengan demikian berdasarkan fakta ini Penggugat sudah mengetahui lama bahwa di atas bidang tanah terperkara sudah ada pihak lain yang menguasai fisik tanah dan bangunan ;
- 6). Bahwa dari uraian dan fakta tersebut di atas dan dengan adanya peristiwa-peristiwa hukum tersebut adalah mustahil apabila Penggugat menyatakan baru mengetahui adanya sertipikat milik Tergugat II Intervensi tanggal 7 Januari 2014 karena jelas terlalu mengada-ada dan spekulatif untuk menutupi gugatannya yang telah kadaluwarsa ;
- 7). Bahwa berdasarkan ketentuan yang dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan :  
“gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari sejak diterima atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;
- 8). Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) karena dianggap telah mengetahui melebihi tenggang sembilan puluh hari sejak diterima atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut ;
- 9). Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutus perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 46/G/2014/PTUN-JKT., tanggal 11 Agustus 2014 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp802.000,00(delapan ratus dua ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 309 / B / 2014 / PT.TUN.JKT., tanggal 12 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 13 Februari 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Februari 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 46/G/2014/PTUN.JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 06 Maret 2015 ;

Bahwa Para Termohon Kasasi pada tanggal 10 Maret 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, tetapi Para Termohon Kasasi tidak mengajukan jawaban atas Memori Kasasi tersebut ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

## ALASAN KASASI

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

1. *Judex Facti incasu* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta salah menerapkan hukum perdata dan mengabaikan ketentuan Pasal 3 ayat (2),



ayat (4) dan ayat (5) PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jo. Pasal 45 ayat (1) huruf (e) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa yang digugat Penggugat kini Pemohon Kasasi dalam perkara *aquo* adalah keputusan Pejabat Tata Usaha Negara *incasu* Tergugat, dalam menerbitkan keputusannya atas Sertifikat Hak Milik No. 2281 /Duri Kepa sengaja dibuat pemisahan dari Sertifikat asalnya Hak Milik No. 2071/Duri Kepa/T-1, menurut Tergugat dimatikan karena pemisahan sempurna menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2280/Duri Kepa (*vide*: Bukti T-2) dan Sertifikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa (*vide*: Bukti T-3), terungkap ketika giliran Tergugat membuktikan pada tanggal 24 Juni 2014 di persidangan bahwa Warkah yang diproses Tergugat menggunakan Girik C.1943 Persil 24A S-III yang telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*vide*:Bukti P-15) yang dikuatkan di tingkat Banding (*vide*:Bukti P-16). Sebagai demikian Sertifikat Hak Milik No. 2071/Duri Kepa yang merupakan sertifikat asal Hak Milik No. 2280/Duri Kepa (*vide*: Bukti T-2) dan Sertifikat Hak Milik No. 2281/Duri Kepa (*vide*: Bukti T-3) adalah sertifikat asli tapi palsu (*aspal*). Selanjutnya, dalam gugatan disebut, objek sengketa;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta lalai terhadap isi Putusan P-15 dan P-16, ternyata tidak mempertimbangkan asal-usul Sertifikat Hak Milik M.2071/Duri Kepa tersebut yang diproses Tergugat menggunakan Girik C.1943 Persil 24A S-III menjadi warkahnya, yang telah ditolak Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut dan lebih lanjut alas hak yang benar bagi Hj. Mariani Soedirman adalah Girik C.278 yang berasal dari Akte No. 125/67 seperti dipertimbangkan di tingkat kasasi yang mengabulkan permohonan Hj. Mariani Soedirman (*vide*: Pertimbangan halaman 3 alinea Menimbang, mengenai keberatan ayat (3));

Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

Berlanjut ke halaman 4 dalam alinea menimbang :

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan tambahan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat guna memenuhi putusan Sela Mahkamah Agung tanggal 12 Januari 1984 No. 1774 K/Sip/1982, maka



ternyata bahwa tanah sengketa berada di lokasi sawah dan bukan di lokasi darat (Bukti P.27), sehingga tanah sengketa terbukti adalah milik Penggugat asal;

Menimbang bahwa dari surat Girik C.278 atas nama Senan Kidis yang semula ada 10.090 M2 dijual kepada Simang bin Kawat 5.050 M2, dengan akte No.125 yang kemudian dijual kepada Penggugat asal seluas 5.040 menjadi surat girik No. 285 yang berasal dari tanah sawah asal Simang yang disebut oleh Penggugat asal seluas  $\pm 4.960$  M2 ;

Menimbang ..... Dst .....

Kemudian amar putusan Kasasi aquo dikutip seperti pada halaman 5 berbunyi:

#### MENGADILI

- Menerima permohonan kasasi dari pemohon kasasi : Ny. H. Maryani Soedirman, tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Maret 1982, No. 275/1981/PT.Perdata

#### MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi dari Para Tergugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konpensasi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang syah dari tanah seluas  $\pm 4.960$  M2 yang terletak di Kampung Kapuk Duri, Kelurahan Duri, Kebon Jeruk, Jakarta Barat yang berasal dari surat girik C. No.726/2 24A / S.III, kemudian menjadi girik C.278 yang akhirnya menjadi girik C.285;
- Membatalkan jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dan jual-beli Tergugat II dengan Tergugat III berikut semua pihak yang mendapat hak dari padanya sepanjang mengenai tanah milik Penggugat;
- Mengangkat sita jaminan berdasarkan ketetapan Majelis tanggal 1 Agustus 1979 dan tanggal 15 Agustus 1979 No. 092/1978.G. yang telah dilaksanakan oleh Ny. Yohanna Situmorang, Panitera Pengganti sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan tanggal 6 Agustus 1979 dan tanggal 21 Agustus 1979;



- Menolak gugatan penggugat selebihnya;  
Dalam Kompensi dan Rekompensi;
- Menghukum ..... dst.....

Dari Putusan Kasasi Register No. 1774 K/Sip/1982 diputus tanggal 4 Desember 1984 (*vide*: Bukti P-17), terbukti sudah bahwa Girik C.1943 Persil 24A S.III asal Girik C.726 Persil 24A S.III tidak memiliki nilai hukum apapun juga;

- Bahwa ternyata tidak saja data yuridisnya dari Sertifikat Hak Milik No.2071/Duri Kepa/T-1 tidak benar/asli tapi palsu (aspal), juga gambar situasi No. 7942/1993 tanggal 29 November 1993 mengukur tanah Penggugat asal C.363 Persil 24A S.III yang letaknya di sebelah selatan dari Girik C.278 Persil 24A S.III yang merupakan perolehan Hj. Mariani Soedirman *jo*. Akte 125/1967 luas tanah : 4.960 M2. Data fisik tanah Penggugat menjadi gambar situasi dari Hak Milik M.2071/Duri Kepa atas nama Hj. Mariani Soedirman, jadi lengkaplah sudah produk Tergugat tersebut tidak benar data yuridisnya, demikian juga tidak benar data fisiknya, adalah batal sejak awal (*Nietig*), termasuk turunannya Sertifikat M.2280/Duri Kepa (*vide*: Bukti T-2) dan Hak Milik M.2281/Duri Kepa (*vide*:Bukti T-3), kemudian pemisahan 4 bidang tanah dari objek sengketa (Bukti T-3) yaitu Hak Milik No. 8219/Duri Kepa (T-4), M.8220/Duri Kepa (T-5), M.2221/Duri Kepa (T-6) dan M.8222/Duri Kepa (T-7), kesemuanya di atas bekas tanah Penggugat, jadi jalur hijau sejak tahun 1974 adalah tidak sah, batal sejak awal / *Nietig*;

- Bahwa *Jucex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta membenarkan tentang pertimbangan hukum yang dibuat Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam alinea menimbang halaman 25 dari bawah berlanjut ke halaman 26, 27, 28 dan halaman 29 baris pertama dan kedua dari bawah berbunyi :

Bahwa asal muasal dari terbitnya Objek Sengketa adalah karena berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 211 / 1979 GB tanggal 21 Juli 1980 *jo* Putusan PT. DKI Jakarta Nomor 275 / 1981 P.T Perdata, tanggal 22 Maret 1982 *jo* Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1774-K / Sip / 1982, tanggal 13 Desember 1984, yang selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2071 / Duri Kepa, tanggal 30





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1994, luas 1.065 M2, atas nama Nyonya Hajjah Mariani Sudirman, yang selanjutnya SHM tersebut dimatikan dan dipecah menjadi 2 masing-masing SHM Nomor 2280 / Duri Kepa, tanggal 22 Mei 1996, luas 318 M2, terakhir atas nama Hendrick Johny, dan SHM Nomor 2281 / Duri Kepa, tanggal 22 Mei 1996, luas 745 M2, atas nama Hendrick Johny, dan selanjutnya SHM Nomor 2281/ Duri Kepa dipecah menjadi 5 SHM yaitu : Sertipikat Hak Milik Nomor 2281 / Duri Kepa Sisa, terbit tanggal 22 May 1996, Gambar Situasi Nomor 1956 / 1996, tanggal 4-4-1996, Luas 515 M2, terakhir atas nama Hendrick Johny, SHM Nomor 08219 / Duri Kepa, SHM Nomor 08220 / Duri Kepa, SHM Nomor 08221 / Duri Kepa dan SHM Nomor 08220 / Duri Kepa ( bukti P-15 s/d P-17, T-1 s/d T-7 dan T.2.INT-1);

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya yang menyatakan bahwa tanahnya yang seluas 296 M2 dengan Girik C. Nomor 363, Persil 24a, S.III masuk kedalam Sertipikat Objek Sengketa, dihubungkan dengan fakta-fakta tersebut diatas, Pengadilan akan menilai apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* atau tidak ? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, P-10 serta Gugatan Penggugat dinyatakan bahwa Penggugat memiliki sisa tanah seluas 267, 5 M2 dengan Girik C No.363, Persil 24a, S.III yang berlokasi di Kampung Duri, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dan tanah tersebut diklaim masuk kedalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2281 / Duri Kepa Sisa, terbit tanggal 22 May 1996, Gambar Situasi Nomor 1956 / 1996, tanggal 4-4-1996, Luas 515 M2, terakhir atas nama Hendric Johny (bukti T-3 = T.2.INT-1 dan keterangan saksi Saeman bin Tomeng) ;

Menimbang, bahwa Penerbitan Objek Sengketa didasarkan atas Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (bukti P-15 s/d P-17) yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 211 / 1979 GB tanggal 21 Juli 1980 jo Putusan PT. DKI Jakarta Nomor 275 / 1981 P.T Perdata, tanggal 22 Maret 1982 jo Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1774 K / Sip / 1982, tanggal 13 Desember 1984, yang selanjutnya berdasarkan Putusan yang sudah *inkracht* tersebut diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2071 / Duri Kepa, tanggal 30 Agustus 1994, luas 1.065 M2, atas nama Nyonya Hajjah Mariani Sudirman, yang selanjutnya SHM



tersebut dimatikan dan dipecah menjadi 2 masing-masing SHM Nomor 2280 / Duri Kepa, tanggal 22 Mei 1996, luas 318 M2, terakhir atas nama Hendrick Johny, dan SHM Nomor 2281 / Duri Kepa, tanggal 22 Mei 1996, luas 745 M2, atas nama Hendrick Johny, dan selanjutnya SHM Nomor 2281/ Duri Kepa dipecah menjadi 5 SHM yaitu : Sertipikat Hak Milik Nomor 2281 / Duri Kepa Sisa, terbit tanggal 22 Mei 1996, Gambar Situasi Nomor 1956 / 1996, tanggal 4-4-1996, Luas 515 M2, terakhir atas nama Hendrick Johny (Objek Sengketa ), SHM Nomor 08219 / Duri Kepa, SHM Nomor 08220 / Duri Kepa, SHM Nomor 08221 / Duri Kepa dan SHM Nomor 08220 / Duri Kepa, yang mana semua SHM tersebut didasarkan atas Tanah Bekas Milik Adat Girik C No. 1943, Persil 24a, S.III, Girik asal C No.726, persil 24a, S.III ( bukti T-1 s/d T-7 dan T.2. INT-1 );

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat tanggal 18 Juli 2014 diperoleh fakta bahwa tanah yang seluas 267,5 yang diklaim oleh Penggugat juga diklaim oleh Tergugat II Intervensi, dan bahkan sudah dipagar keliling oleh Tergugat II Intervensi, dan diatas tanah tersebut sudah ada bangunan milik Tergugat II Intervensi (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat );

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, pengadilan berkesimpulan, bahwa oleh karena Penggugat mengklaim memiliki tanah seluas 267,5 M2 dengan Girik C No.363, Persil 24a, S. III masuk kedalamTanah Objek Sengketa milik Tergugat II Intervensi dengan alas hak berupa Tanah Bekas Milik Adat Girik C No. 1943, Persil 24a, S.III, Girik asal C No.726, persil 24a, S.III, maka walaupun diatas tanah tersebut telah terbit Objek Sengketa, maka sebelum menilai / menguji prosedur penerbitan Objek Sengketa tersebut, hendaknya yang harus diuji terlebih dahulu adalah siapakah yang berhak atas tanah seluas 267,5 M2 tersebut, dan untuk menguji mengenai kepemilikan tanah tersebut, merupakan kewenangan Peradilan Umum / Pengadilan Negeri dan bukan Peradilan Tata Usaha Negara, dan hal ini sejalan dengan kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 88 K/TUN/ 1993, tanggal 07 September 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa "meskipun sengketa terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke pengadilan umum, karena merupakan sengketa perdata", sehingga materi eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II



Intervensi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *aquo* (kewenangan absolut) beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *aquo* (kewenangan absolut) diterima oleh Pengadilan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dijadikan dasar pertimbangan oleh *Judex Facti* untuk menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah pertimbangan yang keliru, tidak menilai prosedur objek gugatan (T-3) yang berasal dari T-1, yang warkah maupun data fisiknya adalah melawan hukum dan melawan hak Penggugat, serta tidak mempertimbangkan menggali dengan seksama bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, termasuk keterangan saksi yang dihadirkan Penggugat (Saiman Tomeng) selaku kepala lingkungan Kelurahan Duri Kepa ketika itu, di bawah sumpah menjelaskan :

- ❖ membenarkan peta rincian bukti P-2 produk IPEDA dan salinan ada di Kelurahan Duri Kepa;
- ❖ Menjelaskan tanah dalam pagar adalah asal Djalil, Girik C.363 Persil 24A S.III adalah tanah Penggugat;
- ❖ Menjelaskan tanah Hj. Mariani Soedirman, tanah fisiknya terletak di sebelah utara dari tanah Penggugat;
- Bahwa terbukti sudah bahwa Girik C.726 Persil 24S S.III tidak seluruhnya menjadi kepunyaan Hj. Mariani Soedirman, hanya sesuai dengan Akta No. 125/1967, Luas tanah 4960 M2 seperti diuraikan dalam amar putusan Kasasi (P-17). Padahal dari Girik yang sama telah diterbitkan Tergugat, 2 (dua) buku sertifikat, masing-masing No. 2071/Duri Kepa atas nama Hj. Mariani Soedirman dan No. 2072/Duri Kepa atas nama Hj. Mariani Soedirman, tercermin pada bukti T-14;
- Bahwa bidang tanah seperti dimaksud dalam Sertifikat 2072/Duri Kepa, telah habis dijual oleh Hj. Mariani Soedirman pada pihak ketiga, konon berdiri bangunan permanen di atasnya;
- Bahwa fisik tanah asal Girik C.363 Persil 24A S.III, kelebihan tanah  $\pm$  1.000 M2 tersebut pada tanggal 6 November 1990 telah diletakkan sita jaminan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.037/PDTG/1990/PN. JKTBAR, kemudian salinan resminya diserahkan



kepada Tergugat pada hari itu juga guna dicatat dan larangan mengambil data daripadanya. (*vide*: Bukti P-9 dan P-9A). Namun demikian, Tergugat masih saja mengambil data tanah Penggugat pada tanggal 29 November 1993 dijadikan gambar situasi No. 7942/1993 menjadi lampiran Sertifikat No. 2071/Duri Kepa (Bukti T-1) dinyatakan batal demi hukum sejak awal / *Nietig*;

2. *Judex Facti* lalai tidak memakai rujukan hukum bunyi Pasal 1 butir (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang diperbaharui dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 45 ayat (1) huruf (e) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa *Judex Facti* begitu saja membenarkan dalil jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tanpa menguji prosedur penerbitan objek gugatan (*vide*: Bukti P-1 = T-3) dan juga tidak menggali asal-usul objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2071/Duri Kepa dan juga Sertifikat Hak Milik 2072/Duri Kepa yang jelas-jelas diproses Tergugat berasal dari satu sumber / warkah yang sama;
- Bahwa fakta *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta mengambil putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai pertimbangannya (*vide* : Bukti P-15) yang dipertimbangkan dengan tidak sempurna/tidak cermat/tidak mempertimbangkan batas tanah Hj. Mariani Soedirman pada halaman 2 Putusan (*vide*: Bukti P-15 angka Romawi I), berbunyi : Penggugat adalah pemilik sah dari tanah milik adat seluas lebih kurang 4.960 M2, terletak di daerah Kepa Duri, Blok Serut, Desa Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat berbatas:
  - Sebelah Utara dengan tanah Andi Sose;
  - Sebelah Timur dengan tanah Aisjah;
  - Sebelah Selatan dengan tanah Djalil ;
  - Sebelah Barat dengan tanah Djalil/Sinan;
- Bahwa *Judex Facti* tidak memadukan batas tanah Hj. Mariani Soedirman tersebut dikaitkan dengan peta rincian (P-2) dan tidak mempertimbangkan keterangan saksi Saiman Tomeng selaku Kepala Lingkungan kelurahan Duri Kepa tempat wilayah hukum tanah itu berada, jalan Mangga XVI Blok BB RT. 09 RW. 04 Kelurahan Duri Kepa. Kalau saja *Judex Facti* mempertimbangkan batas-batas tanah Penggugat dan batas-batas tanah Hj. Mariani Soedirman, putusan akan lain, mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



- Bahwa adapun pagar yang mengelilingi tanah sengketa menyalahgunakan pagar Harry Soon (saudara kandung dari Tergugat II Intervensi) No. 3686/IMB/2007 yang peruntukannya untuk tanah Blok BB No. 38 Duri Kepa, batas tanah Penggugat sebelah timur, mengambil tanah Penggugat tersebut  $\pm 60 \text{ M}^2$  yang diperkarakan dalam perkara yang lain, No.126/G/2007/PTUN.JKT jo. No. 60/B/2008/PT.TUN.JKT jo No. 314 K/TUN/2008 jo PK No. 135/PK/TUN/2011, dan terhadap putusan Peninjauan Kembali tersebut, Penggugat mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Peninjauan Kembali, sehingga dalam perkara sekarang ini luas tanah dari Blok BB No.39 dan Blok BB No. 40 – Duri Kepa sama dengan  $356 \text{ M}^2$  dikurangi  $60 \text{ M}^2$ , yang masuk sertifikat HGB No. 08008/Duri Kepa yang berasal dari laporan hilang HGB 465/Duri bersumber dari tanah negara *Eigendom Verponding* 4100, sehingga luas tanah masuk ke sertifikat hak milik No. 2281/Duri Kepa dan juga masuk ke Sertifikat Hak Milik 2280/Duri Kepa, luasnya :  $356 \text{ M}^2 - 60 \text{ M}^2 \times 1 \text{ M}^2 = 296 \text{ M}^2$ . Adapun rumah kediaman Hj. Mariani Soedirman yang menjadi batas tanah Penggugat di sebelah barat telah diamanatkan oleh Sdr. Sunarjono BBA tidak masuk pembelian Penggugat;
- Bahwa fisik tanah Hj. Mariani Soedirman bentuknya seperti empat persegi dan tanah Girik C.363 Persil 24A S.III merupakan perolehan Penggugat, kini Pemohon Kasasi berbentuk huruf “L” atau “Pistol” (*vide*: Bukti P-2), berada di sebelah selatan dari tanah Hj. Mariani Soedirman atau di sebelah selatan dari sertifikat M. 2072/Duri Kepa yang sudah habis dijual, konon berdiri bangunan permanen;
- Bahwa karena belakangan tanah Penggugat dikuasai Hendrick Johnny / Tergugat II Intervensi memakai sertifikat M.2280/Duri Kepa dan M.2281/Duri Kepa yang berasal dari sertifikat M.2071/Duri Kepa yang warkah dan data fisiknya tidak benar, berlain-lainan seperti dijelaskan di atas;
- Bahwa *Judex Facti* mengambil putusan perdata sebagai pertimbangannya (*vide*: Bukti P-15 dan P-16) dikaitkan ke bukti P-17 yang didalilkan putusan yang *In kracht* dalam keputusannya No. 46/G/2014/PTUN.JKT tanpa mempertimbangkan dengan seksama, maka timbul pertanyaan: Putusan yang mana yang *in kracht* menjadi alas hak Hj. Mariani Soedirman? Sudah barang tentu pada putusan kasasi (P-17), dan ironisnya Pengadilan Tinggi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara Jakarta tanpa menggali lagi tentang batas-batas tanah, bukti-bukti kedua belah pihak, keterangan saksi. Oleh karenanya, putusan *Judex Facti* tersebut haruslah dibatalkan di tingkat kasasi seperti sekarang ini;

3. *Judex Facti* lalai tidak mempertimbangkan bukti P-9 dan P-9A, berupa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memerintahkan Panitera untuk meletakkan sita jaminan di areal Girik C.363 Persil 24A S.III/Sisa luas tanah 1.000 M2 yang diambil datanya dijadikan menjadi gambar situasi No. 7942/1993 dilampirkan ke salinan buku tanah menjadi sertifikat M.2071/Duri Kepa, keputusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan di tingkat kasasi.

- Bahwa penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 037/PDTG/1990/PN.JKTBAR tanggal 1 November 1990 dan ditindaklanjuti oleh juru sita untuk melaksanakan perintah meletakkan sita jaminan di area tanah sengketa tanggal 6 November 1990 No. 037/PDTG/1990/PN.JKTBAR (*vide*: Bukti P-9 dan P-9A);
- Bahwa Sertifikat No. 2071/Duri Kepa atas nama Hj. Mariani Soedirman yang merupakan sumber objek gugatan sertifikat hak milik M.2281 /Duri Kepa, data fisik seharusnya mengambil tanah di sebelah utara dari tanah Penggugat (*vide*: Peta rincikan / Bukti P-2), namun yang terjadi Tergugat mengambil tanah bukan peruntukannya dijadikan gambar situasi No. 7942/1993, sehingga sertifikat M.2071/Duri Kepa benar-benar asli tapi palsu (aspal). Dan juga ada larangan di atas tanah Penggugat pada tanggal 6 November 1990 dan penerbitan sertifikat M.2071/Duri Kepa tanggal 29 November 1993, padahal salinan resmi dari penetapan pengadilan *jo*. Berita acara peletakan sita jaminan (*vide*: Bukti P-9 dan P-9A). Produk Tergugat adalah cacat yuridis, dapat dibatalkan di tingkat Kasasi seperti sekarang ini;
- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan tindakan-tindakan Tergugat, tidak mempertimbangkan peta rincikan (P-2) yang sesungguhnya merupakan alat pandu bagi *Judex Facti*, mempertimbangkan dikaitkan dengan batas-batas tanah kedua belah pihak. Maka produk Tergugat tersebut benar-benar salah alamat;

#### Disclaimer

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



**PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa masalah pokok dalam perkara ini adalah pengakuan Penggugat atas tanah seluas 26,7 M2 diatas tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi dan sudah ada bukti haknya yaitu objek sengketa, maka merupakan perselisihan hak yang perlu diselesaikan secara perdata sebelum menguji keabsahan obyek sengketa ;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **JAMINTA S. SILALAH, SH.**, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;



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

**MENGADILI,**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **JAMINTA S. SILALAH, SH.**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 24 Agustus 2015, oleh H. Yulius, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN., dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH., MS., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Rafmiwan Murianeti, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis :

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

H. Yulius, SH., MH.

Panitera-Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, SH. MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai..... Rp 6.000,00

2. Redaksi..... Rp 5.000,00

3. Administrasi ..... Rp 489.000,00

Jumlah : Rp 500.000,00

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

**ASHADI, SH.**

NIP. : 220 000 754



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

Anggota Majelis :

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

H. Yulius, SH., MH.

Panitera-Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, SH. MH.

**Disclaimer**

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



**Disclaimer**

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