



PUTUSAN
NOMOR 236/G/2020/PTUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertamadengn acara biasa secara elektronik (*e-court*) telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

BURHANUDIN, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Tomang Banjir Kanal, RT/RW. 008/014, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. H.M. Subhan, S.H., M.H.;
2. Pan Putra Effendi, S.H., M.H.;

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Wisma Hukum “ H.M. SUBHAN PALAL dan REKAN “, beralamat kantor di Jalan Asia Baru Blok DD No. 13, RT/RW. 003/008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 33/HMS/XII/2020, tertanggal 23 Desember 2020; Domisili elektronik Shdanrekan@yahoo.com

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N :

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Jalan Kembangan Utama, Komplek Perumahan Permata Buana, RT/RW. 01/003, Kelurahan Kembangan Utama, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Suprpto, S.H., M.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;

Halaman 1 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Yunidar, S.Kom., Jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
4. Manahan Tambunan, S.H., LL.M., Jabatan Analis Penyelesaian Masalah;
5. Rustanto S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan;
6. Mohammad Idris Salim., Jabatan Pengadministrasi Umum;
7. Dani Trianto, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 40/ST-31.73.MP.02.02/II/2021, tanggal 8 Januari 2021; Domisili elektronik pmpp.bpnjakbar@gmail.com

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. **PT. KERETA API INDONESIA (Persero)**, Diwakili oleh Didiek Hartantyo, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1, Bandung;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Nurshal Senjaya, S.H., M.H.;
2. Mukhammad Arya Jipang, S.H.;
3. Muhammad Isa Abdil Aziz Y, S.H. ;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum " MURSHAL SENJAYA & REKAN, beralamat di Jalan Cimanuk Nomor 6, R110, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor KL.503/II/13/KA-2021, tertanggal 27 Januari 2021; Domisili elektronik muhammad.isayanatama@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 236/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 29 Desember 2020, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 236/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 29 Desember 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;

Halaman 2 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 236/PEN-PPJS/2020/PTUN-JKT, tanggal 29 Desember 2020, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan HakimKetua Majelis Nomor236/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal29 Desember 2020, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan HakimKetua Majelis Nomor236/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal19 Januari 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 236/PEN-PPJS/2020/PTUN-JKT, tanggal 5 Januari 2021, tentang penunjukan KembaliPanitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
7. Surat Permohonan Intervensi dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) beserta lampirannya Nomor: KL.805/I/1/KA-2021, tertanggal 18 Januari 2021;
9. Berkas perkara yang bersangkutan, bukti-bukti awal dan mendengarketerangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 28 Desember 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 Desember 2020, dengan Register Perkara Nomor: 236/G/2020/PTUN.JKT., dan telah diperbaiki pada tanggal 19 Januari 2021, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBJEK GUGATAN;

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara, yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berupa; Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019, seluas 1.273 M2, atau atas nama PT. Kereta Api Indonesia.

Objek Gugatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 1 angka 9;

"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"

Halaman 3 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

- Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa Sertipikat Hak Pakai tersebut telah memenuhi sifat-sifat; *Konkret, individual, dan final, dan menimbulkan akibat hukum;*

Konkret : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Mei 2019, berupa Sertipikat Hak Pakai telah nyata keberadaannya, berwujud, tidak abstrak yaitu berupa; Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, atas nama PT. Kereta Api Indonesia.

Individual : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Pakai yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut tidak bersifat umum, melainkan bersifat individual, diterbitkan dan ditujukan hanya untuk PT. Kereta Api Indonesia.

Final : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Pakai yang menjadi Objek Gugatan tersebut sudah definitif diterbitkan, final dan tidak memerlukan lagi adanya keputusan/atau tindakan yang lain untuk dapat berlaku (berlaku seketika pada saat diterbitkan).

Akibat Hukum : Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai atas nama PT. Kereta Api Indonesia atas tanah milik Penggugat, maka akibatnya Penggugat telah kehilangan hak atas tanahnya, dan kehilangan kesempatan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya kepada Tergugat, dimana Penggugat telah mengajukan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Tergugat pada tanggal 18 Oktober 2019, Nomor DI. 306 : 66096/2019, Nomor Berkas : 89441/2019, menjadi terhalang, dan hingga saat ini, pendaftaran dimaksud tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat.

II. TENTANG UAPAYA ADMINISTRATIF;

Halaman 4 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pengugat pada tanggal 8 Desember 2020 telah mengajukan Upaya Administratif “Keberatan” kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, terhadap 2 (dua) hal:
 - Keberatan atas Pendaftaran hak atas tanah Penggugat pada tanggal tanggal 18 Oktober 2019, Nomor DI. 306 : 66096/2019, Nomor Berkas : 89441/2019, yang hingga saat ini belum diselesaikan oleh Tergugat.
 - Keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, atas nama PT. Kereta Api Indonesia di atas tanah milik Penggugat.
2. Bahwa, ternyata dalam waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu; 10 (sepuluh) hari kerja, Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak menyelesaikan Keberatan yang diupayakan oleh Penggugat tersebut, maka dengan telah dilewatinya waktu tersebut, menurut ketentuan Pasal 77 ayat (5), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Keberatan dari Penggugat dianggap dikabulkan.
3. Bahwa Upaya Administratif yang dilakukan oleh Penggugat untuk memenuhi syarat formil, agar gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 75, 76 dan 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 6 Tahun 2018.

III. TENGGANG WAKTU GUGATAN;

1. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2019 Penggugat telah mengajukan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Tergugat, dengan register Nomor DI.306 : 66096/2019, Nomor Berkas: 89441/2019, namun hingga saat gugatan ini disampaikan, pendaftaran tersebut tidak diselesaikan oleh Tergugat, lalu pada tanggal 4 November 2020 Penggugat mengetahui bahwa, ternyata di atas tanah milik Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai atas nama PT. Kereta Api Indonesia, pengetahuan Penggugat didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Br. Selanjutnya pada tanggal 8 Desember 2020, Penggugat mengajukan Upaya Administratif “Keberatan” kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dan oleh

Halaman 5 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Upaya Administratif dari Penggugat tersebut tidak diselesaikan dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja, maka pada tanggal 28 Desember 2020 Penggugat mengajukan Gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

2. Bahwa, oleh karena Penggugat bukan pihak yang dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, namun kepentingannya dirugikan, maka menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 1991, tenggang waktu menurut Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan, yaitu sejak lewatnya waktu 10 (sepuluh) hari kerja Upaya Administratif dari Penggugat pada tanggal 8 Desember 2020, yang hingga saat gugatan ini disampaikan tidak diselesaikan oleh Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 6 Tahun 2018, Tentang Pedoman Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pasal 5 ayat (1); *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif"*;
4. Bahwa, dengan fakta fakta tersebut di atas, maka gugatan dari Penggugat masih berada didalam tenggang waktu menurut hukum acara. Oleh karena itu gugatan dari Penggugat patut menurut hukum untuk diterima.

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari H. Mukhtar (H. Katang) Bin jafar, meninggalkan sebidang tanah, yang telah dikuasai turun temurun sejak tahun 1938. Tanah tersebut seluas 2.560 M² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi), penguasaan dan kepemilikan tanah tersebut didasarkan pada bukti Girik C. Nomor: 90. Blok ps 41.d I. Kebon Jeruk, Jakarta Barat.
2. Bahwa, pada tanggal 18 Oktober 2019 Penggugat telah mengajukan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Tergugat, dengan register Nomor DI.306 : 66096/2019, Nomor Berkas: 89441/2019, namun hingga saat gugatan ini disampaikan, pendaftaran tersebut tidak diselesaikan oleh

Halaman 6 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, meskipun syarat dan biaya atas pendaftaran tersebut telah dipenuhi dan diselesaikan oleh Penggugat;

3. Bahwa faktanya, di atas tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, atas nama PT. Kereta Api Indonesia berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt tanggal 4 November 2020.

4. Bahwa, dengan fakta tersebut di atas, maka kepentingan Penggugat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya kepada Tergugat menjadi terhalang dan atau tidak diselesaikan oleh Tergugat, maka dengan keadaan yang demikian Kepentingan Penggugat telah nyata-nyata dirugikan oleh Tergugat, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (1) dinyatakan;

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."

V. DALAM POSITA;

1. Bahwa Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Waris, tanggal 07 September 2018, yang telah diregister di Kelurahan Duri Kepa No. 136/1.711.312, tanggal 10 September 2018, dan deregister di Kecamatan Kebon Jeruk Nomor: 768/125502, tanggal 14 September 2018, adalah salah satu ahli waris dari H. Mukhtar (H.Katang) bin Jafar, yang memiliki sebidang tanah yang telah dikuasai secara turun temurun sejak tahun 1938. Tanah dimaksud seluas 2.560 M2 (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi), terletak dan dikenal umum di Jalan Kebon Jeruk Raya Nomor: 01-02, RT. 004, RW.002, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah/Rumah Sdr. Didi Saidina;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kebon Jeruk Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Komplek DPR I;

Halaman 7 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah/Rumah Sdr MARWAH;

Sesuai pula dengan Peta Tanah Girik C. 90 Nomor Ps. 41 d.I Kebon Jeruk Atas Nama Katang bin Djafar;

2. Bahwa, penguasaan dan kepemilikan atas tanah tersebut didasarkan pada bukti berupa surat Girik C. Nomor: 90. Blok ps 41.d I. Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Katang Bin Djafar, dan diperkuat dengan KeteranganKelurahan Kebon Jeruk tanggal 18 Maret 1995 Nomor: 61/1.711.01. jo Surat Penjelasan C 90 Atas Nama Katang Bin Djafar, Kebon Jeruk tanggal 19 Maret 1995 Nomor. 31/1.711.01.;
3. Bahwa tanah tersebut belum pernah dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun, tanah tidak sedang bersengketa dengan pihak lain, fisik tanah dalam penguasaan Penggugat, hal itu didasarkan pada Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik, yang diketahui dan disaksikan, serta ditandatangani oleh RT/RW 004/02 pada tanggal 20 Mei 2020.;
4. Bahwa sejak tahun 1980-an, tanah milik Penggugat tersebut dikuasai secara ilegal oleh Oknum yang mengaku sebagai Pejabat dari perusahaan jawatan kereta api, sebelum saat ini menjadi Pt kereta api indonesia. Tanah milik Penggugat yang dikuasai tersebut disewakan kepada pihak lain, dan oleh pihak lain, di atas tanah tersebut dibangun suatu bangunan untuk restoran, yang pada saat ini bangunan tersebut telah ditinggal oleh pihak yang merasa menyewa.;
5. Bahwa, Penggugat pada tanggal 18 Oktober 2019, mengajukan pendaftaran hak atas tanah tersebut, dan oleh Tergugat telah diregister, Nomor: DI. 306 66096/2019, Nomor Berkas: 89441/2019, dengan proses awal yang telah dilaksanakan, yaitu melalui Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah, namun pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat tersebut hingga saat ini tidak diselesaikan oleh Tergugat, meskipun syarat dan biaya atas pendaftaran tersebut telah dipenuhi dan diselesaikan.;
6. Bahwa, menurut keterangan dan pengakuan dari Tergugat yang dimuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Br., tanggal 4 November 2020, bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2,

Halaman 8 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT. Kereta Api Indonesia tersebut berasal dari Tanah Negara, berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 14-02-2017. Artinya bahwa, sebelum tanggal 14 Februari 2017, tanah tersebut bukan merupakan tanah Negara, melainkan tanah milik Penggugat.;

7. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat adalah melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 41 ayat (1), karena tanah yang dapat diterbitkan dengan Hak Pakai hanyalah terbatas pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan/atau tanah milik orang lain dengan perjanjian;

"Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.";

8. Bahwa, penerbitan Sertipikat Hak Pakai diatas tanah milik Penggugat juga melanggar dan bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 41 dan Pasal 44 ayat(1);

Pasal 41:

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

Pasal 44 ayat (1);

Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

9. Bahwa, dengan telah terbukti penerbitan Sertipikat Hak Pakai oleh Tergugat tersebut melanggar peraturan perundang-undangan, maka dengan sendirinya Tergugat selaku Pejabat Pemerintahan dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai tersebut telah melanggar Azas-azas Umum

Halaman 9 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan yang Baik (AUPB), yang seharusnya menjadi acuan kewajibannya dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan, hal itu sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 7;

“Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan dan AUPB.”;

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat (2) huruf a.:

“(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah; a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa, oleh karena Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, atas nama PT. Kereta Api Indonesia telah terbukti diterbitkan di atas tanah milik Penggugat oleh Tergugat dengan cara melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertipikat Hak Pakai tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal;

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, selanjutnya Penggugat mohon kepada YTH. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan sebagaimana dalam petitum di bawah ini;

VI. DALAM PETITUM;

1. Mengabulkan Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak sah Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, atas nama PT. Kereta Api Indonesia tersebut.;
3. Mewajibkan kepada Tergugat mencabut Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon

Halaman 10 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, atas nama PT. Kereta Api Indonesia tersebut;

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah milik Penggugat yang telah diajukan pada tanggal 18 Oktober 2019 tersebut Nomor DI.306 : 66096/2019, Nomor Berkas : 89441/2019.;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa, Tergugat mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 11 Februari 2021, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI;

1. Kompetensi Absolut;

Bahwa Gugatan Penggugat, bukanlah sengketa tata usaha negara, yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan sengketa kepemilikan tanah, yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri. Walaupun yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat merupakan keputusan tata usaha negara, namun Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan kepemilikan tanah objek sengketa perkara ini dengan mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa perkara ini adalah tanah miliknya, berdasarkan Girik C. Nomor : 90 ps 41. d1. Kebon Jeruk, Jakarta Barat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, terlihat adanya sengketa kepemilikan tanah atau sengketa keperdataan antara Penggugat dengan pemegang sertipikat tanah obyek perkara dalam hal ini PT Kereta Api Indonesia (Persero). Oleh karena itu Penggugat seharusnya melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengenai kepemilikan Tanah atas Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, atas nama PT Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat untuk menguji siapa yang berhak atas tanah aquo.

2. Gugatan Lewat Jangka Waktu;

Halaman 11 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Bahwa gugatan Penggugat telah lewat jangka waktu. Mengingat pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. IP.02.03/466-31.73.200/II/2020 tanggal 6 Februari 2020 Pemberitahuan Hasil Pengukuran kepada Penggugat yang didalamnya terdapat informasi tentang Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang Penggugat sampaikan sendiri dalam Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Perkara Nomor 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt tanggal 4 Juni 2020, yang didalamnya menyatakan bahwa Penggugat telah mengetahui tentang obyek Sengketa melalui surat yang Tergugat sampaikan pada tanggal 6 Februari 2020. Berdasarkan hal tersebut Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui tentang Sertifikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, selambat lambatnya sejak tanggal 4 Juni 2019, maka dari itu telah lewat dari 90 hari sejak mengetahui tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa perkara aquo seperti yang diatur dalam Pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.;

3. Para Penggugat bukanlah Pihak yang berkepentingan (*diskualifikasi in person*);

Bahwa Penggugat bukanlah Pihak yang berkepentingan (*diskualifikasi in person*). Bahwa para penggugat dalam gugatan untuk membatalkan

Halaman 12 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, menyatakan dalam gugatannya bagian Dalam Posita angka 7 bahwa Obyek sengketa terbit diatas tanah miliknya;

Bahwa Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, bidang tanah yang dimohonkan Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk merupakan Tanah Negara seluas 1.273 m², sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 113/HP/BPN-31.73/2018 tanggal 31 Oktober 2014 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Perusahaan Persero (persero) PT. Kereta Api Indonesia atau disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atas Tanah seluas 1.273 m² Terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, sehingga pihak Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa;

Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi. Penggugat seharusnya menyatakan terlebih dahulu dasar hubungan hukum antara para penggugat dengan tanah obyek sengketa perkara a quo untuk melihat apakah Para Penggugat adalah Pihak yang berkepentingan terhadap terbitnya obyek sengketa. Berdasarkan hal tersebut Tergugat mendalilkan bahwa Para Penggugat bukanlah Pihak yang berkepentingan/kepentingannya dirugikan atas terbitnya obyek sengketa;

Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugatmenolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara.;
3. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat;
4. Bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 113/HP/BPN-31.73/2018 tanggal 31 Oktober 2014 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Perusahaan Persero (persero)PT. Kereta Api Indonesia atau disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atas Tanah seluas 1.273 m² Terletak diJalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat.;
5. BahwaSertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat., berasal dari tanah Negara , dengan alas hak berupa;
 - a. Surat Penunjukan Rumah (S.P.R) tanggal 16 Agustus 1979 Nomor : 34/SPR/I.I/1979, SOEPARWO, bertindak dalam jabatannya selaku Kepala Inspeksi I jalan dan Bangunan P.J.K.A selaku Ketua Panitia Akomodasi Inspeksi I Jakarta No.I/Kelas II untuk ditempati oleh Pt.I/D.R.Soemarbingar tempat kedudukan Sk. 16 Jatinegara;

Halaman 14 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



- b. Berdasarkan Hasil Inventarisasi Aktiva tetap Tanah Wilayah DAOP I Jakarta posisi 31-12-1990 Perusahaan Umum Kereta Api bidang tanah yang terletak di Kebon Jeruk seluas 1.134 m² merupakan asset PT.KAI dengan Nomor Formulir Tanah : 1.01.06 98;
- c. Salinan Akta Sewa Menyewa tanggal 01-04-2016 Nomor 1 yang dibuat dihadapan Hartojo, Sarjan Hukum, Notaris di Jakrta, Dody Budiawan, yang menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur Aset Tanah dan Bangunan (D8) dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai kuasa dari Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menyewakan sebuah tanah dan bangunan berikut turutannya atas tanah seluas 1.181 m² dan luas bangunan 426 m² yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Najib Muhamad;
- d. Berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 03-09-2018, Zakaria bertindak dalam jabatannya selaku Senior Manager Penjagaan Aset DAOP I Jakarta qq PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menyatakan bahwa telah mengajukan permohonan penerbitan KRK ke PTSP Jakarta dengan dasar Keputusan Menteri Keuangan No. 194/KMK.016/1994 tanggal 26-05-1994 namun belum dapat diproses, dan KRK akan diurus selanjutnya setelah diterbitkan Sertipikat sebagai dasar dalam Pengurusannya;
- e. Surat Pernyataan tanggal 16-07-2018, Zakaria bertindak dalam jabatannya selaku Senior Manager Penjagaan Aset DAOP I Jakarta qq PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menyatakan bidang tanah seluas 1.273m² di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, tidak dikenakan suatu sitaan, tidak dibebani hak tanggungan utang piutang atau tidak dibebani dengan beban-beban lainnya, tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar maka pemohon telah memberikan keterangan palsu pada pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal No. 242 KUHO ayat 1,2, dan 3 maka pemohon beresedia ditindak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan Surat Keputusan/Sertipikat yang terbit dinyatakan batal demi hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat dengan tegas Menolak Dalil Penggugat Dalam Posita angka 7 dan 8 yang menyatakan bahwa Penggugat telah melanggar Pasal 41 ayat 1 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 41 dan 44 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dengan ini Tergugat menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 113/HP/BPN-31.73/2018 tanggal 31 Oktober 2014 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Perusahaan Persero (persero) PT. Kereta Api Indonesia atau disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atas Tanah seluas 1.273 m² Terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Hak Pakai 302/Kebon Jeruk terbit diatas tanah Negara;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat., bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga dalil Penggugat tersebut sudah seharusnya dan selayaknya untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini, berkenan memutus perkara aquo dengan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 16 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², terbit tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa, Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 11 Februari 2021, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI;

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kadaluasa (Melewati Tenggang Waktu);

Bahwa Penggugat pada halaman 5 (lima) Poin III sub poin 1 menyatakan bahwasanya “Penggugat pada tanggal 18 Oktober 2019 telah mengajukan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Tergugat, dengan register Nomor DI.306 : 66096/2019, Nomor berkas : 89441/2019, namun hingga saat Gugatan ini disampaikan, pendaftaran tersebut tidak diselesaikan oleh Tergugat, dan pada tanggal 4 November 2020 Penggugat mengetahui bahwa, ternyata di atas tanah milik Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat II Intervensi, Pengetahuan Penggugat didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt, selanjutnya pada tanggal 8 Desember 2020 Penggugat mengajukan Upaya Administratif “Keberatan” kepada TERGUGAT dan tidak ada balasan dari Tergugat sehingga Penggugat A quo mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara pada tanggal 28 Desember 2020”;

Bantahan :

Bahwa apa yang disampaikan Penggugat tersebut tidak benar adanya terutama mengenai Penggugat yang melakukan pendaftaran tanahnya kepada Tergugat yang kemudian tidak ditanggapi oleh Tergugat dan seolah-olah Penggugat baru mengetahui terbitnya Objek Sengketa A quo pada tanggal 4 November 2020 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Perkara 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt.;

Bahwa Tergugat II Intervensi jelaskan bahwasanya Penggugat telah mengetahui terbitnya Objek Sengketa A quo pada tanggal 6 Februari 2020 berdasarkan Surat Hasil Penelitian Lapangan yang dibuat oleh Tergugat dimana kemudian Penggugat mengajukan Gugatan Keperdataan ke

Halaman 17 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan dibuktikan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan:

MENGADILI

1. Mengabulkan *Esksepsi* yang diajukan oleh Tergugat I mengenai Kompetensi;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa Penggugat juga mendalilkan dalam Posita Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat bahwsanya Penggugat mengetahui telah terbit Objek Sengketa A *quo* pada tanggal 6 Februari 2020 berdasarkan Surat dari Tergugat yang menyatakan bahwasanya bidang tanah yang dimohonkan Penggugat untuk dilakukan pengukuran dan pemetaan dan hal tersebut juga dimuat di dalam Putusan Halaman 4 Poin 9 (sembilan) yang menyatakan:

"9. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2019 Penggugat berinisiatif untuk mendaftarkan hak atas Objek Tanah tersebut kepada Tergugat II (quad non Tergugat), dengan pertama-tama memohon kepada Tergugat II (quad non Tergugat) untuk melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Hasil dari pengukuran dan pemetaan bidang tanah tersebut diberitahukan oleh Tergugat II (quad non Tergugat) kepada Penggugat pada tanggal 6 Februari 2020. Tergugat II (quad non Tergugat) menginformasikan bahwa bidang tanah yang dimohon Penggugat telah terbit Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, Surat Ukur 1571/2019 atas nama PT. KAI (quad non Tergugat II Intervensi)"

Bahwa dengan adanya pernyataan tersebut sudah jelas secara jelas bahwasanya Penggugat mengetahui terbitnya Objek Sengketa A *quo* pada tanggal 6 Februari 2020 dan Pernyataan Penggugat yang mengetahui terbitnya Objek Sengketa A *quo* pada tanggal 4 November 2020 adalah Tidak Benar dan Tidak Berdasar;

2. Bahwa oleh karena Penggugat mengetahui telah terbitnya Objek Sengketa A *quo* pada tanggal 6 Februari 2020 atas dasar permohonan pengukuran dan pemetaan yang Penggugat ajukan sendiri kepada Tergugat dan telah resmi diberitahukan oleh Tergugat melalui surat dan dinyatakan di dalam Surat dan hasil penelitan lapangan yang telah dilakukan Tergugat dan menyatakan telah terbit Objek Sengketa A *quo* dan

Halaman 18 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa A *quo* secara lengkap, maka berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.";

Bahwa apabila dihitung dari tanggal 6 Februari 2020 dimana Penggugat telah mengetahui terbitnya Objek Sengketa A *quo* sampai dengan diajukannya Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini oleh Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara maka telah melampaui *batas waktu 90 (sembilan puluh) hari karena Penggugat baru mengajukan gugatan A quo pada hari ke 315 (tiga ratus lima belas)* dimana selama itu antara Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi, sehingga karena telah *Daluarsanya* Gugatan terhadap terbitnya Objek Sengketa A *quo* maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Eksepsi Tentang Legal Standing Penggugat;

Bahwa dalam halaman 6 (enam) Poin IV sub Poin 1 Penggugat menyatakan : "Penggugat adalah salah satu ahli waris dari H. Mukhtar (H.Katang) Bin Jafar, meninggalkan sebidang tanah yang telah dikuasai turun temurun sejak tahun 1938. Tanah tersebut seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi), penguasaan dan kepemilikan tanah tersebut di dasarkan pada bukti Girik C Nomor 90 Blok ps 41 d.I Kebon Jeruk, Jakarta Barat.";

Bantahan :

Bahwa Penggugat dalam Gugatan A *quo* secara nyata tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah berdasarkan hukum dimana Girik bukanlah bukti tanda kepemilikan melainkan bukti pembayar pajak atas suatu bidang tanah beserta dengan bangunan yang ada di atasnya (apabila ada), sehingga girik tidak dapat disamakan dengan Sertifikat Hak atas tanah yang merupakan bukti pemilikan hak atas tanah yang sah secara hukum berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada pasal 19 ayat (2) huruf c yang menyatakan:

"2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :



- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

Dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 angka 20 yang menyatakan:

“20. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Bahwa hal berkenaan pembuktian berdasarkan Girik juga terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34K/Sip11960 yang menyatakan :

“Surat Petuk/Girik (Bukti Penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah”;

Bahwa di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Kikitor tanah bukan merupakan surat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah, dan bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam Kikitor tanah tersebut adalah juga pemilik tanah. Untuk dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah, diperlukan adanya bukti-bukti lainnya.”;

Kemudian di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 624 K/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Nama seseorang yang tercatat dalam buku Leter C tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah yang bersangkutan. Leter C hanya merupakan bukti awal (permulaan) yang masih harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya.”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Girik bukan merupakan bukti kepemilikan dari suatu objek tanah, maka dengan kata lain dasar kepemilikan lahan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yakni berdasarkan Girik C Nomor 90 Blok ps 41 d.I Kebon Jeruk, Jakarta Barat tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan Penggugat terhadap tanah Objek Sengketa, terlebih tidak ada suatu keputusan yang menyatakan bahwasanya Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki kepentingan/ kedudukan hukum terhadap Objek Sengketa dan sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa Penggugat pada halaman 1 (satu) dan 7 (tujuh) dalam Poin V Posita Gugatan Sub poin 1 (satu) pada intinya menyatakan "Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Waris, tanggal 07 September 2018 yang telah diregister di Kel. Duri Kelapa No. 136/1.711.312 tanggal 10 September 2018, dan diregister di Kec. Kebon Jeruk Nomor 768/125502 tanggal 14 September 2018 adalah salah satu ahli waris dari H. Mukhtar (H.Katang) Bin Jafar, yang memiliki sebidang tanah dimaksud seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi)

Bantahan;

Bahwa Tergugat II Intervensi dalam hal ini melihat kapasitas pihak Penggugat dalam melakukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara dimana Penggugat secara tunggal tercantum dalam melakukan Gugatannya, seharusnya apabila Penggugat sudah mendapatkan persetujuan dari keseluruhan Ahli Waris dari H. Mukhtar (H. Katang) Bin Jafar maka pihak yang melakukan Gugatan bukan hanya Burhanudin seorang dimana seharusnya di dalam Surat Kuasa Khusus dalam penunjukkan Kuasa Hukum terdapat nama-nama keseluruhan dari Ahli Waris dan dalam Gugatannya pun nama-nama Ahli Waris harus dicantumkan. Dengan demikian, hal tersebut secara nyata dan menjadikan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Penggugat memiliki Cacat Formil yaitu Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa dikarenakan Gugatan yang diajukan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara A *quo* menolak Gugatan

Halaman 21 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang memberikan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Maret 1982 Nomor 2438K/Sip/1980 yang menyatakan :

"Gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara.";

3. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan;

Bahwa di dalam halaman 7 (tujuh) dan 8 (delapan) Poin V Posita Sub Poin 1, 2, 3, dan 4 menyatakan bahwasanya Kepemilikan dan Penguasaan atas bidang tanah yang telah terbit Objek Sengketa *A quo* didasarkan hanya berdasarkan bukti *Girik C Nomor 90 Blok ps 41 d.I Kebon Jeruk, Jakarta Barat* atas nama *Katang Bin Djafar* dan belum pernah dialihkan kepada pihak lain dan adanya penguasaan sepihak yang mengaku sebagai Pejabat dari *PJKA (Tergugat II Intervensi)*, yang akan Tergugat II Intervensi jabarkan kembali sebagai berikut :

"1. Bahwa Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Waris, tanggal 07 September 2018 yang telah diregister di Kel. Duri Kelapa No. 136/1.711.312 tanggal 10 September 2018, dan diregister di Kec. Kebon Jeruk Nomor 768/125502 tanggal 14 September 2018 adalah salah satu ahli waris dari H. Mukhtar (H.Katang) Bin Jafar, yang memiliki sebidang tanah dimaksud seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi)";

"2. Bahwa penguasaan dan kepemilikan atas tanah tersebut didasarkan pada bukti berupa Girik C Nomor 90 Blok ps 41 d.I Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Katang Bin Djafar, dan diperkuat dengan Keterangan Kel. Kebon Jeruk tanggal 18 Maret 1995";

"3. Bahwa tanah tersebut belum pernah dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun, tanah tidak sedang bersengketa dengan pihak lain, fisik tanah dalam penguasaan Penggugat, hal itu didasarkan pada Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik";

4. Bahwa sejak tahun 1980-an tanah milik Penggugat tersebut dikuasai secara ilegal oleh Oknum yang mengaku sebagai pejabat dari PJKA, sebelum saat ini menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero)";

Halaman 22 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di dalam Putusan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt pada tanggal 4 November 2020 di dalam halaman 3 (tiga) poin 4 juga Penggugat menyatakan:

"4. Bahwa dari Girik C Nomor 90 Blok ps 41.d1, Kebon Jeruk, atas nama KATANG Bin DJAFAR tersebut juga telah dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 11991/Kebon Jeruk, atas nama Marwah. Maka dengan keberadaan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, membuktikan bahwa Objek Gugatan dengan Bukti Girik C Nomor 90 Blok ps 41.d1 adalah valid dan sah milik Ahli Waris H. Mukhtar alias Katang Bin Jafar.";

Bantahan:

Bahwa jelas dan terang benderang bahwasanya berdasarkan pernyataan Penggugat tersebut berkenaan dengan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat A *quo* hanya berdasarkan bukti *Girik C Nomor 90 Blok ps 41 d.1 Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Katang Bin Djafar*, bidang tanah belum ada peralihan kepada pihak lain, dan penguasaan ilegal yang katanya dilakukan oleh oknum PJK (quad non Tergugat II Intervensi) yang merupakan Hak Kebendaan yang seharusnya diuji secara Materiil di Peradilan Umum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 88K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994 yang menyatakan;

"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika di dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata";

Bahwa selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 22K/TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan";

Serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993

Halaman 23 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir I menegaskan :

"Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat Tanahnya apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang peradilan umum";

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka Jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara *A quo*, karena sengketa kepemilikan adalah Kompetensi Absolut Peradilan Umum (Perdata), sehingga Gugatan *A quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

4. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat pada halaman 7 (tujuh) dalam Poin V Posita Gugatan Sub poin 1 (satu) menyatakan "Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Waris, tanggal 07 September 2018 yang telah diregister di Kel. Duri Kelapa No. 136/1.711.312 tanggal 10 September 2018, dan diregister di Kec. Kebon Jeruk Nomor 768/125502 tanggal 14 September 2018 adalah salah satu ahli waris dari H. Mukhtar (H.Katang) Bin Jafar, yang memiliki sebidang tanah dimaksud seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi)....." dan Sub poin 3 meyakini "bahwa tanah tersebut belum pernah dialihkan kepada pihak lain";

Bantahan:

Bahwa di dalam Posita Gugatannya jumlah luas yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan kepemilikan Girik C Nomor 90 Blok ps 41 d.I Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Katang Bin Djafar seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi), sedangkan di dalam Objek Sengketa *A quo* jumlah keseluruhan luas hanya seluas 1.273 m², sehingga ada ketidakpastian antara luas yang dimiliki oleh Penggugat *A quo* dengan Tergugat II Intervensi, dimana berdasarkan Objek Sengketa *A quo* tercatat luas bidangnya adalah 1.273 m².

Dan selain itu Penggugat juga mendalilkan bahwasanya belum pernah adanya peralihan bidang tanah seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi) kepada pihak lain namun pada faktanya pernah ada

Halaman 24 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan dan dijadikan dasar dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 11991/Kebon Jeruk atas nama Marwah, hal itu termuat di dalam Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt pada tanggal 4 November 2020 di dalam halaman 3 (tiga) poin 4 yang menyatakan :

"4. Bahwa dari Girik C Nomor 90 Blok ps 41.d1, Kebon Jeruk, atas nama KATANG Bin DJAFAR tersebut juga telah dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 11991/Kebon Jeruk, atas nama Marwah";

Bahwa karena ada ketidak pastian antara jumlah luas yang dimiliki oleh Penggugat dengan jumlah luas yang diterbitkan di dalam Objek Sengketa *A quo*, maka oleh karenanya Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), maka Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Penggugat dalam Poin V Posita pada halaman 7 (tujuh) sub poin 1 yang intinya menyatakan bahwasanya Penggugat merupakan salah satu Ahli Waris dari H. Mukhtar (H.Katang) Bin Jafar yang memiliki sebidang tanah yang dikuasai secara turun temurun sejak tahun 1938 berdasarkan Girik C 90 Nomor Ps. 41 d.I Kebon Jeruk atas nama Katang Bin Jafar seluas 2.560 m².

Bantahan:

Bahwa apa yang dikatakan Penggugat adalah tidak benar dan mengenai luas bidang yang dimaksud tidak sebesar 2.560 m², adapun luas di dalam Objek Sengketa *A quo* yang diterbitkan oleh Tergugat adalah 1.273 m² dimana merupakan aset dari Tergugat II Intervensi yang selama ini dipergunakan untuk kepentingan dari Tergugat II Intervensi yang kemudian didaftarkan kepada Tergugat sehingga terbit Objek Sengketa *A quo* pada tanggal 24 Mei 2019 dan atas nama Tergugat II Intervensi.

Bahwa dari luas bidang yang dimaksud Penggugat dengan luas bidang yang ada di dalam Objek Sengketa *A quo* sangatlah jauh berbeda dan hal tersebut menjadi rancu ketika Penggugat menyatakan luas bidang tanahnya adalah 2.560 m² sedangkan luas bidang yang tertera di dalam Objek Sengketa adalah 1.273 m² dan dasar kepemilikan Penggugat pun hanya berdasarkan Girik C 90 Nomor Ps. 41 d.I Kebon Jeruk atas nama

Halaman 25 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Katang Bin Jafar yang tidak bisa dijadikan dasar kepemilikan, adapun bukti kepemilikan dinyatakan di dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

"20. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Bahwa dengan demikian tidak ada alas hak yang dimiliki oleh PenggugatA *quo* sehingga Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan oleh PenggugatA *quo* patutlah untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa pernyataan Penggugat yang menyatakan tanah dikuasai turun temurun adalah tidak benar karena di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Perkara 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt pada halaman 3 (tiga) poin 5 (lima) dan poin 6 (enam) yang menyatakan:

"5. Bahwa Penggugat sampai saat ini menguasai bukti Yuridis Tanah yang berupa Girik C Nomor 90 Blok Ps. 41 d.I, Kebon Jeruk, diperkuat dengan Keterangan Kelurahan Kebon Jeruk tanggal 18 Maret 1995 Nomor : 61/1.771.01";

"6. Bahwa pada sekitar tahun 1980an ada orang yang mengaku dari PJKA (sekarang PT. Kereta Api Indonesia/KAI Persero), mengklaim bahwa Objek Gugatan adalah milik PJKA;

Bahwa dengan adanya pernyataan Penggugat tersebut artinya penguasaan fisik yang Penggugat katakan dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1938 adalah *Tidak Benar* dimana Penggugat hanya memiliki Bukti Yuridis yaitu hanya berupa Girik dan bukan Sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2. Bahwa Penggugat dalam Poin V Posita sub poin 2 (dua) menyatakan bahwasanya yang menjadi penguasaan dan kepemilikan tanah didasarkan pada bukti berupa Surat Girik C 90 Nomor Ps. 41 d.I Kebon Jeruk atas nama Katang Bin Jafar";

Bantahan:

Halaman 26 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apa yang dinyatakan Penggugat dimana Girik dijadikan dasar kepemilikan adalah tidak tepat karena Girik bukanlah suatu alas hak melainkan Bukti Bayar Penyetor Pajak, dimana di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 341K/Sip11960 yang menyatakan:

"Surat Petuk/Girik (Bukti Penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah";

Dengan demikian apa yang menjadi alas hak Penggugat di dalam Gugatannya adalah tidak ada dimana Penggugat hanya mendalilkan Girik sebagai bukti kepemilikan yang hanya diperkuat oleh Surat dari Kelurahan Kebon Jeruk tanggal 18 Maret 1995 Nomor 61/1.711.01 Jo. Surat Penjelasan C 90 atas nama Katang Bin Jafar, Kebon Jeruk tanggal 19 Maret 1995 Nomor 31/1.711.01;

3. Bahwa Penggugat di dalam Poin V Posita sub poin 3 menyatakan bahwasanya tanah tersebut belum pernah dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun.

Bantahan:

Bahwa apa yang dinyatakan Penggugat bahwasanya tidak pernah ada peralihan kepada siapapun terhadap bidang tanah dengan dasar Girik C 90 Nomor Ps. 41 d.l Kebon Jeruk atas nama Katang Bin Jafar seluas 2.560 m² adalah tidak benar adanya karena di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Perkara 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt pada halaman 3 (tiga) poin 4 (empat) Penggugat menyatakan :

"4. Bahwa dari Girik C Nomor 90 Blok ps 41.d1, Kebon Jeruk, atas nama KATANG Bin DJAFAR tersebut juga telah dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 11991/Kebon Jeruk, atas nama Marwah. Maka dengan keberadaan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, membuktikan bahwa Objek Gugatan dengan Bukti Girik C Nomor 90 Blok ps 41.d1 adalah valid dan sah milik Ahli Waris H. Mukhtar alias Katang Bin Jafar."

4. Bahwa di dalam Poin V Posita Gugatan sub poin 4 (empat) Penggugat menyatakan bahwasanya sejak tahun 1980-an, tanah milik Penggugat tersebut dikuasai secara ilegal oleh oknum yang mengaku sebagai Pejabat PJKA (sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan disewakan kepada pihak lain;

Halaman 27 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bantahan:

Bahwa apa yang dinyatakan Penggugat adalah tidak benar dan tanah yang dikuasai secara ilegal adalah tidak beralasan hukum karena yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi saat itu adalah aset dari Tergugat II Intervensi dan tercatat di dalam aktiva tetap Tergugat II Intervensi yang berasal dari Kekayaan Negara yang dipisahkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang Pengalihan Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dengan nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang penetapan besar modal perusahaannya ditetapkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 194/KMK.016/1994 tanggal 26 Mei 1994 tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Per 1 Januari 1991, serta berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 349/KMK.01/2000 tertanggal 23 Agustus 2000 tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia per 1 Juni 1999;

5. Bahwa di dalam Poin V Posita Gugatan Sub Poin 6 Penggugat menyatakan yang pada intinya Penggugat baru mengetahui telah terbitnya Objek Sengketa *A quo* didasarkan atas keterangan dan pengakuan Tergugat (*Quad non Tergugat II Intervensi*) di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Perkara 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt tertanggal 04 November 2020;

Bantahan:

Bahwa apa yang dinyatakan Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan yang pada kenyataannya Penggugat telah mengetahui terbitnya Objek Sengketa pada tanggal 6 Februari 2020 berdasarkan Surat Penelitian yang dibuat oleh Tergugat dimana di dalam Surat tersebut menyatakan bahwasanya telah terbit Objek Sengketa terhadap tanah yang dimohonkan Penggugat dalam melakukan pendaftaran tanahnya sehingga tidak lama setelahnya Penggugat melakukan Gugatan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Register Perkara Nomor 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt dan dikuatkan juga di dalam Putusannya pada halaman 4 (empat) poin 9 yang menyatakan :

Halaman 28 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



"9. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2019 Penggugat berinisiatif untuk mendaftarkan hak atas Objek Tanah tersebut kepada Tergugat II (quad non Tergugat), dengan pertama-tama memohon kepada Tergugat II (quad non Tergugat) untuk melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Hasil dari pengukuran dan pemetaan bidang tanah tersebut diberitahukan oleh Tergugat II (quad non Tergugat) kepada Penggugat pada tanggal 6 Februari 2020. Tergugat II (quad non Tergugat) menginformasikan bahwa bidang tanah yang dimohon Penggugat telah terbit Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, Surat Ukur 1571/2019 atas nama PT. KAI (quad non Tergugat II Intervensi)";

6. Bahwa di dalam Posita Poin V sub poin 7 dan 8, Penggugat menyatakan penerbitan Objek Sengketa melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) karena tanah yang dapat diterbitkan hak pakai hanya terbatas pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan/atau tanah milik orang lain dengan Perjanjian, dan Sertipikat Hak Pakai di atas tanah milik Penggugat juga melanggar dan bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Pasal 41 dan Pasal 44 ayat (1).

Bantahan:

Bahwa apa yang dilakukan Tergugat II Intervensi adalah tidak bertentangan atau telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut dikarenakan benar adanya bidang tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa merupakan tanah negara yang merupakan diserahkan pengelolaannya kepada Tergugat II Intervensi sebagai penyertaan modal Negara dan seperti yang sudah Tergugat II Intervensi jelaskan dalam Bantahan pada poin 4 bahwasanya tanah Objek Sengketa berasal dari Kekayaan Negara yang dipisahkan dalam bentuk Penyertaan Modal Negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang Pengalihan Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dengan nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang penetapan besar modal perusahaannya ditetapkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor:

Halaman 29 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

194/KMK.016/1994 tanggal 26 Mei 1994 tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Per 1 Januari 1991, serta berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 349/KMK.01/2000 tertanggal 23 Agustus 2000 tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia per 1 Juni 1999;

7. Bahwa di dalam poin V Posita sub poin 9 (sembilan) Penggugat menyatakan bahwasanya Tergugat telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yang seharusnya menjadi acuan kewajibannya dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Bantahan:

Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dan tidak ada satu azas pun dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *A quo* dimana Objek Sengketa merupakan aset Tergugat II Intervensi dan tercatat dalam aktiva tetap sebelum didaftarkan oleh Tergugat II Intervensi menjadi Sertipikat Hak Pakai yang saat ini menjadi Objek Sengketa.

Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat juga sudah sesuai dengan mekanisme yang ada di dalam Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Bagian Kelima di dalam Pasal 49 yang menyatakan :

"Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- a. *Warga Negara Indonesia;*
- b. *Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
- c. *Instansi Pemerintah;*
- d. *Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia;*
- e. *Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;"*

Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam melakukan penerbitan terhadap Objek sengketa juga telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 ayat (1) yang menyatakan:

"(1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah

Halaman 30 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)";

Bahwa oleh karena dalam proses penerbitan Objek sengketaA *quo* tidak ada pihak yang mengklaim secara sepihak dan penguasaan bidang tanah seluas 1.273 m² secara terus menerus dikuasai oleh Tergugat II Intervensi dan data-data baik data fisik serta data yuridis telah sesuai maka dengan demikian tidak ada salah satu Azas di dalam Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dilanggar oleh Tergugat dalam melakukan penerbitan terhadap Objek SengketaA *quo*.

8. Bahwa di dalam poin V Posita sub poin 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) Penggugat menyatakan yang pada intinya penerbitan Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku karena diterbitkan di atas tanah milik Penggugat sehingga Objek Sengketa harus dibatalkan dan dinyatakan tidak sah.

Bantahan:

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat sangatlah tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada dimana bidang tanah yang telah terbit menjadi Objek SengketaA *quo* merupakan milik daripada Tergugat II Intervensi, bidang tanah seluas 1.273 m² sejak dahulu dikuasai terus menerus oleh Tergugat II Intervensi, penggunaan bidang tanah dan bangunannya pun digunakan untuk kepentingan bisnis dari Tergugat II Intervensi.

Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dengan melakukan Pendaftaran Tanah kepada Tergugat semata-mata untuk melindungi aset milik Tergugat II Intervensi dan dalam proses penerbitan Objek Sengketa tersebut tidak ada pihak yang berkeberatan dan/atau melakukan Intervensi terhadap proses penerbitan Objek Sengketa, Tergugat untuk mendapatkan data yang akurat tentunya akan melakukan pengukuran bidang tanah secara langsung di lokasi yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi dimana pada saat TERGUGAT melakukan pengukuran tidak ada pihak yang berkeberatan dengan kegiatan pengukuran tersebut, hal itu menjadi sebuah fakta hukum yang tidak terbantahkan karena apabila pada saat pengukuran dilakukan kemudian ada pihak yang berkeberatan maka tentunya Tergugat tidak akan melanjutkan permohonan Pendaftaran Tanah yang Tergugat II Intervensi mohonkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan tidak adanya pihak yang berkeberatan dan juga merupakan fakta hukum yang nyata apabila Tergugat II Intervensi merupakan pemilik yang sah atas bidang tanah yang tertera di dalam Objek Sengketa karena Penguasaan Fisik atas bidang tanah tersebut secara terus menerus dikuasai oleh Tergugat II Intervensi, hal tersebut sesuai dengan fakta yang terdapat di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Perkara Perdata Nomor 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt pada halaman 3 (tiga) poin 6 (enam) yang menyatakan :

“6. Bahwa pada sekitar tahun 1980an ada orang yang mengaku dari PJKA (sekarang PT. Kereta Api Indonesia / KAI Persero) mengklaim bahwa Objek Gugatan adalah milik PJKA, dan orang tersebut melakukan pemagaran keliling, dan membangun bedeng-bedeng di atas Objek Gugatan tersebut. Lalu pada sekitar tahun 1996, ada orang lain lagi yang juga mengaku sebagai Pejabat dari PJKA mengklaim bahwa Objek Gugatan tanah tersebut mendirikan bangunan rumah permanen, pada saat itu Penggugat dan juga Ahli Waris yang lain tidak berdaya menghentikan pemagaran dan juga pembagunan yang dilakukan oleh orang yang mengaku dari PJKA tersebut, Penggugat ditakut-takuti akan dilaporkan ke Polisi karena melawan Negara.”

Bahwa dengan adanya pengakuan langsung dari Penggugat yang dimuat di dalam Putusan tersebut, maka menjadi sebuah fakta hukum bahwasanya memang dari dahulu sampai dengan adanya Gugatan *A quo* penguasaan fisik sporadik telah dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dengan dibuktikan tidak adanya permasalahan dan/atau tidak adanya pihak yang berkeberatan terhadap proses penerbitan Objek Sengketa *A quo* oleh Tergugat.

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan Formil Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta In Casu ;

Halaman 32 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Pakai Nomor 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur Nomor 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 m² atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara *a quo* beserta biaya-biaya lainnya;

Bahwa, Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 18 Februari 2021 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis pada tanggal 25 Februari 2021;

Bahwa, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-56, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk Prinsipal Penggugat (Sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Surat Pernyataan Waris, tanggal 7 September 2018. (Sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Surat Persetujuan dari seluruh Ahli waris Nomor: Daftar/3450/2021, tanggal 14 Januari 2020 (Sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Katalog 2/Yur/Pdt/2018 Bidang Hukum Perdata, klasifikasi waris tuntutan pengembalian harta warisan (Fotokopi);
5. Bukti P-5 : Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2490 K/PDT/2015, (Fotokopi print out);
6. Bukti P-6 : Girik Adat C Nomor 90 Blok Persil 41 D-I/Kebon Jeruk atas nama Katang Bin Djafar. (Sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Surat Keterangan Lurah Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 18 Maret 1995. (Sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Surat Penjelasan Lurah Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 19

Halaman 33 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 1995. (Sesuai dengan asli);

9. Bukti P-9 : Girik yang dilegalisir oleh Lurah Kelurahan Kebon Jeruk. (Fotokopi dengan cap basah);
10. Bukti P-10 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik, tanggal 20 Mei 2020. (Sesuai dengan asli)
11. Bukti P-11 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa, 20 Mei 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-12 : Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat Nomor 1756/15.1/IV/2016, tanggal 14 April 2016 dari Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. (Fotokopi print out));
13. Bukti P-13 : Peta Lokasi Bidang Objek Tanah Berdasarkan Aplikasi Sentuh Tanahku BPN. (Fotokopi print out);
14. Bukti P-14 : Bukti Surat Perintah Setor , Nomor Berkas 89441/2019, tanggal 18 Oktober 2019. (Fotokopi print out tanda tangan asli);
15. Bukti P-15 : Kwitansi Pembayaran untuk pembayaran pengukuran untuk mengetahui luas, No. berkas 89441/2019, tanggal 18 Oktober 2019. (Fotokopi print out);
16. Bukti P-16 : Surat dari Penggugat kepada Tergugat, Nomor/tgl: 075/HMS/III/2020/Tanggal 19 Mei 2020 Perihal Permohonan keterangan dan atau Penjelasan Tentang Hak Atas Tanah (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Jawaban Tergugat II dalam perkara Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT, tanggal 6 Oktober 2020. (Fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti P-18 : Jawaban Tergugat I dalam Perkara Nomor 346/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT, tanggal 30 September 2020. (Fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti P-19 : Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 346/PDT.G/2020/PN.Jkt.Br, tanggal 4 November 2020. (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P-20 : Upaya Administrasi, Keberatan dari Penggugat kepada Tergugat, tanggal 8 Desember 2020, yang tidak diselesaikan oleh Tergugat . (Fotokopi scan warna);
21. Bukti P-21 : Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012, Tentang

Halaman 34 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung
Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan
(Fotokopi);

22. Bukti P-22 : Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Seteleh Menempuh Upaya Administratif. (Fotokopi);
23. Bukti P-23 : SPPT/PBB Objek Tanah Atas Nama Suwar Bingar, tanggal 16 April 2020 (Sesuai dengan asli);
24. Bukti P-24 : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 41 ayat (1). (Fotokopi);
25. Bukti P-25 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 41. (Fotokopi);
26. Bukti P-26 : Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan , Pasal 50 ayat (2)..(Fotokopi);
27. Bukti P-27 : Formulir Isian 402 c. Permohonan HM, HGB, HP dan HPL. (Fotokopi);
28. Bukti P-28 : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat (2) (Fotokopi);
29. Bukti P-29 : Undang- Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. (Fotokopi);
30. Bukti P-30 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 7. (Fotokopi);
31. Bukti P-31 : Keterangan Foto 1 sisi kiri sebelah Utara, tampak Tembok sisi kiri/ Tanah Sdr. Didi Saidi. (Fotokopi sesuai print);
32. Bukti P-32 : Keterangan Foto 2 tampak depan sebelah Timur, Tampak pagar sisi depan/Jalan Kebon Jeruk Raya. (Fotokopi sesuai print);
33. Bukti P-33 : Keterangan Foto 3 sisi kanan, sebelah Selatan, sisi kanan tampak bangunan kecil untuk WC dan bangunan utama yang tidak terawat. (Fotokopi scan);
34. Bukti P-34 : Keterangan Foto 4 sisi belakang, seblah Barat, tampak pagar sisi belakang/tanah rumag Sdr. Marwah. (Fotokopi scan);

Halaman 35 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bukti P-35 : Keterangan Foto 5, Lokasi Jalan Kebon Jerk No. 1-2, Tampak Penggugat sedang memegang kunci pintu gerbang membuktikan Penggugat menguasai objek sengketa. (Fotokopi sesuai print);
36. Bukti P-36 : Keterangan Foto 6, Lokasi Jalan Kebon Jeruk No. 1-2, Tampak papan pengumuman Tanah milik Alm. Katang Bin Djafar membektikan Penggugat selaku ahli warisnya menguasai objek sengketa. (Fotokopi sesuai print);
37. Bukti P-37 : Keterangan Foto 7, Lokasi Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1-2, Tampak Penggugat dengan leluasa dan tanpa halangan memasuki dan menguasai lokasi objek sengketa. (Fotokopi sesuai print);
38. Bukti P-38 : Keterangan Foto 8, Lokasi Jalan Kebon Jeruk No. 1-2, Tampak Bangunan Restoran Padang yang kosong membuktikan tidak ada tanda-tanda Tergugat I Interevensi menguasai objek sengketa. (Fotokopi sesuai print);
39. Bukti P-39 : Keterangan Foto 9 , Lokasi Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1-2, Tampak beberapa ahli Waris yang menjaga objek sengketa. (Fotokopi sesuai print);
40. Bukti P-40 : Keterangan Foto 10, Lokas Jalan Kebon Jeruk Raya No. 1-2, Tampak mobil-mobil parkir yang menyewa tempat kepada Penggugat membuktikan Penggugat menguasai sepenuhnya objek sengketa. (Fotokopi sesuai print);
41. Bukti P-41 : Kalender Bank BRI Tahun 2018. (Fotokopi sesuai print);
42. Bukti P-42 : Foto Nomor : 11. (sesuai cetakan);
43. Bukti P-43 : Foto Nomor : 12. (sesuai cetakan);
44. Bukti P-44 : Foto Nomor : 13. (sesuai cetakan);
45. Bukti P-45 : Foto Nomor : 14. (sesuai cetakan);
46. Bukti P-46 : Foto Nomor : 15. (sesuai cetakan);
47. Bukti P-47 : Kwintansi untuk pemilik mobil, tanggal 10 April 2021. (Fotokopi sesuai dengan asli);
48. Bukti P-48 : Foto Nomor : 16. (sesuai cetakan);;
49. Bukti P-49 : Kwintansi untuk pemilik mobil, tanggal 5 April 2021.. (Fotokopi

Halaman 36 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan asli);

50. Bukti P-50 : Foto Nomor : 17. (sesuai cetakan);
51. Bukti P-51 : Kwintansi untuk pemilik mobil, tanggal 9 April 2021. (Fotokopi sesuai dengan asli)
52. Bukti P-52 : Foto Nomor : 18. (sesuai cetakan);
53. Bukti P-53 : Kwintansi untuk pemilik mobil, 4 April 2021. (Fotokopi sesuai dengan asli);
54. Bukti P-54 : Foto Nomor : 19 (sesuai cetakan)
55. Bukti P-55 : Kwintansi untuk pemilik mobil, tanggal 2 April 2021. (Fotokopi sesuai dengan asli);
56. Bukti P-56 : Kwintansi untuk pemilik mobil, 7 April 2021. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta; telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-23, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Permohonan atas nama Tony Akbar Hasibuan. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2018. (Fotokopi scan);;
3. Bukti T-3 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Tony Akbar Hasibuan. (Fotokopi scan);
4. Bukti T-4 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Zakaria. (Fotokopi scan)
5. Bukti T-5 : Surat Pernyataan tanggal 16 Juli 2018 atas nama Zakaria PT. KAI. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 113/HP/BPN-31.783/2018, tanggal 31 Oktober 2018, Tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) atau disingkat PT. Kereta Api Indonesia. (Fotokopi sesuai dengan asli)
7. Bukti T-7 : Bukti Pembayaran SPPT PBB NOP: 31740104260300, tanggal 29 Maret 2019 Tahun pajak 2017 dan 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Setoran Pajak BPHTB atas nama PT. Kereta Api Indonesia, tanggal 29 Maret 2019, lampiran: Bukti Pembayaran

Halaman 37 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BPHTB NOP: 31740104260300. (Fotokopi sesuai dengan asli);

9. Bukti T-9 : Surat Permohonan tanggal 17 Agustus 2018 atas nama Tony Akbar Hasibuan. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Berita Acara Hasil Peninjauan Lapangan Nomor: 2064/Reg/2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Anggota Tim Peneliti Tanah tanggal 20 Agustus 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Risalah Pengolahan Data No. 2064/REG/B/2018. (Fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T-13 : Akta Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor 2, tanggal 1 Juni 1999. (Fotokopi legalisir);
14. Bukti T-14 : Akta Sewa Menyewa Nomor 1, tanggal 1 April 2016. (Fotokopi legalisir);
15. Bukti T-15 : Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0067530, tanggal 14 Februari 2018. (Fotokopi legalisir);
16. Bukti T-16 : Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C-1717 HT.0101.TH.99, tanggal 1 Oktober 1999. (Fotokopi legalisir);
17. Bukti T-17 : Surat Pernyataan atas nama Zakaria, tanggal 3 September 2018, Tentang Pengajuan KRK sedang dalam proses. (Fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-18 : Surat Penunjukan Rumah (S.P.R) No. 34/SPR/1.1/1979, tanggal 16 Agustus 1979. (Fotokopi legalisir);
19. Bukti T-19 : Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 194/KMK.06/1994, tanggal 26 Mei 1994. (Fotokopi);
20. Bukti T-20 : Akta Pernyataan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku RUPS Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor 18, tanggal 12 Februari 2018. (Fotokopi);
21. Bukti T-21 : Buku Tanah Hak Pakai No. 00302/Kebon Jeruk atas nama PT. Kereta Api Indonesia, tanggal 24 Mei 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti T-22 : Surat Gugatan Burhanudin Perkara No. 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 38 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti T-23 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : IP.02.03/466-31.72.200/II/2020, tanggal 6 Februari 2020. (sesuai dengan asli);

Bahwa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-8, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1 : Sertipikat Hak Pakai No. 00302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 m² atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero). (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.I.Intv-2 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 346/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Brt. (Fotokopi sesuai salinan resmi)
3. Bukti T.II.Intv-3 : Surat Penunjukan Rumah (S.P.R) No. 34/SPR/1.1/1979, tanggal 16 Agustus 1979. (Fotokopi);;
4. Bukti T.II.Intv-4 : Peta Bidang Objek Sengketa a quo. (Fotokopi);
5. Bukti T.II.Intv-5 : Surat Pernyataan Zakaria, tanggal 16 Juli 2018. (Fotokopi);
6. Bukti T.II.Intv-6 : Berita Acara Pengukuran Tanah tertanggal 29 Nopember 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi);
7. Bukti T.II.Intv-7 : Akta Sewa Menyewa Nomor 1, tanggal 1 April 2016 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan sdr. Najib Muhamad yang dibuat oleh Notaris Hartojo, S.H. (sesuai dengan asli);
8. Bukti T.II.Intv-8 : Foto Plang yang dipasang oleh Penggugat di atas Objek Sengketa yang dilakukan secara ilegal. (Fotokopi sesuai print out);

Bahwa, Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta MAKMUN., yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, adalah sebagai berikut :

- Bahwa tahu permasalahan yang sedang berlangsung adalah mengenai sebidang tanah di Jalan Raya Kebon Jeruk;

Halaman 39 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui luas tanah tersebut kurang lebih 900 M²;
- Bahwa Saksi tinggal dilingkungan lokasi dan sebagai pengurus RT sejak tahun 2010;
- Bahwa saksi selain pengurus RT juga bekerja ditempat lain;
- Bahwa saksi mengetahui Burhanudin telah tinggal disekitar lokasi sejak tahun 2010 dan sekarang yang menempati keluarga (family);
- Bahwa Saksi mengetahui diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan dalam bentuk rumah yang dibangun oleh Najib adik dari Burhanudin;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertipikat yang dijadikan objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut milik Burhanudin dari plang yang terpasang ditanah tersebut milik H. Katang Bin Jafar;
- Bahwa saksi mengetahui keturunan dari H. Katang Bin Jafar kurang lebih ada 8 (delapan) antara lain H. Abdullah, H. Marwah, H. Isa dan seterusnya;
- Bahwa saksi mengetahui sejarah tanah milik Burhanudin dari ahli waris dengan adanya Surat Keterangan Waris;
- Bahwa saksi pernah menandatangani Surat Keterangan Waris dalam bentuk Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Penguasaan Fisik yang dilakukan di tempat RT dan ditempat RW atas permohonan ahli waris;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik pertama atas tanah tersebut H. Mukthar Bin Jafar
- Bahwa saksi mengetahui diatas tanah tersebut terdapat bangunan "Rumah Makan Padang" yang dibangun oleh Najib keluarga dari H. Katang;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan Rumah Makan Padang dibangun sejak Tahun 2010 dan sudah tutup sejak Tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui dilokasi Tanah Objek Sengketa terdapat pagar yang berbentuk batako;
- Bahwa saksi mengetahui Burhanudin hanya melihat-lihat objek sengketa sejak 1995;

Bahwa, atas kesempatan yang telah diberikan, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi meskipun Pengadilan telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa, Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 29 April 2021 sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya;

Halaman 40 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Bahwa, pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan pengadilan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 28 Desember 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 19 Januari 2021 dalam Perkara Nomor: 236/G/2020/PTUN-JKT;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (*vide* bukti T-21=T.II.Intv-1);

Menimbang, bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan mengajukan surat kepada Tergugat melalui kuasa hukumnya tertanggal 8 Desember 2020, Perihal Keberatan atas Pendaftaran hak atas tanah Penggugat pada tanggal 18 Oktober 2019, Nomor DI. 306 : 66096/2019, Nomor Berkas: 89441/2019, yang hingga saat ini belum diselesaikan oleh Tergugat dan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, atas nama PT. KERETA API INDONESIA di atas tanah milik Penggugat. Dan atas Upaya Administrasi keberatan tersebut Tergugat tidak menjawab/menanggapinya sehingga menurut Majelis Hakim Penggugat sudah memenuhi syarat formal pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Halaman 41 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo.Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 11 Februari 2021 dan jawaban Tergugat II Intervensi pada tanggal 11 Februari 2021, sebagaimana dalam duduk sengketa di atas yang memuat mengenai eksepsi dan dalam pokok sengketa yang pada pokoknya menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi didalam jawabannya menyampaikan materi Eksepsi, oleh karenanya sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi, yang pada pokoknya adalah;

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi tentang Gugatan Lewat Jangka Waktu;
3. Eksepsi tentang Penggugat bukanlah Pihak yang berkepentingan (*diskualifikasi in person*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi, yang pada pokoknya adalah:

1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Daluarsa (melewati tenggang waktu);
2. Eksepsi Tentang Legal Standing Penggugat;
3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
4. Eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan;
5. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscur libel*);

Halaman 42 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak dituangkan lagi secara lengkap dalam pertimbangan hukum ini karena hal tersebut telah termuat secara lengkap dalam uraian pada Tentang Duduk Perkara di atas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut telah disangkal oleh Penggugat dalam Replik dan Kesimpulan tertulisnya, yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dan Penggugat tetap pada dalil gugatan semula;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa:

- (1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;*
- (2) *Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa ;*
- (3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa ;*

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 tersebut pada pokoknya mengatur tentang eksepsi dalam hal kewenangan mengadili dan eksepsi lain selain hal kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa oleh karena Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan peradilan administrasi murni (*rechtspraak*), maka pemeriksaan yang dilakukan terhadap objek sengketa oleh Majelis Hakim terbatas hanya pada aspek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rechtmatigheid saja, hal ini bermakna pengujian (*toetsing*) terhadap objek sengketa hanya terbatas dari aspek yuridis saja;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi tentang tenggang waktu pengajuan gugatan karena merupakan persyaratan formil yang sangat menentukan dalam pengajuan gugatan tata usaha negara, eksepsi tersebut termasuk kelompok eksepsi lain sebagaimana diatur Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa ketentuan tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 di atas, hanya diperuntukkan bagi pihak yang namanya disebut dalam Keputusan Tata Usahan Negara yang digugat;

Menimbang, bahwa terhadap Pihak Ketiga yang namanya tidak disebut/dituju langsung dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Pebruari 1993 Jo. Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 Jo. Putusan Nomor : 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang memiliki kaedah hukum bahwa, penghitungan 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan dihitung sejak Pihak Ketiga tersebut mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang sedang digugat;

Halaman 44 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab, apakah gugatan Penggugat diajukan telah lampau waktu sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka isu-isu hukum atau *legal issue* yang perlu dibahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara mengenal pembatasan jangka waktu untuk mengajukan gugatan?;
2. Status Penggugat terhadap objek sengketa;
3. Sejak saat kapankah dimulai menghitungnya tenggang waktu bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara;
4. Secara kasuistis sejak kapan Penggugat dikatakan mengetahui objek sengketa;

Menimbang, bahwa isu-isu hukum tersebut akan dianalisis dengan menggunakan peraturan perundang-undangan (*statuta approach*), pendekatan yurisprudensi dan pendekatan konsep-konsep hukum teknis (*conceptual approach*);

Menimbang, bahwa Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas *Actio Temporalis*, hal ini tercermin di dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menentukan bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*"; sedangkan penjelasan dari Pasal 55 menyebutkan: "*Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, dst...*";

Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut;

Halaman 45 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, tanggal 24 Mei 2019, Surat Ukur No. 01571/Kebon Jeruk/2019, tanggal 03 Mei 2019 seluas 1.273 M2, ditujukan untuk dan atas nama PT. Kereta Api Indonesia(Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa memperhatikan orang yang dituju oleh objek sengketa yaitu Perseroan Terbatas PT. Kereta Api Indonesia(Tergugat II Intervensi), maka status Pihak Penggugat adalah sebagai Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut:

1. Register Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993;
2. Register Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 21 Nopember 1994;
3. Register Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 04 Maret 2002;

Dari yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum “bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya adalah 90 (sembilan puluh hari) hari terhitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas adanya Objek Sengketa *a quo* yaitu, pada tanggal 4 November 2020, pengetahuan Penggugat didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt dan selanjutnya pada tanggal 8 Desember 2020, Penggugat mengajukan Upaya Administratif “Keberatan” kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa dalil Eksepsi Tergugat menyampaikan pada pokoknya bahwa Penggugat sudah mengetahui objek *aquo* sejak adanya gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Perkara Nomor 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt

Halaman 46 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 4 Juni 2020, yang mana didalam dalil gugatannya Penggugat telah mengetahui keberadaan obyek sengketa melalui surat yang Tergugat sampaikan pada tanggal 6 Februari 2020. Berdasarkan hal tersebut Penggugat telah mengetahui Sertipikat Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, seluas 1.273 m², tanggal 24 Mei 2019, surat ukur nomor 001571/Kebon Jeruk/2019 tanggal 03 Mei 2019, atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selambat lambatnya sejak tanggal 4 Juni 2019, sedangkan Tergugat II Intervensi menyampaikan eksepsinya pada pokoknya bahwa penggugat mengetahui terbitnya objek sengketa *a quo* pada tanggal 6 Februari 2020 berdasarkan Surat Hasil Penelitian Lapangan yang dibuat oleh Tergugat yang kemudian oleh Penggugat disampaikan didalam dalil Gugatan Keperdataan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Oleh karenanya atas dalil eksepsi diatas, gugatan Penggugat yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa perkara *aquo* sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pengajuan gugatan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diumumkan atau diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, melalui Pemeriksaan di Persidangan telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris sebagaimana Surat Pernyataan Waris, tanggal 07 September 2018 adalah salah satu ahli waris dari H.Mukhtar (H.Katang) Bin Jafar (*vide* bukti P-2);
- Bahwa berdasarkan bukti T-23, Tergugat pernah menyampaikan surat Nomor: IP.02.03/466-31.73.200/II/2020, Hal: Pemberitahuan Hasil Pengukuran, tanggal 6 Februari 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Burhanuddin selaku kuasa Sdr. Fatimah Cs, yang menerangkan bahwa sehubungan dengan

Halaman 47 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pengukuran dalam rangka untuk mengetahui luas yang tercatat dalam daftar isian No. Di.302/16191/2019 tanggal 18 Oktober 2019 disampaikan bahwa bidang tanah yang dimohon terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No.1 RT.004 RW. 002 , Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, telah terbit Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk atas nama PT. Kereta Api Indonesia sebagaimana gambar batas terlampir;

- Bahwa berdasar Surat Nomor/tgl: 075/HMS/III/2020/ Tanggal 19 Mei 2020, Perihal Permohonan Keterangan dan atau Penjelasan Tentang Hak atas Tanah, Penggugat melalui kuasanya telah menyampaikan permohonan keterangan tentang hak atas tanah yang dikuasai secara fisik berdasar bukti yuridis atas sebidang tanah seluas 2.560 m² berdasar Girik C Nomor: 90 Blok ps 41 d1 (*vide* bukti P-16);
- Bahwa berdasar bukti T-22, Penggugat pernah mengajukan gugatan tertanggal 3 Juni 2020 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang selanjutnya didaftarkan pada tanggal 4 Juni 2020 dengan register perkara Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt , sedangkan yang menjadi objek gugatan adalah sebidang tanah seluas 2.560 m² berdasarkan Girik C. Nomor: 90 Blok ps 41 d.I yang terletak di jalan Kebon Jeruk Raya No. 01-02 Jakarta Barat. Selanjutnya didalam gugatannya halaman 5 angka 9, didalilkan bahwa telah diberitahukan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) kepada Penggugat pada tanggal 6 Februari 2020 bahwa bidang tanah yang dimohon Penggugat telah terbit Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, Surat Ukur 1571/2019 an. PT. KAI;
- Bahwa adanya Putusan Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt. tanggal 4 November 2020 (*vide* bukti P-19=T.II.Intv-2);

Menimbang, bahwa mencermati fakta hukum diatas berdasarkan bukti T-23, pada tanggal 6 Februari 2020, Tergugat pernah menyampaikan pemberitahuan hasil pengukuran kepada Penggugat atas bidang yang dimohonkan yang terletak di

Halaman 48 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Kebon Jeruk Raya No. 1 dan diinformasikan bahwa atas permohonannya telah terbit Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk atas nama PT. KAI. Selanjutnya didalam gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt yang didaftarkan pada tanggal 4 Juni 2020 (*vide* bukti T-22) oleh Penggugat, Burhanudin (selaku Penggugat dalam perkara *a quo* sama dengan Penggugat dalam perkara perdata), telah mencantumkan objek sengketa *a quo* pada halaman 5 angka 9 dimana mendalilkan telah diberitahukan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) kepada Penggugat pada tanggal 6 Februari 2020 bahwa bidang tanah yang dimohon Penggugat telah terbit Hak Pakai No. 302/Kebon Jeruk, Surat Ukur 1571/2019 an. PT. KAI;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependat dengan dalil Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas adanya Objek Sengketa *a quo* yaitu, didasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt. tanggal 4 November 2020 (*vide* bukti P-19=T.II.Intv-2);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mengambil sebagai komparasi atau perbandingan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 06/B.TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 24 Januari 2001 yang telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung RI dengan putusan Register Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 04 Maret 2002 yang telah membatalkan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 13/G/2000/PTUN.DPS, tanggal 13 Nopember 2000 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim tingkat pertama yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa "Mengetahui disini diartikan bahwa Para Penggugat sudah benar-benar pernah melihat Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat baik berupa foto copy atau lebih-lebih melihataslinya", menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya

Halaman 49 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak tepat dan terlalu berlebihan apabila dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 pada Bab V angka 3 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 5 K/TUN/1992 karena dari Surat Edaran dan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas hanya menyebut "sejak dia merasa kepentingannya dirugikan" (dikutip dari Kumpulan Yurisprudensi TUN Tahun 2003, Cetakan Kedua, Penerbit Mahkamah Agung RI, halaman 447 sampai dengan 487);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa dan kemudian mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat karena kepentingannya dirugikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa dan merasa kepentingan dirugikan pada saat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juni 2020 dan telah dicantumkan dalam gugatan perdata dan objek sengketa telah dibuktikan dalam persidangan sebagaimana dalam putusan Nomor: 346/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Br.tanggal 4 November 2020;

Menimbang, bahwa mengenai upaya administrasi yang diajukan Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 75 s/d 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, dimana Penggugat seharusnya melakukan upaya administratif sejak pertama kali telah mengetahui adanya objek sengketa yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Penggugat telah mengetahui objek sengketa dan kepentingannya dirugikan sejak 4 Juni 2020, dan apabila dihubungkan dengan tenggang waktu Pengajuan Gugatan di Kepaniteraan

Halaman 50 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 Desember 2020, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pengajuan gugatan telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh hari) pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa beralasan hukum dan patut untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai tenggang waktu menggugat diterima, maka materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat ke-2 dan Tergugat II Intervensi ke-1 diterima, maka terhadap pokok perkara juga tidak perlu dipertimbangkan, dan selanjutnya telah beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setelah memeriksa semua alat bukti dari Para Pihak, terhadap bukti-bukti surat dan keterangan-keterangan yang tidak relevan dalam perkara ini haruslah dikesampingkan dari pertimbangan hukum Putusan ini, namun demikian terhadap bukti-bukti surat tersebut tetap terlampir sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas Putusan ini;

Halaman 51 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan, Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahanserta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

DALAM POKOK SENGKETA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 374.000.- (tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu, tanggal 19 Mei 2021 oleh Danan Priambada, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Indah Mayasari, S.H., M.H. dan Dr. Umar Dani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak, sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi E-Court PTUN Jakarta dalam persidangan elektronik, pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021 oleh Danan Priambada, S.H., M.H., sebagai

Halaman 52 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua Majelis, Akhdiat Sastrodinata, S.H., M.H. dan Dr. Umar Dani, S.H., M.H.
dengan dibantu oleh Heri Susanto, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh
Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II
Intervensi;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

AKHDIAT SASTRODINATA, S.H., M.H.

DANAN PRIAMBADA, S.H., M.H..

Dr. UMAR DANI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

HERI SUSANTO, S.H., M.H.

Halaman 53 dari 54 halaman. Putusan Nomor 236/G/2020/PTUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- ATK	: Rp.	125.000,-
- Panggilan-Panggilan	: Rp.	98.000,-
- Lain-lain	: Rp.	49.000,-
- Sumpah	: Rp.	10.000,-
- Meterai Penetapan	: Rp.	12.000,-
- Redaksi Penetapan	: Rp.	10.000,-
- Leges Penetapan	: Rp.	10.000,-
- Meterai Putusan akhir	: Rp.	10.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,-
- Leges Putusan akhir	: Rp.	10.000,-
	Rp.	374.000,-

(Tiga ratus tujuh puluh empatribu rupiah);

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)