



P U T U S A N

Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PALEMBANG

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam perkara:

PT KERETA API INDONESIA (PERSERO), Badan Usaha Milik Negara yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 2 tahun 1999 yang dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung, yang Anggaran dasarnya telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia dan perubahan Anggaran Dasar terakhirnya sebagaimana dinyatakan dalam Akta Nomor 122 tanggal 11 Januari 2023, yang perubahannya telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.09-0072126, tanggal 02 November 2022, dan dalam hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 11 angka 2 Anggaran Dasar Nomor 49 Tahun 2009, yang mengatur penyerahan kekuasaan Direksi kepada seseorang atau beberapa Pekerja perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau orang lain untuk mewakili perseroan di dalam dan di luar Pengadilan, dalam hal ini diwakili oleh :

Didiek Hartantyo, warga negara Indonesia, Direktur Utama PT Kereta Api Indonesia (Persero), tempat tinggal di Taman Lebak Bulus III Nomor 5 RT.008 RW.004 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara selaku Rapat Umum Pemegang Saham PT

Halaman 1 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



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

Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: SK-28/MBU/01/2021 tanggal 25 Januari 2021;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: KL.503/V/9/KA-2023 tanggal 17 Mei 2023, memberikan kuasa kepada :

Yuska Setiawan, warga negara Indonesia, Kepala Divisi Regional III Palembang PT Kereta Api Indonesia (Persero), bertempat tinggal di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 541 Kelurahan 13 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu II, Kota Palembang, berdasarkan Keputusan Direksi Nomor: SK.U/KH.608/I/11/ SAP/KA-2023 tanggal 11 Januari 2023, domisili elektronik: hukum.divre3@kai.id;

dalam hal ini diwakili oleh Sujarwo, S.H., M.H. dan kawan-kawan, semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Sujarwo & Partners, yang beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 70 C Pahoman, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: KL.503/V/5/DV.3-2023 tanggal 22 Mei 2023, domisili elektronik chudarifaisal@yahoo.co.id;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARA ENIM, tempat kedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 21 Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Ansori, A.Ptnh, Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 334/SKU/100.2-6.3/VI/2023 tanggal 5 Juni 2023, domisili elektronik: pps.muaraenim@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Dan

CHRYSANTUS HASAN TASLIM, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Perdagangan, tempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 134 RT/RW. 001/001 Kelurahan Pasar II Kecamatan Muara

Halaman 2 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Enim Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan, dalam hal ini diwakili oleh M. Husni Chandra, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum M. Husni Chandra & Rekan, yang beralamat di Jalan Parameswara (Komp. Parameswara Regency) No. A3 Bukit Baru, Palembang, domisili elektronik: mujadid.mi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2023;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi 1;

Dan

PT BANK CENTRAL ASIA Tbk., berkedudukan di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1 Jakarta Pusat didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas N.V. Perseroan Dagang dan Industrie Semarang Knitting Factory Nomor 38 tanggal 10 Agustus 1955 sebagaimana tercantum dalam Kutipan dari Daftar Penetapan Menteri Kehakiman Nomor J.A. 5/89/19 tanggal 10 Oktober 1955 yang telah beberapa kali dilakukan perubahan dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Bank Central Asia Tbk. Nomor 33 tanggal 10 Mei 2022 yang telah disahkan dan didaftarkan di Kementerian Hukum dan HAM Nomor AHU-AH.01.09-0011476 tanggal 11 Mei 2022 dan Daftar Perseroan Nomor AHU-0088159.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 11 Mei 2022, dalam hal ini diwakili oleh:

1. Nama : Subur Tan
Warga Negara : Indonesia
Pekerjaan : Direktur PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk
Tempat Tinggal : Jalan Jeruk Utama 8 Blok M6/8 RT.005
RW.010 Kelurahan Srengseng Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
2. Nama : John Kosasih
Warga Negara : Indonesia

Halaman 3 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Direktur PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk
Tempat Tinggal : Pluit Permai 7 Nomor 12 A RT 006 RW 004
Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan,
Jakarta Utara;

memberikan kuasa kepada Heriawan Widjaja dan kawan-kawan,
kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan PT Bank Central
Asia Tbk., beralamat kantor di Jalan Kapten A. Rivai Nomor 22
Palembang, domisili elektronik: hukum_kanwil@bca.co.id,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0637/ST/DIR/2023 tanggal
3 Juli 2023,

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi 2;

Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor: 30/PEN-DIS/2023/PTUN.PLG tanggal 30 Mei 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor: 30/PEN-MH/2023/PTUN.PLG tanggal 30 Mei 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor: 30/PEN-PPJS/2023/PTUN.PLG tanggal 30 Mei 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor : 30/PEN-PPJS/2023/PTUN.PLG, tanggal 18 Juli 2023, tentang Penunjukan Panitera Pengganti Sementara ;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, Nomor: 30/PEN-PP/2023/PTUN.PLG tanggal 30 Mei 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, Nomor: 30/PEN-HS/2023/PTUN.PLG tanggal 6 Juli 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 4 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

7. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG. tanggal 20 Juli 2023 tentang masuknya pihak intervensi;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan Gugatan tanggal 29 Mei 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 30 Mei 2023 dengan Register Perkara Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG dan telah diperbaiki pada tanggal 6 Juli 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya :

I. Objek Sengketa

Bahwa adapun yang menjadi objek Sengketa dalam Perkara ini ialah:

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 76/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 846 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 1029 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 Tanggal. 4 Maret 1999, Luas 686 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal, tertanggal 11 April 2007, dengan Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 Tanggal. 20 Maret 2007, Luas 279 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, tertanggal 28 Maret 2008, dengan Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 Tanggal. 11 Maret 2008, Luas 916 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Sertipikat Objek Sengketa *a quo*;

Halaman 5 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



II. Kewenangan Pengadilan

1. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah “suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;
2. Bahwa berdasarkan definisi dalam angka 1 di atas, Sertipikat-sertipikat Objek sengketa berupa Surat Keputusan *a quo* adalah terang benderang sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*);
3. Dengan demikian, nyatalah bahwa Tergugat adalah “badan atau pejabat tata usaha negara” sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa Surat Keputusan *a quo*, jelas adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa Sertipikat-sertipikat objek sengketa *Aquo* berupa surat Keputusan *a quo* haruslah bersifat:
 - a. Konkret diartikan bahwa objek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata, objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.



Sehingga Objek Sengketa Perkara *A quo* merupakan keputusan yang konkret tidak abstrak dan berwujud, sehingga objek sengketa merupakan putusan yang bersifat konkret.

- b. Individual, diartikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut.

Sehingga Sertifikat Objek Sengketa Perkara *A quo* merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha negara yaitu Tergugat yang ditujukan kepada individu yaitu pemegang hak dalam objek sengketa yaitu Chysantus Hasan Taslim sehingga objek sengketa merupakan keputusan yang bersifat individual yang ditujukan kepada orang bukan ditujukan untuk umum, sehingga objek sengketa merupakan putusan yang bersifat individual.

- c. Final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum. Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Sehingga Sertipikat-sertipikat Objek sengketa *A quo* merupakan keputusan yang final dan tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain, objek sengketa sudah definitif dan menimbulkan akibat hukum, sehingga objek sengketa merupakan putusan yang bersifat final.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan : “Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat administratif untuk dapat diperiksa, diadili dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara”;



6. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang RI No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara “bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;
7. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif, Penggugat secara resmi telah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat, hal ini sesuai dengan Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 dan Perma RI Nomor : 6 tahun 2018 pada tanggal 18 Februari 2022 dan telah diterima oleh Tergugat, keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mendapatkan tanggapan atau balasan dari Tergugat dan setelah ditunggu 15 hari kerja, maka gugatan ini Penggugat ajukan ke PTUN Palembang;
8. Berdasarkan argumentasi sebagaimana diuraikan dalam angka 1 sampai angka 7 di atas, Penggugat menyimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, yang yurisdiksinya mencakupi tempat kedudukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di awal Surat Gugatan ini, adalah berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan ini;

III. Legal Standing dan Kepentingan diajukan Gugatan

A. Legal Standing

- 1) Bahwa sesuai dengan Akta No. 2 tanggal 1 Juni 1999 yang dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H. Notaris di Jakarta tentang Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia pada pasal 11 ayat 6 yang menyatakan : “Direksi berhak mewakili perseroan didalam dan diluar pengadilan serta melakukan segala tindakan dan perbuatan baik mengenai kepengurusan maupun mengenai kepemilikan serta mengikat perseroan dengan pihak pihak lain dan/ atau pihak lain dengan perseroan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat-ayat 7, 8, dan 10 pasal ini”;

Halaman 8 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



- 2) Bahwa berdasarkan hal tersebut, Didiek Hartantyo, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Keputusan Menteri Badan Usaha Milk Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor SK-28/MBU/01/2021 tertanggal 25 Januari 2021, oleh karenanya sah bertindak mewakili Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan memberikan kuasa kepada Yuskal Setiawan Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Kepala Divisi Regional III Palembang PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Keputusan Direksi Nomor: SK.U/KH.608/I/11/SAP/KA-2023 tertanggal 17 Mei 2023, selaku Kepala Divisi Regional III Palembang PT. KERETA API INDONESIA (Persero), yang didalam surat kuasa tersebut, ada hak substitusi baik sebagian maupun seluruhnya memberikan Surat Kuasa No. KL.503/V/5/DV.3-2023 tertanggal 22 Mei 2023 kepada Kantor Sujarwo & Partners, sehingga Sujarwo & Partners berhak bertindak untuk dan atas nama PT. Kereta Indonesia (Persero) untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang terhadap perkara ini;
- 3) Bahwa kami selaku kuasa Hukum PT. Kereta Api Indonesia (Persero) mengajukan gugatan terhadap objek sengketa ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;
- 4) Bahwa Pasal 53 Ayat (1) UU No.9 Tahun 2004 menyatakan :
"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi";
Bahwa Penggugat yang merupakan badan hukum perdata merasa kepentingan dirugikan atas ditetapkan dan diterbitkannya objek



sengketa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah tidak dapat menguasai asset Penggugat, kemudian Penggugat berpotensi kehilangan alas haknya jika tidak diajukan gugatan *a quo* serta Penggugat harus melakukan upaya hukum untuk mengembalikan asset miliknya yang membutuhkan biaya, pikiran dan tenaga.

5) Bahwa Penggugat mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan berdasarkan Alas Hak yang dimilikinya, yang oleh Tergugat atas alas haknya diterbitkan berupa sertifikat-sertifikat objek perkara *a quo* secara melawan hukum, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini Ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

B. Kepentingan Diajukan Gugatan

1) Bahwa dengan telah diterbitkannya sertifikat-sertifikat objek sengketa *a quo* kesemuanya antara lain:

- Sertipikat Hak Milik No. 76/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 846 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 Tanggal 24 Nopember 1998, Luas 1029 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 Tanggal. 4 Maret 1999, Luas 686 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal, tertanggal 11 April 2007, dengan Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 Tanggal. 20 Maret 2007, Luas 278 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

Halaman 10 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, tertanggal 28 Maret 2008, dengan Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 Tanggal 11 Maret 2008, Luas 916 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

Yang kesemuanya berada di atas lahan Penggugat yang beralas hak Grondkaart yang merupakan Aset Pemerintahan Kolonial Belanda yang telah dikonversi ke Aset Pemerintahan Indonesia yang belum pernah dialihkan kepemilikannya dari pemerintah ke pihak manapun sehingga Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai, menempati, dan mempergunakan lahan yang termuat dalam sertifikat Objek Sengketa *a quo*;

2) Bahwa jika Penggugat tidak mengajukan gugatan ini maka bidang lahan di atas alas hak penggugat akan hilang;

3) Bahwa terdapat pelanggaran administratif dalam penerbitan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat yang berada di atas lahan Penggugat yang beralas hak penggugat sehingga untuk mendapatkan keadilan maka Penggugat melakukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

IV. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan

Bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan dapat Penggugat jelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa sejak awal penerbitan Sertipikat Penggugat tidak mengetahui telah terbit objek sengketa;
2. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2020 ada surat dari Chysantus Hasan Taslim kepada Penggugat, mengenai Penawaran Harga Sewa Lahan dengan menyertakan 5 Sertipikat yang merupakan objek sengketa;
3. Bahwa Penggugat tidak menanggapi surat tersebut, sebab Penggugat belum mengetahui apakah objek sengketa berada diatas lahan Penggugat atau bukan;
4. Bahwa untuk mengetahui atau untuk memastikan apakah sertifikat objek sengketa aquo berada diatas lahan Penggugat, maka pada

Halaman 11 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



tanggal 30 Maret 2023, Penggugat melakukan Survei/ pengecekan lapangan di objek sengketa;

5. Bahwa hasil pelaksanaan kegiatan survei/ pengecekan lapangan yaitu :

- a. Bahwa 5 sertipikat yang merupakan objek sengketa berada dalam lahan/aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang tertuang dalam *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924;
- b. Bahwa di atas lahan tersebut telah berdiri bangunan berupa hotel yang bernama Hotel Grandzuri Muara Enim berikut fasilitas yang dimilikinya;
- c. Bahwa terhadap 5 SHM tersebut berada dalam satu hamparan yang tidak terpisahkan;
- d. Bahwa 5 SHM tersebut berada pada KM 397+343 s/d 397+380 dari tujuan Stasiun Muaraenim menuju Stasiun Muaralawai yang terletak di kelurahan Tungkal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan;
- e. Bahwa adapun batas-batas lahan tersebut, yaitu:
 - i. Utara: Aset PT KAI;
 - ii. Selatan: Jalan Jendral Sudirman;
 - iii. Timur: Aset PT KAI;
 - iv. Barat: Kediaman Warga.

6. Bahwa Penggugat mengetahui dan memastikan objek bidang tanah Sertipikat sengketa *a quo* berada di atas lahan Penggugat sebagaimana hasil pengecekan lapangan yang disesuaikan dengan data dan fakta yang berdasarkan alas hak Penggugat, hal ini sesuai dengan surat Nomor : 1/KA.205/IV/DV.3/2023 perihal Surat Pernyataan Asset tertanggal 3 April 2023;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat mengetahui tentang adanya Sertipikat yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini di atas lahan punya Penggugat sejak tanggal 3 April 2023;

Halaman 12 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



8. Bahwa Penggugat secara resmi telah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada Tanggal 6 April tahun 2023, keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mendapatkan tanggapan atau balasan dari Tergugat dan setelah ditunggu 15 hari kerja;

9. Bahwa gugatan ini diajukan pada tanggal 29 Mei 2023, atau 90 hari diketahuinya adanya Sertipikat tersebut yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan rangkaian yang Penggugat sampaikan di atas, maka gugatan telah memenuhi ketentuan ketentuan:

- Pasal 55 Undang-undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Pasal 75 Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah;
- Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018;

sehingga gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

V. Dasar dan Alasan Gugatan

1. Bahwa Penggugat mempunyai bidang tanah berdasarkan alas hak Grondkaart yang diatas lahan tersebut terbit sertipikat objek perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat, sehingga mempunyai Kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan ini;

2. Bahwa sejarah alas hak Penggugat dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa alas hak Penggugat berdasarkan *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924, yang tanah tersebut didapat /berasal dari penyerahan tanah oleh pemerintah Hindia Belanda berdasarkan *stblat* 1919 No. 121 kepada SS (*staats spoorwagen* / Perusahaan Kereta Api Hindia Belanda) untuk Sumatera dikenal dengan *Zuid Sumatera Staasspoor* (ZSS), di mana tanah tersebut dibebaskan terlebih dahulu oleh Pemerintah (Hindia Belanda) melalui pembelian untuk hak milik dan penghentian sewa terhadap perusahaan perkebunan



sehingga tanah tersebut menjadi tanah pemerintah, dan dibuatkan *grondkaart*-nya, tanah itulah yang diserahkan oleh pemerintah (Hindia Belanda) untuk pembangunan jalan kereta api dan tempat pembangunan perkantoran serta perumahan dinas;

2. Bahwa pembangunan rel kereta api yang merupakan jalur induk di Sumatera Bagian Selatan dimulai tanggal 30 Desember 1911 dengan disetujuinya anggaran oleh Majelis Rendah Parlemen Belanda, pembangunan rel kereta api di Sumatera Selatan dilaksanakan pada tahun 1914 dimulai dari rute Kertapati menuju Prabumulih sepanjang 78 km, mengingat Prabumulih merupakan titik persimpangan antara dua pertemuan jalur kereta api dari arah selatan yakni Lampung kemudian dari arah barat yakni Muara Enim. Di tahun 1919, Belanda membuka jalur kereta api khusus dari Tanjung Enim ke Muara Enim guna pengangkutan batu bara yang di bawa menuju Palembang dan Lampung;

Catatan :

- Besluit 19 Januari 1864 no. 8 : tanah yang dibebaskan oleh negara disebut tanah pemerintah;
- Besluit 9 Oktober 1875 no. 16 : perusahaan kereta api negara dan swasta berkonsesi wajib menggunakan tanah pemerintah untuk kepentingan operasionalnya;
- Besluit 21 April 1890 no. 3 : tanah pemerintah di atas diukur oleh kadaster dan dijadikan *grondkaart* dengan disahkan oleh 5 pemegang kewenangan (BPN, penguasa daerah, perusahaan, 2 pejabat departemen (sekarang setingkat menteri);
- Besluit 14 Oktober 1895 no. 7 : *grondkaart* dijadikan alas hak kepemilikan lahan;
- Staatsblad 1911 Nomor 110 dan staatsblad 1940 Nomor 430 ditegaskan bahwa SS mempunyai hak *beheer* atas tanah *grondkaart*;



3. Pada tanggal 08 Maret 1942 pemerintahan Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang (perang dunia II), sehingga perusahaan kereta api negara (SS) dan Swasta (VS) yang berada di wilayah Jawa dan Sumatera disatukan oleh Jepang, kereta api di Jawa dikuasai oleh angkatan darat Jepang yang bernama Rikuyu Sokyoku sedangkan di Sumatera dikuasai oleh angkatan laut, sehingga tanah dan perusahaan kereta api menjadi statusnya beralih ke pemerintahan pendudukan Jepang;
4. Pada tanggal 17 Agustus 1945 Indonesia merdeka maka segala hak dan kewenangan terhadap pemerintahan Pendudukan Jepang maupun Hindia Belanda beralih kepada pemerintahan Indonesia walaupun belum diakui oleh Belanda, sehingga tanah dan perusahaan kereta api yang ada di wilayah Indonesia menjadi milik pemerintahan Indonesia khususnya di Palembang dan Lampung diambil alih tanggal 01 Oktober 1945;
5. Pada tanggal 23 Oktober 1946 dikeluarkan Maklumat Kementerian Perhubungan no. 1/KA tentang perusahaan kereta api dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI), sehingga tanah dan seluruh kekayaan perusahaan kereta api menjadi milik pemerintahan Republik Indonesia;
6. Pada masa perjuangan revolusi fisik dengan datangnya kembali Belanda ke Indonesia, kekuasaan kereta api terpecah menjadi dua, daerah yang dikuasai oleh Republik Indonesia dioperasikan oleh DKARI sedangkan yang dikuasai oleh Belanda dan sekutunya dioperasikan oleh SS dan VS;
7. Pada tanggal 27 Desember 1949 saat Belanda mengakui kedaulatan Indonesia lewat konferensi Meja Bundar di Den Haag-Belanda, maka kereta api dikuasai lagi oleh pemerintahan Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Menteri Perhubungan no. 2 tahun 1950 tanggal 06 Januari 1950 terhitung tanggal 1 Januari 1950 Dkari, SS dan VS digabung menjadi Djawatan Kereta

Halaman 15 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Api (DKA) sekaligus pegawai, tanah dan kekayaannya termasuk kereta api ZSS di Palembang- Lampung (Kertapati-Panjang) sehingga tanah dan perusahaan kereta api menjadi milik pemerintahan Republik Indonesia;

8. Pada tanggal 22 Mei 1963 perusahaan Djawatan Kereta Api diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) dengan PP 22 tahun 1963 tentang pendirian perusahaan negara kereta api, jadi dengan perubahan ini maka semua pegawai, tanah dan kekayaan DKA beralih kepada PNKA dasarnya pasal 1 ayat 3;

Catatan :

- Status tanah

Tanah Negara adalah tanah yang belum dimiliki oleh orang atau badan hukum;

Tanah Negara ada yang kualitasnya sebagai tanah yang kuasai langsung oleh Negara (tanah Negara bebas) dan ada kualitasnya sebagai tanah kekayaan Negara (tanah milik Pemerintah atau Tanah pemerintah);

- Tanah pemerintah adalah tanah yang merupakan asset instansi pemerintahan, asset BUMN dan asset daerah Otonomi termasuk BUMD (Dasarnya Rapat kerja Kementerian Agraria dengan komisi II DPRI tanggal 5 Desember 1994, sedangkan menurut UU Perbendaharaan Negara no. 1 tahun 2004 pasal 1 ayat 10 berbunyi Barang milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lain yang sah;

9. Pada tanggal 15 September 1971 PNKA diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berdasarkan PP 61 tahun 1971 tentang pengalihan Bentuk usaha Negara menjadi perusahaan Jawatan, jadi Semua usaha dan kegiatan, segenap pegawai/karyawan, beserta seluruh aktiva dan passiva (termasuk tanah) Perusahaan Negara Kereta Api beralih kepada Perusahaan

Halaman 16 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



Jawatan (PERJAN) termaksud, dengan ketentuan bahwa susunan dan nilai dari aktiva dan passiva Perusahaan Negara Kereta Api yang beralih kepada Perusahaan Jawatan termaksud adalah sebagai mana tercantum dalam neraca penutupan (likwidasi) Perusahaan Negara Kereta Api yang telah diperiksa oleh Direktorat Akuntan Negara dan disahkan oleh Menteri Perhubungan, dasarnya pasal 3;

10. Pada tanggal 30 Oktober 1990 PJKA diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta api (Perumka) dengan Peraturan Pemerintah no. 57 tahun 1990, tentang pengalihan bentuk perusahaan jawatan (perjan) kereta api menjadi perusahaan Umum (perum) kereta api, sehingga kekayaan PJKA beralih kepada perumka sebagai mana berbunyi : Besarnya modal Perusahaan adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam didalam Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api pada saat dialihkan kecuali prasarana pokok berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran atas, dan tanah di mana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api, Pasal 8 ayat 2;

11. Pada tanggal 03 Februari 1998 Perumka diubah menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (PT KAI) (Penggugat) dengan PP 19 tahun 1998 tentang sehingga semua usaha, asset dan kekayaan perumka beralih kepada PT KAI (Penggugat) sebagaimana berbunyi : Dengan pengalihan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Perseroan (PERSERO) tersebut dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan Perseroan (PERSERO) yang bersangkutan, Pasal 1 ayat 2;

Catatan :

- Bahwa asset berupa tanah mulai dari SS sebelum kemerdekaan sampai sekarang PT. KAI (Penggugat) baik didapat dari SS yang tertera dalam groundkaart maupun yang dibeli setelah kemerdekaan merupakan asset kekayaan Negara yang dipisahkan dan tunduk kepada undang-undang perbendaharaan Negara sesuai dengan Instruksi Presiden RI no. 9 tahun 1970 dan Keputusan Presiden RI Nomor 16 tahun 1994;
 - Menteri Keuangan mengatur pengelolaan barang milik Negara (pasal 42 ayat 1 uu no. 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara);
 - Barang milik negara/daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah tidak dapat dipindah tangankan (pasal 45 ayat 1 uu no. 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara);
 - Barang milik negara/daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan;
 - Negara/daerah tidak dapat dipindahtangankan(Pasal 45 ayat 1);
 - Pemindahtanganan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan, atau disertakan sebagai modal Pemerintah setelah mendapat izin menteri keuangan dan persetujuan DPR/DPRD khusus untuk tanah dan bangunan (pasal 45 ayat 1);
12. Sampai sekarang tanah Penggugat belum pernah dipindah tangankan, dihapus, dijual ataupun dihibahkan, sehingga tanah yang tertera dalam *grondkaart* masih dalam penguasaan dan aset Penggugat;

Catatan:

Halaman 18 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

- Semenjak berlakunya UU Pokok Agraria no 5 tahun 1960 tanggal 24 September 1960, maka tanah tanah yang diuraikan dalam grondkaart merupakan hak beheer DKA (berdasarkan peraturan Agraria no 9 tahun 1965 dengan penegasan bahwa tanah tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintahan dengan hak penguasaan (*beheer*) itu sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak pakai dan hak pengelolaan berlaku selama dipergunakan);
- Berdasarkan keputusan kementerian dalam negeri no. SK.681/DJA/1986 tanggal 1 November 1986 mempertegas bahwa tanah yang diuraikan dalam grondkaart tersebut adalah tanah Negara yang berada pada penguasaan (*in beheer*) dari PJKA ini sesuai dg PP no. 8 tahun 1953 tanggal 27 Januari 1953 pasal 3 ayat 2 yang berbunyi Di dalam al penguasaan atas tanah Negara pada waktu mulai berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra sebagai tersebut dalam Pasal 2, maka Menteri Dalam Negeri pun berhak mengadakan pengawasan terhadap penggunaan tanah itu dan bertindak menurut ketentuan dalam Pasal 8;
- Dipertegas lagi dengan Keputusan Presiden RI no.32 tahun 1979 pasal 6 yang berbunyi : Tanah kekayaan Negara yang dimiliki oleh perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan –badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut tetap atas nama yang bersangkutan, tidak boleh disertipatkan atas nama pihak lain sebelum mendapat izin dari Menteri Keuangan;
- Diperkuat lagi oleh menteri keuangan dengan suratnya Nomor S-1069/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990 yang isi surat bahwa memantapkan statusnya sebagai milik Negara dengan memberikan hak kembali kepada BUMN, BUMD, atau badan-badan Negara yang bersangkutan;
- Surat kepala badan pertanahan nasional kepada kanwil pertanahan nasional Jawa Barat no. 570.32-3594-d.ii tanggal 29 Oktober 1992

Halaman 19 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

menyatakan bahwa Tanah grondkaart SS diatas tanah eiggendom atas nama *Het Gouvernement Van Nederlandsch Indie* sudah diperuntukan kepada kepentingan SS sekarang Perumka;

3. Bahwa mengenai *grondkaart* perlu Penggugat jelaskan hal-hal sebagai berikut :

- *Bahwa pengertian Grondkaart* adalah sebuah gambar penampang lahan yang dibuat untuk menunjuk suatu objek lahan dengan batas-batas tertentu yang tertera di atasnya;
- *Bahwa Grondkaart* memiliki dua fungsi yaitu fungsi kepemilikan dan kepentingan. Fungsi kepemilikan menegaskan hak kepemilikan atas lahan tersebut sementara fungsi kepentingan menunjuk pada tujuan objek yang dimuat dalam *Grondkaart* serta pihak-pihak yang berkepentingan atas objek didalam *Grondkaart*;
- Bukti kepemilikan ditunjukan melalui pencantuman dari pejabat *Kadaster* (BPN jaman kolonial) yang memberikan persetujuan atas *Grondkaart* tersebut. Pencatuman pejabat *Kadaster* ini, bisa diketahui bahwa *Grondkaart* dibuat berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh petugas *Kadaster* (surat ukur tanah). Dengan demikian *Grondkaart* memiliki kekuatan legal formal sebagai dokumen yang diterbitkan oleh lembaga pertanahan pada zamannya;
- Bahwa kekuatan hukum selain tersebut diatas, *Grondkaart* adalah pencantuman surat keputusan/ surat ketetapan pejabat pemerintah yang menyetujui pengesahan *Grondkaart* tersebut untuk digunakan sesuai fungsinya. Surat keputusan/ketetapan pejabat yang berwenang memuat penjelasan tentang riwayat tanah yang tertera dalam *Grondkaart* serta proses kepemilikan oleh subjek yang tercatat pada *Grondkaart* terkait;
- Bahwa dari *Kadaster*, *Grondkaart* memilki kekuatan hukum dari pejabat pemerintah (instansi) yang berwenang untuk mengesahkan kepemilikan lahan dan pembuktiannya melalui *Grondkaart*. Yang tercantum pada *Grondkaart* seperti ketetapan direktur PU

Halaman 20 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

(*OpenbareWerken*), direktur BUMN (*Gouvernement Bedrijven*) atau direktur Perhubungan (*Verkeer*). Ketiga ketetapan ini bersumber pada surat keputusan (*Besluit*) Gubernur Jendral sebagai Kepala Koloni;

- Bahwa *Grondkaart* memiliki kekuatan hukum ganda. Oleh karenanya Peraturan Perundangan setelah negara merdeka masih menggunakan *Grondkaart*. Semua arsip yang melandasi *Grondkaart* masih tersimpan di Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI). Semua arsip ini menjelaskan kepemilikan tanahnya dan penggunaan *Grondkaart*;
- Bahwa *Grondkaart* berbeda dengan surat ukur atau gambar situasi atau gambar teknik melalui kekuatan hukum yang melekat padanya. Pada gambar-gambar yang lain tidak ada pengesahan selengkap *Grondkaart*. Disamping itu tidak ada kejelasan fungsi dari gambar-gambar lain yang selengkap *Grondkaart*;

4. Bahwa mengenai objek sengketa perlu Penggugat sampaikan hal-hal sebagai berikut :

- a) Bahwa pada sekitar tahun 1950, Penggugat telah memasang patok di lahan yang menjadi objek sengketa;
- b) Bahwa pemasangan patok tersebut dilakukan oleh Penggugat untuk mengamankan dan memberikan batas-batas atas aset lahan Penggugat;
- c) Bahwa patok yang dipasang di atas objek sengketa telah mengalami beberapa kali pergantian akan tetapi sampai saat ini patok tersebut masih ada di lahan objek sengketa;
- d) Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan pengecekan lapangan dan ditemukan bukti yang nyata dan jelas bidang tanah berada diatas alas hak Penggugat, sehingga tindakan Tergugat menerbitkan sertifikat-sertifikat objek perkara *a quo* secara melawan hukum;

Halaman 21 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



e) Bahwa mengenai Alas Hak *Grondkaart* diakui dalam sistem peradilan di Indonesia, hal ini dibuktikan dalam yurisprudensi atau putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, seyogyanya menjadi pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang sebagai berikut :

- Bahwa PT. Kereta Api Indonesia mengajukan Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik atas nama Albertus di Prabumulih dengan perkara Nomor : 44/G/2019/PTUN.PLG di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, dan PT. Kereta Api Indonesia memenangkan perkara tersebut dengan mengajukan Alas Hak *Grondkaart* sebagai dasar kepemilikan PT. Kereta Api Indonesia;
- Bahwa PT. Kereta Api Indonesia mengajukan Gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik di jalan rambutan tanjungkarang dengan Perkara Nomor : 19/G/2020/PTUN.BL di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, dan PT. Kereta Api Indonesia memenangkan perkara tersebut dengan mengajukan Alas Hak *Grondkaart* sebagai dasar kepemilikan PT. Kereta Api Indonesia;

Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat mempunyai Kepentingan Hukum dan Kedudukan Hukum Penggugat (*Legal Standing*) atas objek sengketa;

VI. Dasar Hukum dan Pelanggaran Penerbitan Sertipikat Objek Sengketa *A Quo*

Bahwa pelanggaran hukum oleh Tergugat atas penerbitan sertipikat-sertipikat Objek Sengketa Perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam:

1. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 12 ayat (1) menyatakan : “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi : a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik”



Bahwa Tergugat telah lalai melaksanakan hal tersebut, karena :

- Bahwa objek sengketa merupakan lahan milik Penggugat, hal ini dibuktikan dengan adanya bukti fisik berupa patok lahan milik Penggugat diatas objek sengketa;
- Bahwa adanya *Grondkaart* yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa Pasal 12 ayat (1) huruf (d) menyatakan : penyajian data fisik dan data yuridis;

Bahwa dalam penetapan batas-batas di objek sengketa harus melibatkan Penggugat, sebab dalam Sertipikat-sertipikat Objek Sengketa Perkara *a quo*, dinyatakan batas-batasnya adalah tanah negara atau aset Penggugat, sehingga harus melibatkan atau dilibatkan Penggugat dalam pembuatan Sertipikat *a quo*.

Bahwa berdasarkan hal tersebut telah jelas dan nyata Tergugat melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 atas penerbitan sertipikat-sertipikat yang menjadi objek perkara *a quo*;

2. Peraturan Agraria No. 9 tahun 1965 dengan penegasan bahwa tanah tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintahan dengan hak penguasaan (*beheer*) itu sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak pakai dan hak pengelolaan berlaku selama dipergunakan;
3. Keputusan kementerian Dalam Negeri no. SK.681/DJA/1986 tanggal 1 November 1986 mempertegas bahwa tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* tersebut adalah tanah Negara yang berada pada penguasaan (*in beheer*) dari PJKA ini sesuai dengan PP no. 8 tahun 1953 tanggal 27 Januari 1953 pasal 3 ayat 2 yang berbunyi : Di dalam hal penguasaan atas tanah Negara pada waktu mulai berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra sebagai tersebut dalam Pasal 2, maka Menteri Dalam Negeri pun



berhak mengadakan pengawasan terhadap penggunaan tanah itu dan bertindak menurut ketentuan dalam Pasal 8;

4. Keputusan Presiden RI no.32 tahun 1979 pasal 6 yang berbunyi :
Tanah kekayaan Negara yang dimiliki oleh perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut tetap atas nama yang bersangkutan, tidak boleh disertipikatkan atas nama pihak lain sebelum mendapat izin dari menteri keuangan;
5. Surat Menteri Keuangan RI Nomor : S-1069/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990 yang isi surat bahwa memantapkan statusnya sebagai milik Negara dengan memberikan hak kembali kepada BUMN, BUMD, atau badan-badan Negara yang bersangkutan;
6. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat No. 570.32-3594-d.ii tanggal 29 Oktober 1992 menyatakan bahwa Tanah grondkaart SS diatas tanah *eigendom* atas nama *Het Gouvernement Van Nederlandsch Indie* sudah diperuntukan kepada kepentingan SS sekarang Perumka;
7. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Tentang perubahan UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 3 UU No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, pada Pasal 53 ayat (2) huruf b. yang memuat perincian Asas Kepastian Hukum, Asas Profesionalitas, Asas Akuntabilitas, dan Asas-asas lain tentang asas umum pemerintahan yang baik di luar hukum positif antara lain:
 - a. Asas Bertindak Cermat, yaitu Tergugat tidak berhati-hati dalam membuat keputusan tersebut, dengan memperhatikan dan menerapkan seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 24 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



b. Asas kebijaksanaan, yakni Tergugat didalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak didasari atas asas kebijaksanaan yakni Tergugat tidak bijaksana dalam mempertimbangkan akibat negatif yang mungkin akan di timbulkan dengan menerbitkan Sertipikat yang merupakan objek gugatan;

c. Asas Penyelenggaraan Kepentingan Umum, yakni Tergugat tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan kepentingan umum masyarakat dan hak milik dari Pemerintah Republik Indonesia;

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, Penggugat berpendapat sertipikat-sertipikat Objek Sengketa Perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan keputusan yang melawan hukum dan karenanya cukup alasan untuk dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

VII. Petitum

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, kami Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang untuk menindak lanjuti gugatan ini, dan yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 1) Sertipikat Hak Milik No. 76/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 Tanggal 24 Nopember 1998, Luas 846 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
 - 2) Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 Tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 24 Nopember 1998, Luas 1029 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 Tanggal 4 Maret 1999, Luas 686 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal, tertanggal 11 April 2007, dengan Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 Tanggal. 20 Maret 2007, Luas 278 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, tertanggal 28 Maret 2008, dengan Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 Tanggal 11 Maret 2008, Luas 916 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:
- 1) Sertipikat Hak Milik No. 76/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 Tanggal 24 Nopember 1998, Luas 846 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 Tanggal 24 Nopember 1998, Luas 1029 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 Tanggal 4 Maret 1999, Luas 686 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal, tertanggal 11 April 2007, dengan Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 Tanggal 20 Maret 2007, Luas 278 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, tertanggal 28 Maret 2008, dengan Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 Tanggal. 11 Maret 2008, Luas 916 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

Halaman 26 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara;

Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 27 Juli 2023, pada pokoknya :

I. DALAM EKSEPSI

1. Kewenangan Pengadilan

Bahwa mencermati substansi gugatan Penggugat secara keseluruhan, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* bukan merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, melainkan menjadi kompetensi dan wewenang Pengadilan Negeri Muara Enim;

Bahwa Penggugat menyampaikan dengan diterbitkan sertifikat objek perkara *a quo*, Penggugat merasa dirugikan kepentingannya, diantaranya kerugian yang dialami Penggugat antara lain tidak dapat menguasai aset dan berpotensi kehilangan alas hak;

Berdasarkan hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dalam putusan sela dan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena merupakan kompetensi absolut Pengadilan Negeri Muara Enim;

2. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Terang/Tidak Jelas/*Obscuur Libel*

a. Bahwa yang menjadi dasar hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif, dimana pada Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah

Halaman 27 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



Menempuh Upaya Administratif sendiri menyebutkan: “Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”. Bahwa berdasarkan pasal tersebut, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam gugatan perkara a quo karena mengenai hal demikian telah diatur secara khusus oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”. Sehingga demikian adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan yang disampaikan oleh Penggugat.

- b. Bahwa Penggugat dalam posita angka IV nomor 6 halaman 8 menyatakan bahwa objek perkara a quo berada diatas lahan Penggugat sebagaimana hasil pengecekan lapangan yang disesuaikan dengan data dan fakta berdasarkan alas hak Penggugat sesuai surat nomor 1/KA.205/IV/DV.3/2023 perihal Surat Pernyataan Asset tanggal 3 April 2023, adalah dalil yang tidak memiliki dasar hukum karena tidak termasuk yang dimaksud dengan alas hak menurut ketentuan Pasal 60 ayat (2) Peraturan

Halaman 28 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan alat pembuktian tertulis lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Bahwa yang dimaksud dengan alas hak oleh Penggugat adalah Grondkaart sebagaimana disebutkan dalam dalil-dalil Gugatan perkara a quo, namun dalam hal ini berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas tidak mengakui Grondkaart sebagai alas hak.

- c. Bahwa Penggugat pada posita angka IV nomor 9 halaman 8 menyatakan bahwa gugatan ini diajukan pada tanggal 29 Mei 2023 atau 90 hari diketahuinya adanya sertifikat tersebut yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini, merupakan dalil yang tidak memiliki dasar hukum karena ketentuan jangka waktu dalam mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkan suatu keputusan administrasi sebagaimana Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Bahwa gugatan dapat pula diajukan setelah 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima atau diumumkan, sebagaimana Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif: "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

Halaman 29 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



administratif". Sehingga dalil Penggugat tersebut diatas merupakan dalil yang tidak jelas, kabur dan tidak memiliki dasar hukum.

- d. Bahwa dalam posita angka IV nomor 8 halaman 8 Penggugat menyatakan telah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada tanggal 6 April 2023 namun tidak mendapatkan tanggapan atau balasan setelah ditunggu 15 hari kerja, bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang tidak memiliki dasar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif: "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."

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang setelah menunggu selama 15 hari kerja namun belum menerima tanggapan atau balasan, tidak memenuhi ketentuan peraturan tersebut diatas, sehingga gugatan Penggugat tersebut diatas merupakan dalil yang tidak jelas dan kabur karena tidak memiliki dasar hukum yang jelas.

- e. Bahwa dapat kami sampaikan mengenai permohonan yang disampaikan oleh Penggugat kepada kami melalui surat tersebut diantaranya menyatakan batal atau tidak sah sertifikat objek perkara a quo, dimana hal tersebut bukan merupakan kewenangan Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim melainkan kewenangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020

Halaman 30 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sehingga tindakan Penggugat tersebut merupakan tindakan yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

3. Gugatan Penggugat diajukan telah Lewat Waktu/Daluwarsa

- a. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan tidak mengetahui telah terbit sertifikat objek perkara *a quo* sehingga baru mengajukan gugatan setelah Penggugat mengetahui hal tersebut, adapun hal tersebut tidak menunda pelaksanaan atau keberlakuan sertifikat tersebut sebagaimana Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan: "Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali: a. ditentukan lain dalam undang-undang; dan b. menimbulkan kerugian yang lebih besar."

Sehingga dalam hal ini gugatan yang diajukan Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa terlepas daripada alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat. Sebagaimana Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."

Di mana dalam hal ini Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 76 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999, Sertifikat Hak Milik Nomor 77 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999, Sertifikat Hak Milik Nomor 78 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999, Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 16 tahun 3 bulan

Halaman 31 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak 11 April 2007, Sertifikat Hak Milik Nomor 129 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 15 tahun 4 bulan sejak 28 Maret 2008, dan telah melampaui ketentuan tersebut.

- b. Bahwa dalam hal ini benar upaya administratif yang dapat diajukan kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan terdiri atas keberatan dan banding sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, namun jangka waktu mengajukan keberatan tersebut juga diatur oleh peraturan yang sama yaitu dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan: "Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan".

Di mana keputusan dan/atau tindakan administrasi yang menjadi objek perkara *a quo* telah terbit jauh melebihi jangka waktu dapat diajukan keberatan berdasarkan ketentuan tersebut sebagaimana kami sampaikan pada huruf a diatas.

- c. Bahwa secara khusus hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 32 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Bahwa dalam hal ini objek perkara *a quo* dalam hal ini Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 76 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999, Sertifikat Hak Milik Nomor 77 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999, Sertifikat Hak Milik Nomor 78 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999, Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 16 tahun 3 bulan sejak 11 April 2007, Sertifikat Hak Milik Nomor 129 atas nama Chrysantus Hasan Taslim telah terbit selama 15 tahun 4 bulan sejak 28 Maret 2008 telah melebihi jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana diatur oleh ketentuan tersebut, sehingga tidak dapat lagi diajukan keberatan secara tertulis ataupun gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dengan alasan-alasan tersebut, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa 2 (dua) buah sertifikat objek perkara *a quo* diantaranya Sertipikat Hak Milik Nomor 76 Kelurahan Tungkal Kecamatan Muara Enim atas nama Chrysantus Hasan Taslim yang diterbitkan tanggal 04 Maret 1999 dengan Surat Ukur Nomor 12/Tungkal/1998 tanggal 24 November 1998 seluas 846 M² terletak di Kelurahan Tungkal Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim Provinsi Sumatera Selatan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 77 Kelurahan Tungkal Kecamatan Muara Enim atas nama Chrysantus Hasan Taslim yang diterbitkan tanggal 04 Maret 1999 dengan Surat Ukur Nomor

Halaman 33 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



11/Tungkal/1998 tanggal 24 November 1998 seluas 1029 M² terletak di Kelurahan Tungkal Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim Provinsi Sumatera Selatan, diterbitkan sebagai perintah yang diamanatkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Nomor 94/HM.1/BPN-26/1999 tanggal 08 Februari 1999 tentang Pemberian Hak Milik dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Nomor 93/HM.1/BPN-26/1999 tanggal 08 Februari 1999 tentang Pemberian Hak Milik, bahwa mengenai hal tersebut ada pihak lain yang seharusnya digugat atas keputusan yang diterbitkan, dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah Badan Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan, namun hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat yang menyebabkan gugatan ini kurang pihak dan sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa sertifikat objek perkara *a quo* telah diterbitkan sesuai dengan kewenangan dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah jo. Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;

Adapun disampaikan oleh Penggugat pada posita angka VI nomor 01 bahwa Tergugat telah lalai melaksanakan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada huruf a yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, dapat kami sampaikan bahwa ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai rangkaian kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang tidak dapat dipisahkan antara satu dan lainnya. Adapun kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik merupakan rangkaian kegiatan awal yang terdiri dari pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana keseluruhan rangkaian kegiatan tersebut telah kami laksanakan sehingga terbit buku tanah dan surat ukur sertifikat objek perkara *a quo*;

- b. Bahwa Penggugat pada posita tersebut menyebutkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-Selanjutnya bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintahan dengan hak penguasaan (*beheer*) itu sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak pakai dan hak pengelolaan berlaku selama dipergunakan, bahwa di dalam ketentuan peraturan tersebut diatur mengenai pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara diantaranya pada Pasal 1, Pasal 3 dan Pasal 9 ayat (3);

Halaman 35 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 dalam hal hak penguasaan (*beheer*) oleh instansi pemerintah dikonversi menjadi hak pakai dan hak pengelolaan, ketentuan-ketentuan peraturan tersebut mensyaratkan adanya pelaksanaan konversi dengan didahului pendaftaran hak pada Kantor Pendaftaran Tanah/Kantor Pertanahan. Sehingga konversi tersebut tidak bersifat otomatis, melainkan wajib dilakukan pendaftaran hak terlebih dahulu, sedangkan dalam hal ini Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mendaftarkan hak penguasaan (*beheer*) dimana menurut Penggugat sertifikat objek perkara *a quo* berada di dalam hak penguasaan (*beheer*) tersebut;

3. Bahwa Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim dalam menyelenggarakan tugas dan fungsinya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya serta asas-asas umum pemerintahan yang baik, dimana sebagai aturan yang bersifat khusus peraturan ini turut mengatur mengenai asas dan tujuan pendaftaran tanah, diantaranya pada Pasal 2 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana ketentuan pasal tersebut sejalan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
4. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil gugatan Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara dan hal-hal yang berada diluar wewenang Tergugat;

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 36 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Tergugat II Intervensi 1 mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 3 Agustus 2023, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI TENGGANG WAKTU

1. Bahwa sebagaimana dalil gugatan pada Angka IV Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan, Angka 2 Halaman 7 yang berbunyi : *"Bahwa Pada Tanggal 29 Juli 2020 ada surat dari Chysantus Hasan Taslim kepada Penggugat, mengenai penawaran harga sewa lahan dengan menyertakan 5 sertifikat yang merupakan objek sengketa"*;

Ditambah dengan fakta adanya :

- Surat Nomor KA. 205/VII/3/DV.3-2020 tanggal 17 Juli 2020 Perihal : Undangan Rapat Kepada Tergugat II Intervensi 1;
- Surat Nomor KA.102/X/2/DV.3-2020 tanggal 02 Oktober 2020 Perihal : Undangan Rapat Kepada Tergugat II Intervensi 1;

Maka diperoleh Fakta jika Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa adalah pada Tanggal 29 Juli 2020;

2. Bahwa berdasarkan kedua Surat tersebut diatas yang mana merupakan surat yang dikirimkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (Penggugat), yang kemudian diterima Chysantus Hasan Taslim (Tergugat II Intervensi 1), sehingga secara tidak langsung menjelaskan bahwasanya Penggugat sendiri telah mengetahui sejak awal adanya Perselisihan Kepemilikan/Keperdataan serta adanya 5 (lima) Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 yang menyebabkan dalil Penggugat Poin 7 halaman 8 tentang Tenggang Waktu di ajukan Gugatan yang berbunyi : *"bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat mengetahui tentang adanya sertipikat yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini diatas*

Halaman 37 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



lahan milik Penggugat sejak tanggal 3 April 2023” adalah dalil yang “bohong”, tidak benar dan tidak berdasarkan Fakta:

3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Yurisprudensi yang pada pokoknya mengandung kaidah hukum penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan di Pengadilan Tata usaha Negara dihitung sejak pihak ketiga mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, dihubungkan dengan fakta di atas, maka gugatan Para Penggugat telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan, hal ini selaras dengan Putusan No. 41/K/Tun/1994 Tanggal : 10 November 2010, dengan Kaidah Hukum : *“Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistik sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut”*.
4. Bahwa mengenai penghitungan tenggang waktu yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya yang bertitik tolak pada upaya administratif keberatan, jelas pengajuan upaya administratif bukanlah titik awal (*starting point*) penghitungan tenggang waktu. Kedudukan ketentuan upaya administratif dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif tidaklah mengesampingkan ketentuan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu Keputusan, tetap dihitung

Halaman 38 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



sejak pihak ketiga tersebut mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan, ketika warga masyarakat menempuh upaya administratif maka tenggang waktu 90 hari tersebut tertunda (*geschorst*) selama penyelesaian upaya administratif oleh Badan/ Pejabat Pemerintah, yang kemudian berlanjut lagi setelah upaya administratif selesai. Dengan demikian, tidak berarti dengan menempuh upaya administratif penghitungan tenggang waktu sejak terbit Keputusan sampai ditempuhnya upaya administratif menjadi hilang, namun haruslah tetap dihitung sebagai bagian dari tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan;

5. Bahwa sebagaimana pula tujuan adanya batasan waktu pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah untuk memberi kepastian hukum bagi Keputusan Tata usaha Negara yang telah terbit, baik untuk Badan/ Pejabat Pemerintah maupun bagi Warga Masyarakat yang dituju oleh Keputusan, jangan sampai permasalahan berlarut-larut sehingga dapat menghambat jalannya proses penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan melalui Keputusan yang sudah diterbitkan apalagi penerbitan Keputusan tersebut sudah sangat lama dan pelaksanaannya sudah mapan dalam masyarakat, artinya dalam hal ini stabilitas pasca Keputusan lebih diutamakan oleh Undang-Undang;

6. Bahwa oleh karena tenggang waktu pengajuan gugatan telah lebih dari 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka cukup beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk verklaard):

B. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT



1. Bahwa yang dimaksud dengan kompetensi absolut adalah kewenangan badan peradilan dalam memeriksa dan mengadili jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa dan diadili oleh badan peradilan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa perihal kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam mengadili suatu sengketa tata usaha negara, berpedoman pada :
 - Pasal 25 ayat (1) dan (5) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan *"bahwa Peradilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan"*,
 - Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan *"bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara"*,
 - Pasal 1 angka 10 Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah *"sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*
 - Pasal 1 angka 9 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara adalah *"penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang"*

Halaman 40 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dengan perluasannya adalah keputusan administrasi pemerintahan dan sengketa administrasi pemerintahan sebagaimana dimaksud di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang juga menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara”;

3. Bahwa dari dalil gugatan Penggugat, yang berkaitan dengan kewenangan (kompetensi) absolut Pengadilan adalah adanya sengketa Kepemilikan Tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi 1 sebagaimana yang terlihat jelas antara lain pada :

- Dalil Gugatan Penggugat pada Angka 5 Halaman 6 yang berbunyi : “...Penggugat mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan berdasarkan hak kepemilikan yang dimilikinya, yang oleh Tergugat atas hak miliknya diterbitkan objek sengketa berupa hak milik no 76, Sertifikat Hak Milik No 77, Sertifikat Hak Milik No 78, Sertifikat Hak Milik No 125 dan Sertifikat Hak Milik No 129 atas nama Chysantus Hasan Taslim secara melawan hukum...”
- Dalil Gugatan Penggugat pada Huruf B Angka 1 sampai dengan Angka 3 yang berbunyi :

Angka 1

“Bahwa dengan adanya hak milik no 76, Sertifikat Hak Milik No 77, Sertifikat Hak Milik No 78, Sertifikat Hak Milik No 125 dan Sertifikat Hak Milik No 129 atas nama Chysantus Hasan Taslim, Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai, menempati dan mempergunakan Objek Sengketa”

Angka 2

“Bahwa jika Penggugat tidak mengajukan gugatan ini maka hak kepemilikan yang seharusnya merupakan milik penggugat akan hilang”

Angka 3

Halaman 41 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



“Bahwa terdapat pelanggaran hak milik yang dialami oleh Penggugat atas hak objek sengketa”

4. Bahwa benar sebagaimana yang tertulis dalam Gugatan Penggugat pada Angka 5 Huruf (b) Halaman 7, jika diatas Tanah Objek Sengketa telah berdiri Bangunan Hotel Grandzuri Muara Enim sehingga Penggugat tidak dapat menguasai, menempati dan mempergunakan Objek Sengketa;

5. Bahwa hukum pertanahan yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menganut asas pemisahan horizontal, yaitu pemisahan antara tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya. Pemberlakuan asas pemisahan horizontal di dalam hukum pertanahan Indonesia memberikan pemisahan antara kepemilikan tanah dengan apa yang melekat dan berada diatasnya, berdasarkan pada asas pemisahan horisontal maka tanah terlepas dari segala benda yang melekat padanya dan persyaratan mengenai objek jual beli tanah adalah bahwa penjual tanah benar-benar pemilik tanah yang bisa dibuktikan dengan sertifikat tanah atau alat bukti penguasaan tanah yang sah (jelas statusnya baik dari segi data yuridis maupun data fisik), dengan kata lain asas pemisahan horisontal adalah asas yang menjelaskan bahwa subjek hukum pemegang hak milik atas benda di atas tanah, belum tentu sama dengan subjek hukum pemegang hak milik atas tanah tersebut, karenanya asas pemisahan horisontal dalam UUPA merupakan asas yang memisahkan hak milik atas tanah dengan hak milik atas benda yang ada di atas tanah atau melekat pada tanah tersebut;

Bahwa berdasarkan asas pemisahan horizontal tersebut diatas, dengan adanya fakta jika di atas Tanah Objek Sengketa pada saat ini berdiri Hotel Grandzuri Muara Enim, maka apabila nantinya Gugatan Penggugat dimenangkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, maka terdapat amar yang bersifat

Halaman 42 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Condemnatoir yang akan ditindaklanjuti dengan eksekusi riil terhadap Batalnya Objek Sengketa, namun tidak dapat melakukan eksekusi terhadap adanya Bangunan Hotel tersebut;

6. Bahwa dari fakta-fakta di atas, esensi atau substansi pokok persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 1 berkaitan dengan penerbitan keputusan objek sengketa, lebih mengarah kepada persengketaan tentang pembuktian hak-hak definitif atas sebidang tanah (*privaatrechtelijk*), utamanya berkaitan dengan pembuktian yang menyangkut hubungan hukum keperdataan antara Penggugat dengan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam keputusan objek sengketa dan dijadikan dasar kepentingan Penggugat di dalam gugatannya, yang kesemuanya berkaitan dengan pembuktian hak-hak keperdataan untuk menentukan siapa sesungguhnya yang berhak secara hukum atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam keputusan objek sengketa, yang pada akhirnya juga akan dapat membuktikan kepentingan Penggugat mengajukan suatu gugatan tata usaha negara, dan untuk tuntasnya permasalahan tersebut karena didalamnya ternyata tidak sekedar permasalahan hukum administrasi belaka melainkan lebih mengarah kepada siapa yang paling berhak atas tanah yang diterbitkan objek sengketa, maka hal tersebut haruslah diuji di Peradilan Umum / Pengadilan Negeri melalui pengujian keabsahan alas hak kepemilikan dari masing-masing pihak, karena faktanya kedua belah pihak saling mengklaim sebagai pihak yang paling berhak berdasarkan bukti kepemilikan yang masih harus diuji secara perdata keabsahannya, atas sebidang tanah terdaftar sebagaimana dimaksud dalam keputusan objek sengketa;
7. Bahwa oleh karena persengketaan dalam perkara ini sesungguhnya bukanlah timbul dalam ranah hukum tata usaha negara, melainkan dalam ranah hukum keperdataan, maka

Halaman 43 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



sekalipun keputusan objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi unsur keputusan tata usaha negara, namun demikian tidak memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena sifat sengketaanya lebih mengarah pada sengketa hak keperdataan, maka pengujian berdasarkan hukum administrasi di Pengadilan Tata Usaha Negara tidak pada kewenangannya untuk menentukan subjek hukum mana yang paling berhak atas suatu bidang tanah berdasarkan hak keperdataan tertentu, hal ini selaras dengan :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, terdapat kaidah hukum yang menyatakan *"bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan sertifikat didasarkan atas data yang keliru"*.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, terdapat kaidah hukum yang menyatakan *"bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*, -
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88.K/1993 tanggal 7 September 1994 memiliki kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan: *"Meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), tetapi dalam Sengketa tersebut terdapat pembuktian status dan hak atas tanah yang masuk dalam lingkup kewenangan Hakim*



Perdata, maka sengketa tersebut seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum”;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1998 Nomor 16 PK/TUN/1998 menyatakan: *“Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata”;*

8. Bahwa oleh karena secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa dalam perkara ini, maka cukup beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke verklaring*);

C. EKSEPSI GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Ketidakjelasan Penyebutan Keputusan Tata Usaha Negara Yang Menjadi Objek Sengketa Yang Digugat, hal ini sebagaimana :
 - 1.1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi *“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”;*



1.2. Bahwa didalam ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur mengenai syarat yang wajib atau harus dipenuhi dalam gugatan yang apabila tidak terpenuhi akan berakibat kurang lengkapnya gugatan tersebut serta tidak dapat diterima, yang berbunyi :

Pasal 56

1) *Gugatan harus memuat :*

- a) nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;*
- b) nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;*
- c) dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.*

2) *Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah.*

3) *Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara, yang disengketakan oleh penggugat.*

1.3. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat Huruf I (Romawi) Halaman 3 Tentang Objek Sengketa jo Petitum Angka 2 Halaman 20 jo Petitum Angka 3 Halaman 21, mengenai Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik no 76, Sertifikat Hak Milik No 77, Sertifikat Hak Milik No 78, Sertifikat Hak Milik No 125 dan Sertifikat Hak Milik No 129 atas nama Chysantus Hasan Taslim yang terletak di Jendral Sudirman, Kelurahan Tungkal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan;

1.4. Bahwa jika dihubungkan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yakni :

Halaman 46 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



- Sertifikat Hak Milik No. 76/Kel. Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 tanggal 24 November 1998 seluas $\pm 846 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- Sertifikat Hak Milik No. 77/Kel. Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 tanggal 24 November 1998 seluas $\pm 1029 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- Sertifikat Hak Milik No. 78/Kel. Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 10/Tungkal/1998 tanggal 4 Maret 1999 seluas $\pm 846 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- Sertifikat Hak Milik No. 125/Kel. Tungkal tanggal 11 April 2007, Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 tanggal 20 Maret 2007 seluas $\pm 279 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
- Sertifikat Hak Milik No. 129/Kel. Tungkal tanggal 28 Maret 2008, Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 tanggal 11 Maret 2008 seluas $\pm 916 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

1.5. Bahwa sebagaimana uraian Angka 1.3 dan 1.4 di atas, maka diperoleh ketidakjelasan Penyebutan Objek Sengketa dalam perkara ini sehingga Gugatan Penggugat bertentangan dengan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena :

1. Tidak menyebutkan Tanggal Terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*, dan
2. Tidak Menyebutkan Masing-masing Surat Ukur yang terdapat pada masing-masing Sertifikat Hak Milik (Objek Sengketa)

Halaman 47 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Maka cukup beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke verklaard):

2. Ketidakjelasan Penyebutan Letak, Ukuran, Batas-batas Tanah sebagai dasar alasan Penggugat mengajukan Gugatan Perkara ini, hal ini sebagaimana :

2.1. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat Huruf I (Romawi) Halaman 3 Tentang Objek Sengketa jo Petitem Angka 2 Halaman 20 jo Petitem Angka 3 Halaman 21, mengenai Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik no 76, Sertifikat Hak Milik No 77, Sertifikat Hak Milik No 78, Sertifikat Hak Milik No 125 dan Sertifikat Hak Milik No 129 atas nama Chysantus Hasan Taslim yang terletak di Jendral Sudirman, Kelurahan Tungkal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan;

2.2. Bahwa dalam dalil Gugatannya pada Huruf (d) dan Huruf (e) Halaman 7, benar Penggugat menyebutkan mengenai Letak dan Batas-Batas 5 SHM yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini, berbunyi :

Huruf d

Bahwa 5 SHM tersebut berada pada KM 394+343 s/d 397+380 dari tujuan 5 stasiun Muaralawai yang terletak di Kelurahan Tungkal Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim Provinsi Sumatera Selatan

Huruf e

Bahwa adapun batas-batas lahan tersebut yaitu :

- i. Utara : Aset PT KAI*
- ii. Selatan : Jalan Jendral Sudirman*

Halaman 48 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



iii. Timur : Aset PT KAI

iv. Barat : Kediaman Warga

Namun Penggugat tidak menyebutkan secara rinci dan jelas, mengenai letak dan batas-batas tersebut, merupakan Letak dan Batas-batas untuk Sertifikat Hak Milik yang mana?, Apakah Letak dan Batas-Batas Sertifikat Hak Milik No. 76, Apakah Letak dan Batas-Batas Sertifikat Hak Milik No. 77, Apakah Letak dan Batas-Batas Sertifikat Hak Milik No. 78, Apakah Letak dan Batas-Batas Sertifikat Hak Milik No. 125, atau Apakah Letak dan Batas-Batas Sertifikat Hak Milik No. 129, karena Jelas Objek Sengketa dalam Perkara ini adalah 5 (Lima) Sertifikat Hak Milik yang memiliki Letak dan Batas-Batas yang berbeda, sebagaimana :

1) Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 tanggal 24 November 1998 pada Sertifikat Hak Milik Nomor 76 mengenai batas-batas yang terlampir adalah sebagai berikut :

- Utara : Tanah Belum Terdaftar
- Barat : Hak Pakai No. 14/ GS. 2371/1996
- Timur : GS. 2973/196
- Selatan : Tanah Belum Terdaftar (Maimunah)

2) Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 tanggal 24 November 1998 pada Sertifikat Hak Milik Nomor 77 mengenai batas-batas yang terlampir adalah sebagai berikut :

- Utara : Tanah Belum Terdaftar
- Barat : Hak Guna Bangunan GS. 2972/1996
- Timur : Jl. Jend Sudirman
- Selatan : Tanah Belum Terdaftar.

3) Surat Ukur No. 10/Tungkal/1998 tanggal 4 Maret 1999 pada Sertifikat Hak Milik Nomor 78 mengenai batas-batas yang terlampir adalah sebagai berikut :

- Utara : Tanah Belum Terdaftar

Halaman 49 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Tanah Belum Terdaftar (Chrysantus)
- Timur : SU.12/Tungkal/1998(Hak Milik no.76)
- Selatan : Tanah Belum Terdaftar (Maimunah)

4) Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 tanggal 20 Maret 2007 pada Sertifikat Hak Milik Nomor 125 mengenai batas-batas yang terlampir adalah sebagai berikut :

- Utara : Lorong
- Barat : Tanah Belum Terdaftar
- Timur : SU 97/0096
- Selatan : Tanah Belum Terdaftar

5) Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 tanggal 11 Maret 2008 pada Sertifikat Hak Milik Nomor 129 mengenai batas-batas yang terlampir adalah sebagai berikut :

- Utara : Tanah Belum Terdaftar
- Barat : Tanah Belum Terdaftar
- Timur : Tanah Belum Terdaftar
- Selatan : SU. 10/1999 (Hak Millik no. 78)

2.3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas telah secara jelas menerangkan bahwa ke 5 sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* memiliki batas-batas yang berbeda dengan batas-batas yang Penggugat uraikan dalam Gugatannya, yang salah satunya (KetidakJelasan terlihat) dalam gugatan Penggugat menyatakan jika pada sebelah selatan berbatasan dengan di Jendral Sudirman. sehingga membuat objek gugatan dalam Perkara *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur, Maka cukup beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke verklaard):

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 50 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



1. Bahwa dalil-dalil Tergugat II Intervensi 1 pada Eksepsi diatas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 membantah dalil Gugatan Penggugat pada angka V (Romawi) Tentang Dasar dan Alasan Gugatan, Huruf A Kronologi Hak Kepemilikan Penggugat, Angka 1 sampai dengan Angka 4, Huruf B Kepentingan diajukanya Gugatan Angka 1 sampai dengan Angka 3, halaman 10 sampai dengan Halaman 17, yang pada Pokoknya menyatakan *"...jika Penggugat adalah Pemilik Tanah sebagaimana Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini, dan memiliki Kepentingan Penggugat yang dirugiakan atas Terbitnya Objek Sengketa"*, dengan dalil-dalil sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan mengenai Letak, Ukuran, Batas-batas Tanah sebagai dasar alasan Penggugat mengajukan Gugatan Perkara ini sebagaimana telah Penggugat uraikan pada dalil Eksepsi diatas, jika Gugatan Penggugat adalah termasuk jenis Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), Dengan demikian Gugatan Penggugat Harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
 - 3.2. Bahwa Alas Hak *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 yang menjadi Alas Hak Kepemilikan Tanah Penggugat secara Hukum Telah tidak berlaku sebagai alas Hak Kepemilikan Tanah, sebagaimana:
 - 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
Pasal 4 Ayat (1)
Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

Halaman 51 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Pasal 16 Ayat (1)

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a) hak milik,
- b) hak guna-usaha,
- c) hak guna-bangunan,
- d) hak pakai,
- e) hak sewa,
- f) hak membuka tanah,
- g) hak memungut-hasil hutan,
- h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

- 2) Bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah-tanah *Grondkaart* merupakan hak beheer DKA (Djawatan Kereta Api). Hak *beheer* merupakan hak yang tanahnya digunakan untuk kepentingan suatu instansi yang bersangkutan. Berlandaskan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ditegaskan oleh instansi pemerintah dengan hak penguasaan (*beheer*) itu sejak 24 September 1960 dialihkan menjadi Hak Pengelolaan dan Hak Pakai berlaku selama dipergunakan, walaupun masih ada yang belum bersertifikat. Sementara, untuk tanah *Grondkaart* yang belum didaftarkan sertifikat, berangsur-angsur dalam proses persertifikatan, Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 8 Tahun



1953 jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Yang berbunyi :

Pasal 1

Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya Peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Pasal 3

1. Pelaksanaan konversi sebagai dimaksud dalam pasal 1 dan 2 diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.
2. Mengenai hak-hak yang belum didaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah, pelaksanaan konversi tersebut baru diselenggarakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya sebagai dimaksud dalam pasal 9 ayat 3:

Pasal 4

Dengan menyimpang seperlunya dari ketentuan-ketentuan tersebut dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953, maka tanah-tanah Negara yang oleh sesuatu Departemen, Direktorat atau daerah Swatantra dimaksudkan untuk dipergunakan sendiri, oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya akan diberikan kepada instansi tersebut dengan hak pakai yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria..;

- 3) Bahwa berdasarkan Ketentuan tersebut diatas, *Grondkaart* tetap berlaku tetapi harus didaftarkan ke Menteri Agraria atau

Halaman 53 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



pejabat yang ditunjuk olehnya untuk mendapatkan Sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, oleh Karena Alas Hak Kepemilikan Penggugat sebagaimana dalil Gugatannya masih berupa "Grondkaart" belum berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai atau Sertifikat Hak Pengelolaan maka pada dasarnya Penggugat tidak memiliki dasar (Alas Hak) dalam mengajukan Pembatalan terhadap Objek Sengketa;

3.3. Bahwa oleh karena Penggugat mengkalim memiliki Tanah Objek Sengketa adalah berdasarkan Alas Hak *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924, maka Kepemilikan Tanah berdasarkan Objek Sengketa merupakan Milik Tergugat II Intervensi I, hal ini sebagaimana :

a) Bahwa berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan :

Hak milik hapus bila :

a. tanahnya jatuh kepada Negara :

1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

b) Penelantaran ini dimaksud pada pasal 27 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

c) Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan: "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan*



hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

d) Bahwa oleh karena diatas Tanah Objek Sengketa telah terbit Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) berupa :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 76 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 77 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 78 atas nama Chrysantus Hasan, Taslim telah terbit selama 24 tahun 4 bulan sejak 04 Maret 1999;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, telah terbit selama 16 tahun 3 bulan sejak 11 April 2007;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 129 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, telah terbit selama 15 tahun 4 bulan sejak 28 Maret 2008;

Maka secara Hukum, Tanah Objek Sengketa merupakan Milik dari Tergugat II Intervensi I;

4. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 membantah dalil Gugatan Penggugat pada angka V (Romawi) Tentang Dasar dan Alasan Gugatan, Huruf C

Halaman 55 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Dasar Hukum dan Pelanggaran Penerbitan Surat Keputusan *a quo* Angka 1 sampai dengan Angka 9, halaman 17 sampai dengan Halaman 20, yang pada Pokoknya menyatakan “*Objek Sengketa Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum penyelenggaraan Negara yakni Asas Kepastian Hukum, Asas Profesionalitas Akuntabilitas*”, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

4.1. Bahwa sebagaimana Uraian Jawaban Tergugat pada Angka 2 diatas, Penggugat tidak memiliki Hak Atas Tanah berdasarkan Objek Sengketa:

4.2. Bahwa jelas dengan Terbitnya masing-masing Sertifikat Hak Milik Tanah atas Nama Tergugat II Intervensi 1 (Objek Sengketa), Tanah Objek Sengketa merupakan Hak milik Tergugat II Intervensi, hal ini sebagaimana :

1) Bahwa berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) :

Pasal 20 ayat (1)

“Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.”

Pasal 32 ayat (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”.

2) Bahwa Pembuatan dan Penerbitan masing-masing Sertifikat Hak Milik an Tergugat II Intervensi (Objek Sengketa) telah sesuai dengan Prosedur sebagaimana Ketentuan PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana Pendaftaran Tanah sendiri memiliki mekanisme proses dalam pelaksanaannya pembuatannya, Pasal 12 ayat (1) yang

Halaman 56 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



berbunyi : *"Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:*

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;*
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;*
- c. penerbitan sertifikat;*
- d. penyajian data fisik dan data yuridis*
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.*

3) Bahwa sebagaimana dalam PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 12 ayat (1) point a diatas mengenai Penerbitan Sertifikat, terdapat proses utama yang harus dilakukan dan tidak boleh dilewatkan sebelum dilakukan pembuatan dan penerbitan sertifikat yaitu Pengumpulan dan Pengolahan data fisik.:

4) Bahwa Pengumpulan dan Pengolahan data fisik suatu tanah dalam proses sebelum diterbitkannya sertifikat haruslah dilakukan Pengukuran Tanah dan Pemetaan sehingga dikeluarkannya Surat Ukur sebagaimana di atur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 14 ayat (1) dan (2) yang berbunyi :

- 1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.*
- 2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :*
 - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;*
 - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;*
 - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;*
 - d. pembuatan daftar tanah;*
 - e. pembuatan surat ukur*



- 5) Bahwa dalam pelaksanaan dan pembuatan surat ukur harus dilakukan pengukuran tanah dan pemetaan yang dilakukan oleh Tim Panitia Ajudikasi yang dibantu oleh satuan pengukuran dan pemetaan sesuai dengan ketentuan dalam PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 8 ayat (4) yang berbunyi : *"Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri"*.

Bahwa susunan panita Ajudikasi sendiri diatur dalam PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 8 ayat (2) yang berbunyi : *"Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :*

- a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya;

- 6) Bahwa berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai rangkaian kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang tidak dapat dipisahkan antara satu dan lainnya. Adapun kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik merupakan rangkaian kegiatan awal yang terdiri dari :



1. Pembuatan peta dasar pendaftaran,
 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah,
 3. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran,
 4. pembuatan daftar tanah, dan
 5. pembuatan surat ukur
- sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana keseluruhan rangkaian kegiatan tersebut telah Tergugat laksanakan sehingga terbit buku tanah dan surat ukur Objek Sengketa *a quo*;
- 7) Bahwa jika dihubungkan dengan Objek sengketa dalam perkara ini berupa :
1. *Sertifikat Hak Milik No. 76/Kel. Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 tanggal 24 November 1998 seluas $\pm 846 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;*
 2. *Sertifikat Hak Milik No. 77/Kel. Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 tanggal 24 November 1998 seluas $\pm 1029 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;*
 3. *Sertifikat Hak Milik No. 78/Kel. Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 10/Tungkal/1998 tanggal 4 Maret 1999 seluas $\pm 846 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;*
 4. *Sertifikat Hak Milik No. 125/Kel. Tungkal tanggal 11 April 2007, Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 tanggal 20 Maret 2007 seluas $\pm 279 \text{ m}^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;*
 5. *Sertifikat Hak Milik No. 129/Kel. Tungkal tanggal 28 Maret 2008, Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 tanggal 11 Maret*

Halaman 59 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



2008 seluas $\pm 916 m^2$, atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

Maka berdasarkan Ke Lima Sertifikat Hak Milik tersebut, terdapat buku tanah dan surat ukur masing-masing Ke Lima Sertifikat Hak Milik, dengan dasar Kepemilikan dan Proses Penerbitan Sertifikat Hak milik yang berbeda-beda, yang oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim) telah dilakukan rangkaian kegiatan sesuai dengan Ketentuan diatas, sehingga Terbitnya Objek Sengketa dalam perkara ini;

8) Bahwa benar diatas Tanah Objek Sengketa, pada saat ini berdiri Hotel Grand Zuri Muara Enim, dengan Uraian sebagai berikut :

- Pada tanggal 22 Mei 2013 Ground Breaking Hotel Grand Zuri Muara Enim yang saat itu di hadiri oleh para pejabat-pejabat Muara Enim seperti Bupati Muara Enim, Beserta Unsur Muspida Muara Enim dan para tamu undangan yang sangat antusias dan menjadi kebanggaan kota Muara Enim, sehingga dengan hadirnya Hotel Berbintang di Muara Enim menjadi "Prestise" Kota (Kabupaten) Muara Enim. Dengan hadirnya Hotel Berbintang di Muara Enim dapat bermanfaat bagi pemerintahan muara enim selain dapat menciptakan lapangan pekerjaan dan memberikan Pendapatan Asli Daerah juga dapat menjadikan objek wisata muara enim sehingga dapat menarik perhatian para investor dan pengusaha yang ingin berinvestasi di muara enim;
- Pada tanggal 12 Desember 2013 Peresmian Hotel Grand Zuri Muara Enim setelah proses demi proses perizinan IMB dan akhirnya dikeluarkan lah IMB tersebut maka terealisasikan lah dengan hadirnya Hotel Berbintang Grand Zuri Muara Enim yang saat itu di hadiri langsung oleh Bupati Muara Enim, Beserta Unsur Muspida Muara Enim dan

Halaman 60 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Muspida Lahat, Dan para tamu undangan dari kota-kota lain yang sangat bangga melihat hadirnya Hotel Berbintang di Muara Enim yang mana Hotel tersebut sangat bermanfaat khusus nya bagi masyarakat dan pemerintahan muara enim serta bagi kota-kota lain;

- 9) Bahwa Setelah beroperasi Hotel tersebut selama lebih kurang 10 Tahun, yang menjadi pertanyaan Tergugat II Intervensi, kenapa baru (sekarang) digugat oleh Penggugat? Harusnya ketika Tergugat II Intervensi mengajukan proses demi proses perizinan IMB sesuai dengan syarat-syarat dan prosedur yang berlaku dan setelah dikeluarkan IMB jika ada permasalahan mengenai Tanah tersebut, mengapa baru di gugat sekarang. Pada saat itu Tergugat II Intervensi 1 membangun Hotel Berbintang tanpa orientasi keuntungan dan memikirkan unsur kerugian. Tapi Tergugat II Intervensi 1 sebagai Putra Daerah melakukan pengabdian untuk Muara Enim;
- 10) Bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi sebagai Putra Daerah yang taat Hukum pada tanggal 24 Februari 2022, Tergugat II Intervensi melakukan Pengecekan Sertifikat sebagaimana No Berkas : 4229/2022 NTPN : 820220223357222 24/02/02 08.58.47, No Berkas : 4230/2022 NTPN : 820220223357501 24/02/02 08.58.11, No Berkas : 4231/2022 NTPN : 820220223357806 24/02/02 08.59.22, yang diperoleh Riwayat Kasus : "Sertifikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara"; Bahwa berdasarkan Uraian diatas, maka jelas Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum penyelenggaraan Negara yakni Asas Kepastian Hukum, Asas Profesionalitas Akuntabilitas, Maka cukup beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya

Halaman 61 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat
Diterima (Niet Onvankelijke verklaard):

III. PERMOHONAN

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi 1 memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil Jawaban Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 27 Juli 2023, pada pokoknya :

1. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* Tergugat II Intervensi 2) merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Debitur atas nama PT SWARNA ANUGRAH NUSANTARA, PT SATRIA ARTHA NIAGA dan PT GRAHA PURNA PRAJA, berdasarkan:
 - Akta Perjanjian Kredit Nomor 116 tanggal 13-01-2020 yang dibuat di hadapan Notaris di Palembang, yang telah diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 02-06-2022 yang dibuat di hadapan Notaris di Palembang, untuk Debitur atas nama PT Swarna Anugrah Nusantara, berkedudukan di Kabupaten Ogan Komering Ulu;
 - Akta Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 02-06-2022 yang dibuat di hadapan Notaris di Palembang, untuk Debitur atas nama PT Satria Artha Niaga, berkedudukan di Kabupaten Muara Enim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perjanjian Kredit Nomor 01 tanggal 02-06-2022 yang dibuat di hadapan Notaris di Palembang, untuk Debitur atas nama PT Graha Purna Praja, berkedudukan di Kota Lubuklinggau;

Untuk selanjutnya PT Swarna Anugrah Nusantara, PT Satria Artha Niaga, dan PT Graha Purna Praja secara bersama-sama disebut sebagai "Debitur";

2. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas seluruh fasilitas kredit Debitur sebagaimana tersebut di atas, TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku Kreditur telah menerima agunan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit yang bersifat saling mengikat, antara lain berupa :

- 1) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 76/Tungkal, seluas 846 m² (delapan ratus empat puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 tertanggal 24 Nopember 1998, berdasarkan Sertipikat tanggal 4 Maret 1999, tercatat atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada di atas tanah tersebut, terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Muara Enim, Kecamatan Muara Enim, Kelurahan Tungkal;
- 2) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 77/Tungkal, seluas 1029 m² (seribu dua puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 tertanggal 24 Nopember 1998, berdasarkan Sertipikat tanggal 4 Maret 1999, tercatat atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada di atas tanah tersebut, terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Muara Enim, Kecamatan Muara Enim, Kelurahan Tungkal;
- 3) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 78/Tungkal, seluas 686 m² (enam ratus delapan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 tertanggal 4 Maret

Halaman 63 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



1999, berdasarkan Sertipikat tanggal 4 Maret 1999, tercatat atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada di atas tanah tersebut, terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Muara Enim, Kecamatan Muara Enim, Kelurahan Tungkal;

4) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 125/Tungkal, seluas 279 m² (dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 tertanggal 20 Maret 2007, berdasarkan Sertipikat tanggal 11 April 2007, tercatat atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada di atas tanah tersebut, terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Muara Enim, Kecamatan Muara Enim, Kelurahan Tungkal;

5) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 129/Tungkal, seluas 916 m² (sembilan ratus enam belas meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 tertanggal 11 Maret 2008, berdasarkan Sertipikat tanggal 28 Maret 2008, tercatat atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada di atas tanah tersebut, terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Muara Enim, Kecamatan Muara Enim, Kelurahan Tungkal;

Untuk selanjutnya disebut "Objek Jaminan".

Adapun penyerahan Objek Jaminan tersebut sebagai jaminan kredit kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2 dilakukan sendiri oleh pemiliknya yaitu sdr. Chrysantus Hasan Taslim (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI 1), dengan ditandatanganinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 15.- tanggal 02 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Notaris di Palembang.

3. Bahwa kemudian terhadap Objek Jaminan tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 berdasarkan :



- Sertipikat Hak Tanggungan No. 01058/2022 yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 63.-/2022 tanggal 30 Juni 2022 yang dibuat di hadapan PPAT di Kabupaten Muara Enim untuk peringkat I (Pertama);

4. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim (*in casu* TERGUGAT), maka pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sah menurut hukum;

Selanjutnya TERGUGAT II INTERVENSI 2 akan menanggapi gugatan PENGUGAT, yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

5. GUGATAN TELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU/DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS*)

- Gugatan telah melewati tenggang waktu menurut Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa gugatan PENGUGAT telah melewati tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU Peradilan TUN”), yang menyatakan : *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”*

Bahwa selanjutnya mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan Peradilan Tata Usaha Negara, diatur lebih lanjut dalam Bagian V tentang Tenggang Waktu (Pasal 55) angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“SEMA No. 2 Tahun 1991”), yang menyatakan : *“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan*



maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.”

Bahwa berdasarkan gugatan *a quo* bagian IV Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan, maka menurut PENGGUGAT, PENGGUGAT baru mengetahui bahwa lahan Objek Jaminan berada di atas lahan PENGGUGAT sejak 3 April 2023;

Namun, mencermati gugatan *a quo* sepatutnya PENGGUGAT telah mengetahui mengenai hak kepemilikan atas Objek Jaminan yang menurut PENGGUGAT berada di atas lahan PENGGUGAT sejak 29 Juli 2020, yaitu sejak adanya surat dari Sdr. Chrysantus Hasan Taslim (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI 1) mengenai Penawaran Harga Sewa Lahan dengan menyertakan Sertipikat Objek Jaminan, sebagaimana angka 2 bagian IV Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan yang menyatakan :

“Bahwa pada tanggal 29 Juli 2020 ada surat dari Chysantus Hasan Taslim kepada Penggugat, mengenai Penawaran Harga Sewa Lahan dengan menyertakan 5 Sertipikat yang merupakan objek sengketa.”

Bahwa secara jelas dan nyata PENGGUGAT dalam angka 2 bagian IV Tentang Tenggang Waktu Pengajuan gugatan telah menyatakan bahwa PENGGUGAT telah menerima surat penawaran sewa lahan dari TERGUGAT II INTERVENSI I pada tanggal 29 Juli 2020 yang menyertakan Sertipikat atas Objek Jaminan;

Berdasarkan hal tersebut, sepatutnya PENGGUGAT mengetahui mengenai lokasi lahan Objek Jaminan secara spesifik dan pasti sebagaimana informasi tersebut terdapat di sertipikat Objek Jaminan dan dengan demikian PENGGUGAT faktanya telah mengetahui mengenai adanya Sertipikat atas Objek Jaminan sejak 29 Juli 2020;

Dengan demikian, gugatan PENGGUGAT *a quo* yang baru diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tanggal 30 Mei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 telah jauh melewati tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU Peradilan TUN jo. Bagian V tentang Tenggang Waktu (Pasal 55) angka 3 SEMA No. 2 Tahun 1991, yang sejalan juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2022, yang intinya menyatakan :

“tenggang waktu mengajukan gugatan di PTUN dihitung sejak pihak yang dirugikan oleh keputusan obyek sengketa dan sudah mengetahui secara nyata Keputusan Obyek Sengketa tersebut”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 134 K/TUN/2007 tanggal 19 Juni 2007, yang intinya menyatakan :

“pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara, maka pihak ketiga tersebut cukup hanya mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara.”

- Gugatan telah melewati tenggang waktu menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa gugatan PENGGUGAT juga telah melewati tenggang waktu menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP No. 24 Tahun 1997”), yang menyatakan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan

Halaman 67 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Bahwa tiap Objek Jaminan diterbitkan sebagaimana berikut :

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 76/Tungkal diterbitkan pada tanggal 4 Maret 1999;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 77/Tungkal diterbitkan pada tanggal 4 Maret 1999;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 78/Tungkal diterbitkan pada tanggal 4 Maret 1999;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 125/Tungkal diterbitkan pada tanggal 11 April 2007;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 129/Tungkal diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2008.

Berdasarkan tanggal penerbitan Objek Jaminan tersebut di atas, maka jelas bahwa sudah lebih dari 5 (lima) tahun sejak Sertipikat atas Objek Jaminan diterbitkan atas nama Chrysantus Hasan Taslim (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI 1), sedangkan gugatan pembatalan *a quo* baru diajukan pada tahun 2023, sehingga jelas gugatan *a quo* telah melewati tenggang waktu yang diperbolehkan oleh ketentuan hukum;

- Gugatan telah lewat waktu (daluwarsa) sejak terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 76/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 77/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 78/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 125/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 129/Tungkal.

Bahwa selain hal-hal yang telah dijabarkan di atas, perlu pula dipertimbangkan bahwa tuntutan PENGGUGAT pada dasarnya merupakan tuntutan yang telah daluwarsa karena sejak terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 76/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 77/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 78/Tungkal, Sertipikat Hak Milik



No. 125/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 129/Tungkal, tidak pernah ada satu pun upaya atau tindakan PENGGUGAT untuk menuntut hak yang dialihkannya dimiliki berdasarkan *Grondkaart* tersebut, seharusnya seluruh tanah *Grondkaart* yang dialihkan PENGGUGAT merupakan miliknya telah didaftarkan sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU Pokok Agraria untuk menjamin kepastian hukum, karena itu *Grondkaart* tersebut tidak dapat menjadi bukti yang cukup kuat yang membuktikan Objek Jaminan merupakan milik PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas gugatan PENGGUGAT *a quo* adalah gugatan yang telah melewati tenggang waktu untuk mengajukan gugatan (daluwarsa), maka sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan dan bagian Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI 2 dalam Pokok Perkara ini;
7. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2;
8. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT maka TERGUGAT II INTERVENSI 2 hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku Kreditur pemegang hak tanggungan atas Objek Jaminan;
9. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan merasa sangat keberatan dan menolak secara tegas petitum gugatan PENGGUGAT yang meminta pembatalan dan menyatakan tidak sah Objek Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik

Halaman 69 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 76/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 77/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 78/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 125/Tungkal, dan Sertipikat Hak Milik No. 129/Tungkal, mengingat petitum tersebut diajukan PENGGUGAT tanpa dasar hukum yang kuat dan apabila petitum gugatan *a quo* dikabulkan oleh Majelis Hakim maka akan sangat menciderai hak dan kepentingan hukum TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan/pihak ketiga yang beritikad baik;

10. Bahwa sebelum TERGUGAT II INTERVENSI 2 menerima Objek Jaminan sebagai agunan/jaminan kredit, TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah melakukan pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim (*in casu* TERGUGAT);

Berdasarkan pemeriksaan dimaksud diketahui bahwa sertipikat Objek Jaminan benar terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim dan tercatat atas nama Chrysantus Hasan Taslim (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI 1), serta tidak ada catatan sengketa/blokir, dan dalam sertipikat Objek Jaminan terdapat bukti cap bertanda "TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN" yang dibubuhkan dan diparaf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, sehingga TERGUGAT II INTERVENSI 2 dengan itikad baik telah menerima Objek Jaminan sebagai jaminan Utang Debitur dan telah melakukan pembebanan Hak Tanggungan;

11. Bahwa selain itu, pada faktanya Objek Jaminan secara fisik dikuasai oleh Sdr. Chrysantus Hasan Taslim (*in casu* TERGUGAT II INTERVENSI 1) dan bukan oleh PENGGUGAT atau pihak lain, sehingga menguatkan fakta bahwa TERGUGAT II INTERBENSI 1 adalah pihak yang berhak atas Objek Jaminan dan dengan demikian beralasan kuat bagi TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk meyakini bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 adalah pemilik sah yang berhak atas Objek Jaminan;

Halaman 70 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



12. Bahwa di samping itu, terdapat fakta lain bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim (*in casu* TERGUGAT) juga dapat memproses pembebanan Hak Tanggungan Objek Jaminan yang dimohonkan oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan telah berhasil diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas Objek Jaminan, sehingga terbukti bahwa pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pembebanan Hak Tanggungan tersebut sah secara hukum:

13. Bahwa mengingat proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 terbukti telah dilakukan berdasarkan dokumen/akta otentik, yaitu Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, sehingga sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, bahwa :

“Suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.”

Bahwa sebagaimana yang dijelaskan di dalam buku berjudul “*Hukum Acara Perdata*” karangan M. Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika tahun 2005 pada halaman 566, disebutkan bahwa pada akta otentik melekat nilai pembuktian sebagaimana berikut :

- a. Kekuatan bukti luar, yang artinya bahwa suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik dan harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik;
- b. Kekuatan Pembuktian Formil, sebagaimana yang dituangkan dalam pasal 1871 KUH Perdata, yang artinya bahwa segala keterangan yang tertuang di dalam akta adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya, oleh karena itu

Halaman 71 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki pihak yang membuatnya;

- c. Kekuatan Pembuktian materiil, yang menyangkut permasalahan kebenaran keterangan yang tercantum di dalam akta otentik;

Bahwa pada akta otentik melekat nilai pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindede*) sehingga hakim wajib terikat :

- Menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna;
- Menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti;
- Atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil keputusan penyelesaian sengketa;

14. Bahwa selain itu, apabila PENGGUGAT merasa memiliki lahan sebagaimana lahan Objek Jaminan yang diperoleh berdasarkan *Grondkaart*, maka faktanya terhadap tanah-tanah negara tersebut telah dikonversi menjadi hak pakai dan/atau hak pengelolaan, sebagaimana berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijaksanaan Selanjutnya *jo.* Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU Pokok Agraria") *jo.* Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara ("PP No. 8 Tahun 1953");

Bahwa selanjutnya kepemilikan hak pakai dan/atau hak pengelolaan atas tanah-tanah negara yang belum didaftarkan sebelumnya (*in casu* tanah berdasarkan *Grondkaart*) harus didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah, sebagaimana Pasal 1 *jo.* Pasal 2 *jo.* Pasal 3 PP No. 8 Tahun 1953, yang menyatakan :

- Pasal 1 PP No. 8 Tahun 1953:

"Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada



Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya Peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.”

- Pasal 2 PP No. 8 Tahun 1953:

“Jika tanah Negara sebagai dimaksud pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi hak pengelolaan sebagai dimaksud dalam pasal 5 dan 6, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.”

- Pasal 3 PP No. 8 Tahun 1953:

“1. Pelaksanaan konversi sebagai dimaksud dalam pasal 1 dan 2 diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan

2. Mengenai hak-hak yang belum didaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah, pelaksanaan konversi tersebut baru diselenggarakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya sebagai dimaksud dalam pasal 9 ayat 3.”

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka jelas ada kewajiban dari PENGUGAT selaku pemegang *Grondkaart* untuk mendaftarkan hak kepemilikannya atas tanah *Grondkaart*, karena kekuatan hukum *Grondkaart* hanya sebagai petunjuk bahwa tanah dan harus dikuatkan oleh putusan pengadilan. Dan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, PENGUGAT berkewajiban untuk

Halaman 73 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendaftarkan *Grondkaart* menjadi Hak Pengelolaan atau Hak Pakai guna mendapatkan Sertipikat, hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-Selanjutnya *jo.* UU Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;

Bahwa kewajiban pendaftaran tanah tersebut juga ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang diamanatkan oleh UU Pokok Agraria dan dibuktikan dengan Sertipikat adalah surat tanda bukti 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 (*vide* Pasal 1 angka 20 UU Pokok Agraria);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka faktanya PENGUGAT-lah yang tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk mendaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah terhadap hak atas tanah berlandaskan *Grondkaart* yang didalilkan dalam gugatan sebagai milik PENGUGAT, yang kemudian untuk lahan atas dasar *Grondkaart* tersebut dikonversi menjadi hak pakai dan/atau hak pengelolaan, dan oleh karenanya PENGUGAT tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah atas lahan Objek Jaminan;

Bahwa bukti kepemilikan yang dimiliki oleh TERGUGAT II INTERVENSI 1 atas tanah Objek Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 76/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 77/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 78/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 125/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 129/Tungkal secara resmi diterbitkan dan terdaftar secara sah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim (*in casu* TERGUGAT), sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan

Halaman 74 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

- Pasal 3 :

“Pendaftaran Tanah bertujuan untuk :

d. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

e. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.”

- Pasal 32 ayat (1) :

“Sertipikat 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.”

Dan lagi tuntutan PENGGUGAT telah daluwarsa karena sejak terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 76/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 77/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 78/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 125/Tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 129/Tungkal, tidak pernah ada satu pun upaya atau tindakan PENGGUGAT untuk menuntut hak yang didalilkannya dimiliki berdasarkan *Grondkaart* tersebut;

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, maka :

- Yang dapat dianggap secara hukum sebagai pemilik yang sah adalah yang namanya tercantum dalam Sertipikat;
- Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat;

Halaman 75 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

- Kedudukan hukum TERGUGAT II INTERVENSI 1 selaku pemilik tanah Objek Jaminan adalah kuat karena didasarkan pada bukti-bukti/dokumen yang sah yang tercatat/terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim (*in casu* TERGUGAT), dimana kepada TERGUGAT II INTERVENSI 1 telah diterbitkan sertifikat kepemilikan tanah;

15. Bahwa mengingat dalam hal ini TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah memberikan fasilitas kredit kepada Debitur atas nama PT Swarna Anugrah Nusantara, PT Satria Artha Niaga dan PT Graha Purna Praja dengan itikad baik, serta telah menerima jaminan kredit dari Debitur dan Pemilik Objek Jaminan berupa tanah Objek Jaminan yang telah sempurna diikat dengan pembebanan Hak Tanggungan, dan dengan demikian memiliki kekuatan pembuktian hukum yang otentik mengenai pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Jaminan, maka sudah selayaknya TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum; Oleh sebab itu sangat patut dan beralasan hukum kuat apabila TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk membela hak-hak TERGUGAT II INTERVENSI 2, sesuai ketentuan yang diatur dalam :

- a. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan karena menjamin Utang Debitur serta memberikan hak utama kepada Kreditur untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain;
- b. Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, angka VIII halaman 7 yang menyatakan bahwa :

Halaman 76 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”

Dan TERGUGAT II INTERVENSI 2 dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk melindungi hak-hak dan kepentingan TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik dengan menolak gugatan PENGGUGAT *a quo*;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 2;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dari perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara *a quo*;

Penggugat telah mengajukan Replik tertulis pada tanggal 10 Agustus 2023 dan terhadap Replik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Duplik tertulis pada tanggal 18 Agustus 2023 sedangkan Tergugat II Intervensi 1 mengajukan Duplik tertulis pada tanggal 21 Agustus 2023;

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 s.d. P-46, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1 Peraturan Perundang-undangan terkait dengan Kedudukan Tanah *Grondkaart* dalam Hukum Pertanahan di Indonesia;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
 - Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda (Undang-Undang No. 86 Tahun 1958);
 - Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda;
 - Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Koversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya;
 - Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda;
 - Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Pengeretaan;(sesuai fotokopi);
2. Bukti P-2 Kumpulan Akta-Akta Pendirian PT. Kereta Api Indonesia;
 - Akta Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor 2 tanggal 1 Juni 1999, dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta;
 - Akta Perbaikan Nomor 14 tanggal 13 September 1999, dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di

Halaman 78 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Jakarta;

- Akta Pernyataan Keputusan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor 49 tanggal 9 September 2009, dibuat di hadapan Surjadi Jasin, S.H., Notaris di Bandung;
 - Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia Nomor 278 tanggal 13 Desember 2021, dibuat di hadapan Nining Puspitaningtyas, S.H., Sp.1., M.H., Notaris di Kota Bandung;
 - Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia Nomor 09 tanggal 2 Nopember 2022, dibuat di hadapan Nining Puspitaningtyas, S.H., Sp.1., M.H., Notaris di Kota Bandung;
 - Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia Nomor 122 tanggal 11 Januari 2023, dibuat di hadapan Nining Puspitaningtyas, S.H., Sp.1., M.H., Notaris di Kota Bandung;
- (sesuai fotokopi);

3. Bukti P-3

Kumpulan Surat-Surat Instansi Pemerintah Terkait Inventarisasi dan Nasionalisasi Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

- Pengumuman Nomor 2 tanggal 6 Djanuari 1950 dari Menteri Perhubungan, Tenaga, dan Pekerjaan Umum;
- Surat dari Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Ketua Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Para Menteri Kabinet Pembangunan V, dan Para Ketua Lembaga

Halaman 79 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Pemerintah Non Departemen, Nomor: 530.22-134 tanggal 9 Januari 1991 perihal Penertiban tanah asal konversi hak Barat yang dikuasai/dimiliki Instansi Pemerintah/Badan-Badan Negara dan BUMN;

- Surat dari Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, Nomor: 570.32-3594-DIII tanggal 29 Oktober 1992 perihal Masalah tanah negara bekas *Eigendom Verponding* No. 243 dan No. 334 seluas 8.750 M2 terletak di Kampung Loji, Desa Karebet, Kecamatan Cibat, Kabupaten Garut;
- Surat dari Menteri Keuangan Direktorat Jenderal Pembinaan BUMN kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 perihal Penatausahaan dan pengamanaan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam *grondkaart*,
(sesuai fotokopi);

4. Bukti P-4 Salinan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia Nomor: SK-28/MBU/01/2021 tanggal 25 Januari 2021 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota-Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia (sesuai fotokopi);
5. Bukti P-5 Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor : SK.U/KH.608/I/11/SAP/KA-2023 tanggal 11 Januari 2023 tentang Mutasi Dilingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (sesuai print out);
6. Bukti P-6 6.1 Sertipikat Hak Milik No.76/Kel.Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No.12/Tungkal/1998 tanggal

Halaman 80 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



24 Nopember 1998 luas 846 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai fotokopi);

6.2 Sertipikat Hak Milik No.77/Kel.Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No.11/Tungkal/1998 tanggal 24 Nopember 1998 luas 1029 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai fotokopi);

6.3 Sertipikat Hak Milik No.78/Kel.Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No.10/Tungkal/1998 tanggal 4 Maret 1999 luas 686 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai fotokopi);

6.4 Sertipikat Hak Milik No.125/Kel.Tungkal tanggal 11 April 2007, Surat Ukur No.59/Tungkal/2007 tanggal 20 Maret 2007 luas 279 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai fotokopi);

6.5 Sertipikat Hak Milik No.129/Kel.Tungkal tanggal 28 Maret 2008, Surat Ukur No.65/Tungkal/2008 tanggal 11 Maret 2008 luas 916 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai fotokopi);

7. Bukti P-7 Surat Perintah Tugas Nomor: KA-301/III/1/DV.3-2003 tanggal 23 Maret 2023 untuk melaksanakan kegiatan survey/pengecekan lapangan lahan yang terletak di Hotel Grandzuri Muaraenim beserta lampiran berupa Daftar Pekerja yang ditugaskan (sesuai asli);

8. Bukti P-8 Berita Acara Survei/Pengecekan Lapangan tanggal 30 Maret 2023 beserta lampiran daftar hadir dan foto kegiatan (sesuai asli, lampiran foto sesuai fotokopi);

9. Bukti P-9 Nota Dinas Internal PT Kereta Api Indonesia (Persero) dari Manager Penjagaan Aset dan Komersialisasi Non Angkutan kepada Plt. Executive Vice President Divisi regional III Palembang, Nomor: 1/KA.205/IV/DV.3/2023 tanggal 3 April 2023 perihal Surat Pernyataan Aset (sesuai

Halaman 81 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



- asli);
10. Bukti P-10 Surat dari Kantor Advokat Sujarwo & Partners kepada Kepala Kantor Pertanahan Muara Enim, Nomor: 058/S.K/SP/IV/2023 tanggal 6 April 2023, mengenai keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik objek sengketa atas nama Chysantus Hasan Taslim (sesuai fotokopi);
 11. Bukti P-11 Tanda Terima Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim tanggal 6 April 2023 (sesuai asli);
 12. Bukti P-12 *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 (sesuai asli);
 13. Bukti P-13 Aset Tanah PT. KAI (Persero) Cetakan Ke II (Dua) Tahun 2014, Divisi Regional III SS Sub Divisi Regional III.1 Kertapati (sesuai asli);
 14. Bukti P-14 Hasil Inventarisasi Aktiva Tetap Tanah Wilayah Inspeksi 13 Kertapati Posisi 13 Desember 1990 Edisi II (sesuai fotokopi);
 15. Bukti P-15 Surat dari Plt. Bupati Muara Enim kepada Executive Vice President Divisi Regional III Palembang PT. Kereta Api Indonesia, Nomor: 028/0428/BPKAD-5/2020 tanggal 29 Mei 2020 perihal Pengembalian Lahan (sesuai fotokopi);
 16. Bukti P-16 Perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional III Palembang dengan A. Roni HS tentang Persewaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Yang Terletak di Jl. Jend. Sudirman Muara Enim, Muara Enim 31311, Nomor: KL.705/III/241/RD/ME/DV.3-2021 tanggal 16 Maret 2021, Masa Berlaku Perjanjian tanggal 1 April 2020 s/d 31 Maret 2022 (sesuai fotokopi);
 17. Bukti P-17 Perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional III Palembang dengan Susmaniar tentang

Halaman 82 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persewaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Yang Terletak di Jl. Jend. Sudirman No.03 RT.002 RW.001 Pasar II Muara Enim (Sopani), Muara Enim 31311 (ID Portal 12.02.00732), Nomor: KL.701/III/53/RD/ME/DV.3-2022 tanggal 16 Maret 2022, Masa Berlaku Perjanjian tanggal 15 February 2022 s/d 14 February 2023 (sesuai fotokopi);

18. Bukti P-18 Perjanjian Sewa Aset antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional III Palembang dengan Achindra (Swasta) tentang Persewaan Aset Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) Jl. Jend. Sudirman, Kel Pasar III Muara Enim, Kec.Muara Enim, Kab.Muara Enim, Nomor: KL.701/II/8/TN/ME/DV.3-2023 tanggal 16 Februari 2023, Masa Berlaku Perjanjian tanggal 1 Februari 2023 s/d 31 Januari 2028 (sesuai fotokopi);
19. Bukti P-19 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, Nomor 44/G/2019/PTUN.PLG tanggal 23 Maret 2020 (sesuai salinan resmi);
20. Bukti P-20 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, Nomor 104/B/2020/PTTUN-MDN tanggal 20 Juli 2020 (sesuai fotokopi);
21. Bukti P-21 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 585 K/TUN/2020 tanggal 26 November 2020 (sesuai fotokopi);
22. Bukti P-22 Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan tata Usaha Negara Palembang, No. 44/G/2019/PTUN-PLG tanggal 15 April 2021 tentang putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) (sesuai asli);
23. Bukti P-23 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 19/G/2020/PTUN-BL tanggal 30 November 2020 (sesuai salinan resmi);
24. Bukti P-24 Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Tata Usaha

Halaman 83 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



Negara Bandar Lampung, Nomor: 19/G/2020/PTUN.BL tanggal 14 April 2022 tentang putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) (sesuai asli);

25. Bukti P-25 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung dari laman Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor: 13/G/2022/PTUN.BL tanggal 15 Juni 2022 (sesuai fotokopi);
26. Bukti P-26 Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, Nomor: 13/G/2022/PTUN.BL tanggal 13 Juli 2022 tentang putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) (sesuai asli);
27. Bukti P-27 Surat PT Kereta Api Indonesia (Persero) kepada Para Penerima Terlampir, Nomor: KA.205/III/1/DV.3-2023 tanggal 24 Maret 2023 perihal Pelaksanaan Kegiatan Survei/Pengecekan Lapangan (sesuai print out);
28. Bukti P-28 Tanda Terima Surat Undangan Pelaksanaan Survei/Pengecekan Lapangan Di Hotel Grand Zuri Muaraenim (sesuai fotokopi);
29. Bukti P-29 Gambar Situasi Sertipikat Di Atas *Grondkaart* No. 2 Tahun 1924 (sesuai print out);
30. Bukti P-30 Gambar Peta Satelit Batas Lahan PT. KAI (Persero) *Grondkaart* No.2 Tahun 1924 (sesuai print out);
31. Bukti P-31 *Grondkaart* Nomor 1 Tahun 1924 (sesuai fotokopi);
32. Bukti P-32 Surat Menteri Keuangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: S-1069/HK.03/1990 tanggal 4 September 1990 perihal Penertiban Tanah Asal Konversi Hak Barat yang dikuasai/dimiliki instansi Pemerintah/Badan-Badan Negara dan BUMN (sesuai fotokopi);
33. Bukti P-33 Surat dari Menteri Perhubungan kepada Menteri keuangan,

Halaman 84 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: RH.48/KA.101/MPHB tanggal 28 Februari 1994 perihal Penatausahaan dan Pengamanan Tanah-Tanah Milik Perumka yang Diuraikan Dalam *Grondkaart* (sesuai fotokopi);

34. Bukti P-34 Surat Edaran Menteri Keuangan Nomor: SE-25/MK/1994 tanggal 6 Juni 1994 perihal Pemindahtanganan dan Pemanfaatan Kekayaan Negara/BUMN (sesuai fotokopi);
35. Bukti P-35 Nota Kesepahaman antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor KL.703/XI/2/KA-2019 dan 37/SKB.HK.03.01/XI/2019 tentang Pendaftaran Tanah dan Penanganan Permasalahan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) (sesuai hasil cetak);
36. Bukti P-36 Surat dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Muara Enim kepada Ketua Dewan Pimpinan Daerah Lembaga Aliansi Indonesia, Nomor: 503/106/DPMPSTSP-4/2020 tanggal 23 Januari 2020 perihal Klarifikasi (sesuai fotokopi);
37. Bukti P-37 Bahan Rapat Membahas Permintaan Klarifikasi Perizinan Hotel Grand Zuhri dan Karaoke serta Panti Pijat di Pasar Raya Citra Muara Enim tanggal 24 Juni 2020 (sesuai fotokopi);
38. Bukti P-38 Surat Tugas dari Asisten Manager Program dan Evaluasi Aset, No. 13/ASET/VII/DV.3-2020 tanggal 14 Juli 2020 (sesuai asli);
39. Bukti P-39 Berita Acara Pengukuran tanggal 15 Juli 2020 (sesuai scan);
40. Bukti P-40 Surat dari Senior Manager Penjagaan Aset dan Komersialisasi Non Angkutan atas nama Plt. Executive Vice President Divisi Regional III Palembang kepada

Halaman 85 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Pimpinan Hotel Grand Zuri Muara Enim, Nomor: KA.205/VII/3/DV.3-2020 tanggal 17 Juli 2020 perihal Undangan Rapat (sesuai scan);

- 41. Bukti P-41 Notulen Rapat PT Kereta Api Indonesia (Persero) tanggal 22 Juli 2020, agenda Pembahasan Perjanjian Kerjasama Bangunan Grand Zuri yang berada di atas lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Lokasi Muara Enim (sesuai scan);
- 42. Bukti P-42 Surat dari Chrysantus Hasan Taslim kepada PT Kereta Api Indonesia, tanggal 29 Juli 2020 perihal Penawaran Harga Sewa Lahan (sesuai fotokopi);
- 43. Bukti P-43 Surat dari Senior Manager Penjagaan Aset dan Komersialisasi Non Angkutan atas nama Executive Vice President Divisi Regional III Palembang kepada Bapak Chrysantus Hasan Taslim, Nomor: KA.102/V/1/DV.3-2021 tanggal 11 Mei 2021 perihal Persetujuan Tarif Sewa Lahan (sesuai scan);
- 44. Bukti P-44 Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970 tanggal 21 Mei 1970 tentang Pendjualan dan atau Pemindah Tanganan Barang-Barang Jang Dimiliki/Dikuasai Negara (sesuai fotokopi);
- 45. Bukti P-45 Buku berjudul Ular BESI Di Bumi Sriwijaya: Pembangunan Rel Kereta Api Dan Trem Di Sumatera Selatan. Ditulis oleh Djoko Marihandono, dkk. (cetakan asli);
- 46. Bukti P-46 Jurnal dengan judul "Kekuatan Hukum GRONDKAART dan Problematikanya di Indonesia", dari Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, penulis Farida Sekti Pahlevi, diterbitkan Juni 2022 (sesuai fotokopi);

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

Halaman 86 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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. Bukti T-I Kartu Kendali Pemohon Chrysantus Hasan Taslim, No. Hak M.76, Warkah Nomor 45/1999 (sesuai asli);
2. Bukti T-II Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan, Nomor: 94/HM.1/BPN-26/1999 tanggal 8 Feb 1999 tentang Pemberian Hak Milik (sesuai asli);
3. Bukti T-III Surat Ukur Nomor: 12/Tungkal/1998, NIB. 04.06.03.20.00035, luas 846 M2, penunjukan dan penetapan batas oleh Chrysantus Hasan Taslim, diketahui Lurah Syaripah, AM. (sesuai asli);
4. Bukti T-IV Buku Tanah Hak Milik Nomor 76/Kel.Tungkal, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 tanggal 24 Nopember 1998, luas 846 M2 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, tanggal lahir 30-6-1968 (sesuai asli);
5. Bukti T-V Kartu Kendali Pemohon Chrysantus Hasan Taslim, No. Hak M.77, Warkah Nomor 46/1999 (sesuai asli);
6. Bukti T-VI Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan, Nomor: 93/HM.1/BPN-26/1999 tanggal 8 Feb 1999 tentang Pemberian Hak Milik (sesuai asli);
7. Bukti T-VII Surat Ukur Nomor: 11/Tungkal/1998, NIB. 04.06.03.20.00036, luas 1029 M2, penunjukan dan penetapan batas oleh Chrysantus Hasan Taslim, diketahui Lurah Syarifah, AM. (sesuai asli);
8. Bukti T-VIII Buku Tanah Hak Milik Nomor 77/Kel.Tungkal, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 tanggal 24 Nopember 1998, luas 1029 M2 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, tanggal lahir 30-6-1968 (sesuai asli);
9. Bukti T-IX Permohonan Pemberian Hak atas nama Chrysantus Hasan Taslim tanggal 3 Maret 1999 beserta lampiran (sesuai asli);

Halaman 87 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

10. Bukti T-X Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor: 594/120/70/PEM/1996 tanggal 11 Juni 1996, Kelurahan Tungkal, nama Chrsantus Hasan Taslim (sesuai asli);
11. Bukti T-XI Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan, Nomor: 83/HM.1/BPN-26/1999 tanggal 1 Feb 1999 tentang Pemberian Hak Milik (sesuai asli);
12. Bukti T-XII Surat Ukur Nomor: 10/Tungkal/1999, NIB. 04.06.03.20.00034, luas 686 M2, penunjukan dan penetapan batas oleh Chrysantus Hasan Taslim, diketahui Lurah Syarifah, AM. (sesuai asli);
13. Bukti T-XIII Buku Tanah Hak Milik Nomor 78/Kel.Tungkal, tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 tanggal 4 Maret 1999, luas 686 M2 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, tanggal lahir 30-6-1968 (sesuai asli);
14. Bukti T-XIV Surat Ukur Nomor: 59/Tungkal/2007, NIB. 04.06.03.20.00088, luas 279 M2, penunjukan dan penetapan batas oleh Chrysantus Hasan Taslim (sesuai asli);
15. Bukti T-XV Buku Tanah Hak Milik Nomor 125/Kel.Tungkal, tanggal 11 April 2007, Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 tanggal 20 Maret 2007, luas 279 M2 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, tanggal lahir 30 Juni 1968 (sesuai asli);
16. Bukti T-XVI Surat Ukur Nomor: 65/Tungkal/2008, NIB. 04.06.03.20.00095, luas 915 M2, penunjukan dan penetapan batas oleh Chrysantus Hasan Taslim (sesuai asli);
17. Bukti T-XVII Buku Tanah Hak Milik Nomor 129/Kel.Tungkal, tanggal 28 Maret 2008, Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 tanggal 11 Maret 2008, luas 916 M2 atas nama Chrysantus Hasan Taslim, tanggal lahir 30-06-1968 (sesuai asli);

Halaman 88 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti T-XVIII Berkas Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00076/Kelurahan Tungkal atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai hasil cetak);
19. Bukti T-XIX Berkas Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00077/Kelurahan Tungkal atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai hasil cetak);
20. Bukti T-XX Berkas Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00078/Kelurahan Tungkal atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai hasil cetak);
21. Bukti T-XXI Berkas Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00125/Kelurahan Tungkal atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai hasil cetak);
22. Bukti T-XXII Berkas Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00129/Kelurahan Tungkal atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai hasil cetak);
23. Bukti T-XXIII Salinan *Grondkaart* No 2 Tahun 1924 (sesuai asli);
24. Bukti T-XXIV Surat Keterangan dan Foto Penunjukan Tanda Batas PT KAI (sesuai asli);

Tergugat II Intervensi 1 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 1-1 s.d. T.II.Intv 1-8, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.INTV.1-1 Surat dari Senior Manager Perniagaan Aset dan Komersialisasi Non Angkutan atas nama Plt. Executive Vice President Divisi Regional III Palembang kepada Pimpinan Hotel Grand Zuri Muara Enim, Nomor: KA.205/VII/3/DV.3-2020 tanggal 17 Juli 2020 perihal Undangan Rapat (sesuai asli);
2. Bukti T.II.INTV.1-2 Notulen Rapat PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Halaman 89 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

tanggal 22 Juli 2020, agenda Pembahasan Perjanjian Kerjasama Bangunan Grand Zuri yang berada diatas lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Lokasi Muara Enim (sesuai asli);

3. Bukti T.II.INTV.1-3 Foto Ground Breaking Hotel Grand Zuri dan Foto Peresmian Hotel Grand Zuri (sesuai fotokopi);
4. Bukti T.II.INTV.1-4 Berita dari kanal detiknews dengan judul BPN Diminta Tak Proses Sertifikasi Tanah 12 Meter dari Rel Kereta Api, dengan alamat: <https://news.detik.com/berita/d-6352789/bpn-diminta-tak-proses-sertifikasi-tanah-12-meter-dari-rel-kereta-api>, diakses tanggal 13 September 2023 pukul 11.59 AM (sesuai fotokopi);
5. Bukti T.II.INTV.1-5 Kumpulan Peraturan Turunan dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (sesuai fotokopi);
6. Bukti T.II.INTV.1-6 Foto-foto dokumentasi (sesuai fotokopi);
7. Bukti T.II.INTV.1-7 Resume Keterangan Sidang Pemeriksaan Setempat (asli) beserta Video Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat Perkara 30/G/2023/PTUN.PLG tanggal 13 Oktober 2023 ;
8. Bukti T.II.INTV.1-8 Gambar Patok Piket (PIK) 3 dan Piket (PIK) 4 PT KAI (sesuai print out);

Tergugat II Intervensi 2 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 2-1 s.d. T.II.Intv 2-16, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.INTV.2-1A Akta Perjanjian Kredit Nomor 116 tanggal 13 Januari 2020 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (sesuai salinan);

Halaman 90 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.II.INTV.2-1B Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 2 Juni 2022 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (sesuai salinan);
3. Bukti T.II.INTV.2-2 Akta Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 Juni 2022 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (sesuai salinan);
4. Bukti T.II.INTV.2-3 Akta Perjanjian Kredit Nomor 01 tanggal 2 Juni 2022 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (sesuai salinan);
5. Bukti T.II.INTV.2-4 Sertipikat Hak Milik No.76/Kel.Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No.12/Tungkal/1998 tanggal 24 Nopember 1998 luas 846 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai asli);
6. Bukti T.II.INTV.2-5 Sertipikat Hak Milik No.77/Kel.Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No.11/Tungkal/1998 tanggal 24 Nopember 1998 luas 1029 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai asli);
7. Bukti T.II.INTV.2-6 Sertipikat Hak Milik No.78/Kel.Tungkal tanggal 4 Maret 1999, Surat Ukur No.10/Tungkal/1998 tanggal 4 Maret 1999 luas 686 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai asli);
8. Bukti T.II.INTV.2-7 Sertipikat Hak Milik No.125/Kel.Tungkal tanggal 11 April 2007, Surat Ukur No.59/Tungkal/2007 tanggal 20 Maret 2007 luas 279 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai asli);
9. Bukti T.II.INTV.2-8 Sertipikat Hak Milik No.129/Kel.Tungkal tanggal 28 Maret 2008, Surat Ukur No.65/Tungkal/2008 tanggal 11 Maret 2008 luas 916 M2, atas nama Chrysantus Hasan Taslim (sesuai asli);
10. Bukti T.II.INTV.2-9 Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama,

Halaman 91 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Nomor: 01058/2022 (sesuai asli);

11. Bukti T.II.INTV.2-10 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 63.-/2022 tanggal 30 Juni 2022 dibuat di hadapan A. Dessi Puspa Asni, S.H., PPAT Kabupaten Muara Enim (sesuai asli);
12. Bukti T.II.INTV.2-11 Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 15 tanggal 2 Juni 2022 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (sesuai asli);
13. Bukti T.II.INTV.2-12 Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor 76 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, No. Berkas: 10595/2022, (sesuai fotokopi);
14. Bukti T.II.INTV.2-13 Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor 77 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, No. Berkas: 10596/2022, (sesuai fotokopi);
15. Bukti T.II.INTV.2-14 Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor 78 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, No. Berkas: 8844/2022, (sesuai fotokopi);
16. Bukti T.II.INTV.2-15 Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor 125 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, No. Berkas: 10593/2022, (sesuai fotokopi);
17. Bukti T.II.INTV.2-16 Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor 129 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, No. Berkas: 10594/2022, (sesuai fotokopi);

Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang ahli dan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan pendapat atau keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

Ahli Penggugat

Prof. Dr. Djoko Marihandono, S.S., M.Si.

- Bahwa Ahli sebagai sejarawan, menyampaikan sekarang ini di Fakultas Hukum khususnya di Universitas Indonesia sudah tidak

Halaman 92 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



diajarkan lagi tentang Hukum Agraria era kolonial, karena Ahli meneliti tentang semua warisan hak barat yang menjadi aset negara, maka Ahli harus mencari dasar hukumnya karena peristiwa dalam sejarah itu mengandung aspek hukum, jadi iijinkan Ahli untuk menjelaskan dasar hukum waktu itu, siapa yang menandatangani, dan apa kondisinya. Secara umum kereta api yang beroperasi di Hindia Belanda waktu itu ada 2 (dua) yaitu: kereta api swasta yang dikelola dan dibiayai oleh swasta, contohnya *Semarang Chirebon Stoomtram Maatschappij*, *Kediri Stoomtram Maatschappij*, *Deli Spoorweg Maatschappij*, dan sebagainya, di samping itu ada juga kereta api negara atau *Staatsspoor*, berdasarkan *alas hak grondkaart*. Sebelum Ahli menjelaskan tentang *grondkaart*, buku yang Ahli tulis dengan asisten dan teman di arsip nasional RI serta rekan dari PT KAI bahwa jalur kereta api di Sumatera Selatan itu setidaknya ada 2 (dua), jalur dari Teluk Betung ke Muara Enim yang sampai di Martapura bercabang ke Palembang, jalur yang kedua dari Muara Enim, Bandar Kepahiang Bengkulu, selanjutnya dari Bengkulu jalur ini ditarik ke Dulun Baru dan kembali ke Kepahiang, semuanya direncanakan pada tahun 1908 namun berhenti karena ada kesulitan atau tidak ada kesepakatan dan baru dimulai kembali di tahun 1911. Oleh karena itu semua dokumen yang ada pasti dibuat setelah tahun 1911 termasuk di dalamnya *grondkaart* dan *meetbrief (surat ukur tanah)* dan karena itu kereta api negara di Sumatera semuanya adalah kereta api negara kecuali satu di Medan, yaitu *Deli Spoorweg Maatschappij*. Jalur yang ada yaitu jalur dari Aceh dibangun oleh *Departement van Oorlog* atau angkatan perang, artinya biaya negara juga kemudian dari Medan ke Bengkulu kemudian ke Palembang, semuanya diambil alih oleh pemerintah karena pemerintah berkepentingan untuk mengangkut hasil bumi seperti lada yang dibawa sampai ke Teluk Betung. Kemudian kenapa aset-aset itu menjadi milik negara Indonesia, kita mengetahui bahwa pemerintah Belanda tidak mengakui kemerdekaan

Halaman 93 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia dengan adanya agresi militer Belanda tahun 1947/1948 dan Belanda baru mengakui kemerdekaan Indonesia berdasarkan kesepakatan Konferensi Meja Bundar (KMB) tanggal 27 Desember 1949, saat itulah pemerintah Belanda mengakui kemerdekaan Republik Indonesia Serikat (RIS) yang oleh Bung Karno pada tanggal 17 Agustus 1950 RIS dibubarkan dan dirubah menjadi Republik Indonesia. Bukti penyerahan kekuasaan semua aset negara, baik itu kereta api, tambang batubara, pelabuhan, semuanya itu diserahkan kepada pemerintah Indonesia yang berdaulat, dan kereta api menerima apa yang disebut *grondkaart* dan itu adalah bukti karena sebelumnya dikuasai oleh Belanda lalu diserahkan kepada Republik Indonesia, dan dikarenakan masih ada hutang yang harus dibayar kepada Belanda yang menjadi kewajiban kereta api dan karena kereta api baru berdiri maka dibayar oleh negara. Oleh karena pemerintah Indonesia memerlukan kereta api maka dilakukan yang namanya nasionalisasi perusahaan swasta Belanda dan itu baru dilakukan pada tahun 1958 dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 dan PP Nomor 40 dan 41 Tahun 1959. PP Nomor 40 Tahun 1959 isinya tentang pengambilalihan 11 (sebelas) perusahaan kereta api swasta kepada pemerintah RI dan PP Nomor 41 Tahun 1959 tentang pengambilalihan kereta api dan telkom di Medan. *Grondkaart* itu ada sejarah dan konsekuensi hukumnya, sejak dimulai tahun 1864 dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Nomor 8 tanggal 19 Januari 1864 yang isinya adalah pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah dan proses pembebasan tanah ini dilakukan dengan pemberian ganti rugi, yang dimulai dari tahun 1864, kemudian dikeluarkan lagi Surat Keputusan Nomor 27 tanggal 27 Maret 1866, yang mana pelimpahan tanah pemerintah ini digunakan untuk kepentingan pemerintah sendiri atau untuk fasilitas umum. Dengan demikian jalan-jalan yang dibangun itu menggunakan tanah pemerintah, juga rumah-rumah dinas semuanya menggunakan dasar hukum ini, kemudian pada

Halaman 94 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



tahun yang sama dikeluarkanlah *Staatblad* Nomor 25 Tahun 1866 bahwa tanah pemerintah didaftar oleh *Kadaster*, yaitu BPN jaman kolonial dan di tahun 1866 mulai dibentuk yang namanya *Kadaster*, lembaga yang mengukur tanah, lalu dikeluarkan juga undang-undang perkeretaapian tahun 1866, kemudian di tahun 1870 dikeluarkannya *Agrarische Wet* (Undang-Undang Agraria) yang intinya *domein verklaring*, yaitu tanah-tanah yang tidak bertuan menjadi milik negara dan dikuasai oleh negara, dan kereta api berhak menggunakan tanah pemerintah yang dituangkan dalam *Agrarische Besluit* Nomor 16 tanggal 9 Oktober 1875. Konsekuensi dari dikeluarkannya *Agrarische Besluit* ini bahwa tanah-tanah yang ada tersebut, digunakan oleh pemerintah sendiri termasuk di dalamnya untuk pembangunan jalan, pembangunan jalur kereta api, rumah, dan ada juga tanah yang bisa dijual ke swasta, kalau tanah itu akan digunakan oleh pemerintah sendiri maka di atas tanah itu tidak akan dikeluarkan bukti hak atau alas hak kepemilikan dari pihak manapun, oleh karena itu wajar apabila kita melihat istana presiden (istana negara) dan monas itu dasar kepemilikannya adalah *grondkaart* termasuk benteng di Jogjakarta dan Surakarta semuanya adalah *grondkaart*. Pada saat Bapak Jokowi menjadi Gubernur DKI, semuanya dijadikan Hak Guna Bangunan (HGB) dan alas haknya sampai tahun 2010 ke atas masih *grondkaart*. *Grondkaart* itu sebelum dibuat harus ada yang namanya Surat Keputusan Gubernur Jenderal untuk edisi yang pertama, kalau sekarang ada Keppresnya, dan *grondkaart* itu semuanya tanah negara, jadi yang menggunakan tanah negara selain kereta api, ada PLN, Pertamina, dan sebagainya. Dalam *grondkaart* ini memuat penunjukan penguasaan tanah berdasarkan *Bijblad* Nomor 4909 Tahun 1895 sebagai dasar hukum pemerintah Belanda, kemudian karena permasalahan ganti rugi yang harus dibayarkan kepada pemerintah Belanda oleh Presiden maka tidak boleh disita begitu saja seperti halnya di Rusia yang menggunakan sistem penguasaan tanah

Halaman 95 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik perusahaan swasta, yang namanya *konfiksasi*, bahwa semua asetnya diambil oleh negara dan tidak diberikan ganti rugi tetapi di Indonesia dengan sistem *naastim*, pemerintah Indonesia menaksir berapa harga aset yang ada, dan hal tersebut berbenturan dengan kepentingan Belanda yang mempunyai perhitungan sendiri karena pernah terjadi pemutusan hubungan diplomatik dan Belanda pernah diusir dari Indonesia karena masalah Irian Barat, setelah itu baru tahun 1966 ada normalisasi hubungan yang diwakili oleh Sri Sultan Hamengkubuwono IX selaku Menteri Ekuin dan pihak Belanda yang diwakili oleh Menteri Luar untuk mengadakan perjanjian pembayaran ganti rugi dan dituangkan dalam perjanjian yang namanya Undang-Undang Ganti Rugi, dan karena pemerintah Indonesia tahun 1966 sedang dalam krisis karena pemberontakan G30S/PKI dan ada keseriusan pemerintah Indonesia untuk membayar, maka oleh Belanda ditetapkanlah 4 miliar gulden tetapi oleh pemerintah Indonesia dihitung hanya 600 juta gulden, maka akhirnya pemerintah Belanda menyetujui pembayaran 600 juta gulden untuk ganti rugi perusahaan swasta Belanda dan untuk menunjukkan keseriusan pemerintah Indonesia, Sri Sultan Hamengkubuwono IX menandatangani pembayaran awal sebesar 5% dari 600 juta yaitu 30 juta yang dapat diangsur selama 5 tahun dan akan dilanjutkan lagi sisanya sebesar 95% pada tahun 1973 dan boleh dicicil selama 30 tahun, yang berarti baru lunas di tahun 2003. Ada undang-undang di Belanda bahwa arsip baru boleh dibuka 25 tahun kemudian sehingga peneliti boleh membuka arsip pembayaran lunas ke perusahaan swasta itu pada tahun 2028, namun Ahli sebagai peneliti tidak tinggal diam tetapi Ahli fotokopi dokumen tersebut dari pusat arsip Belanda, jadi tidak ada lagi hutang pemerintah Indonesia untuk pembayaran ganti rugi tetapi sudah dibayar lunas;

- Bahwa Ahli berpendapat, *grondkaart* yang ada di seluruh perusahaan kereta api negara, ada 6 jenis tanah yang berbeda, yang pertama

Halaman 96 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



tanah untuk rel kereta api yang memanjang 9 meter ke kiri dan 9 meter ke kanan karena kecepatan kereta api pada waktu itu hanya 30 km/jam, yang kedua halte untuk kereta api berhenti, menaikkan, dan menurunkan penumpang, yang ketiga *emplacement* yang disebut stasiun di mana ada rel untuk transit, ada kantor, dan ada tempat untuk parkir, yang keempat depo untuk servis kereta api, yang kelima untuk perumahan karyawan dan untuk istirahat pejabat, jadi jangan heran di atas bukit tinggi ataupun di pinggir pantai itu ada tanah milik kereta api karena dipakai untuk istirahat para pejabatnya, yang keenam yaitu gardu jaga ukuran biasanya 2x3 atau 3x3 yang berada di persimpangan jalan umum dan palang kereta api, itu semua ada *grondkaart*-nya di mana ada batas-batasnya dan tercatat tanah-tanah pemerintah. Karena pemerintah Belanda membedakan antara tanah negara dan tanah pemerintah, sedangkan Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Indonesia hanya mengenal satu istilah yaitu tanah negara, bukan tanah pemerintah;

- Bahwa Ahli berpendapat, jenis *grondkaart* tergantung menggambarkan tentang apa kalau tentang rumah jaga maka hanya rumah jaga itu, apa batas kiri, batas kanan, depan, dan belakang, tanah milik siapa dan sertifikat nomor berapa, dan yang membuat batas-batasnya adalah Kadaster;
- Bahwa Ahli berpendapat, ukuran di dalam *grondkaart* berbeda-beda karena kalau untuk tanah-tanah yang digunakan untuk rel pasti hanya berupa garis karena rel sangat panjang, misalnya dari Medan sampai Teluk Betung jarak kiri dan kanan pasti sama, sedangkan untuk halte bisa saja berbeda karena kemungkinan akan berkembang menjadi *emplasemen*, ada tempat parkir dan sebagainya, jadi tanah-tanah yang dikuasai pada saat *grondkaart* itu diresmikan di situlah ada batas-batas tanah, kemudian di *emplasemen* pasti lebih besar karena ada bangunan dan saluran air, jadi tidak ada keseragaman karena



luas tanah itu berbeda-beda dan pasti ada referensinya, batas-batasnya milik siapa, pasti ada catatannya dari *Kadaster* (BPN);

- Bahwa Ahli berpendapat, *grondkaart* adalah sebagian dari dokumen yang tebal, kenapa hanya *grondkaart* yang diminta perusahaan yang mempunyai proyek karena arsip-arsip tentang pembebasan tanah dan pengukuran tanah tidak mereka perlukan dan itu disimpan di arsip nasional di Jalan Ampera Jakarta, jadi kita bisa mencari dan mencatat semuanya seperti pembebasan tanahnya nomor berapa, agenda nomor berapa, semuanya ada, jadi *grondkaart* itu hanya satu gambar saja dari setumpuk dokumen karena kereta api atau instansi yang memiliki proyek hanya memerlukan itu saja dan yang lain dipisahkan, disimpan di arsip nasional, memang itu aturan pengarsipan, dalam Undang-Undang Tahun 1890 ada 5 pejabat yang harus menandatangani *grondkaart*, namun karena tidak praktis maka dikeluarkan keputusan tahun 1893 nomor 11 tanggal 7 oktober 1893 bahwa *grondkaart* untuk pertama kali, harus disertai dengan Surat Keputusan Gubernur Jenderal. Jadi setelah tahun 1893 semuanya harus ditandatangani oleh Gubernur Jenderal kecuali dalam *grondkaart* edisi kedua ketiga dan seterusnya, karena kalau edisi kedua itu bisa jadi ada penambahan atau pengurangan luas lahan dan Ahli menemukan ada yang sampai edisi keenam, jadi tidak hanya kereta api, PLN dan istana negara juga ada *grondkaart*-nya dan *grondkaart* tersebut disimpan di BPN;
- Bahwa Ahli berpendapat hampir semua BUMN, Pelindo, Pertamina, Telkom, Gas, Batubara, dan istana negara juga milik negara, kereta api itu tidak punya tanah dan tanahnya itu milik negara, kereta api hanya memanfaatkan tanah milik negara Pada masa JB. Sumarlin sebagai Menteri Keuangan bersama dengan Sri Sultan Hamengkubuwono IX ikut berunding, beliau mengeluarkan surat bahwa terhadap tanah-tanah yang ada *grondkaart* harus dimantapkan

Halaman 98 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



dan dijaga asetnya sebagai aset negara, karena beliau yang membayar maka ada juga bukti pembayarannya;

- Bahwa Ahli berpendapat Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengenal *grondkaart* karena Undang-Undang Nasionalisasi terbit tahun 1958 dan Keppres-nya di tahun 1959 kemudian di tahun 1960 terjadi pemutusan hubungan antara Indonesia dan Belanda dan baru dirundingkan lagi di tahun 1966, bahwa pada saat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terbit, masalah ini belum selesai dan baru selesai di tahun 2003, oleh karena itu pemerintah termasuk Menteri Keuangan menyelamatkan semua aset negara yang berupa *grondkaart* dengan mengirimkan surat kepada BPN agar tidak mengeluarkan sertifikat atau hak apapun di atas tanah-tanah yang ada di dalam *grondkaart*, dan untuk mengamankannya maka dikeluarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 bahwa semua hak barat harus dikonversi, yang dulunya *eigendom* menjadi sertifikat hak milik, *recht van opstal* menjadi hak guna bangunan, dan *erfpacht* menjadi hak pakai, hal tersebut akan diatur kembali dan diberikan waktu 20 tahun untuk melakukan konversi sehingga pada tahun 1979 dikeluarkan Keppres Nomor 32 sehingga sejak tanggal 24 September 1980 tidak ada lagi masalah hak-hak barat jadi kalau ada pendaftaran tanah di tahun 1997 tidak menyinggung lagi hak barat karena sejak tahun 1980 sudah dianggap selesai sehingga tanah yang tidak dikonversikan menjadi tanah negara;
- Bahwa Ahli berpendapat semua perusahaan swasta diberi hak untuk memperluas usahanya termasuk membeli tanah-tanah milik warga kalau diperlukan tanah tersebut untuk proyeknya, masih ada sertifikat *eigendom*, namun setelah dikeluarkannya PP Nomor 10 Tahun 1961, tanah-tanah pemerintah yang masih berstatus *eigendom* diberikan hak guna bangunan untuk dimanfaatkan dan pemerintah tidak pernah mengeluarkan sertifikat hak milik untuk tanahnya sendiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli berpendapat ada serangkaian surat dari Menteri Keuangan, contohnya surat tanggal 14 September 1990, yang isinya bahwa terhadap tanah-tanah hak barat yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah, badan-badan negara, dan BUMN baik yang ada di pusat maupun daerah, yang telah berakhir haknya berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 agar dimantapkan statusnya sebagai tanah negara, yang kedua apabila tanah-tanah hasil konversi tersebut akan diberikan hak baru kepada pihak lain maka terlebih dahulu harus mendapat izin dari Menteri Keuangan selaku Pengelola Keuangan, kemudian di tahun 1991 ada surat dari Kepala BPN kepada Ketua Lembaga Tertinggi Negara, Lembaga Tinggi Negara, para menteri, dan para ketua lembaga, pada pasal 1 bahwa untuk mengamankan aset negara dengan menginstruksikan kepada badan usaha atau BUMN di lingkungan masing-masing agar mengajukan permohonan pembaharuan hak atas tanah-tanah yang haknya sudah gugur yang masih dimiliki atau dikuasai terutama terhadap tanah-tanah yang terkena Peraturan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 disertai keterangan mengenai penggunaannya, lalu pasal 2 bahwa mengenai hak-hak tanah instansi pemerintah termasuk BUMN yang telah berakhir haknya dan di atasnya terdapat bangunan milik pihak lain secara fisik menguasainya, apabila sesaatnya akan dihapus dari kekayaan instansi yang bersangkutan, maka terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan dari Menteri Keuangan dan apabila tanahnya akan dipergunakan sendiri berkewajiban menyelesaikan mengenai bantuan tersebut dengan ketentuan apabila di atas tanah tersebut berdiri bangunan milik instansi pemerintah atau departemen lain, tanahnya akan diberikan instansi pemerintah atau departemen tersebut setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan, lalu apabila di atas tanah tersebut ada bangunan milik perorangan atau badan hukum swasta, tanahnya tetap diberikan kepada instansi pemerintah pemegang hak semula, adapun hubungan hukum dengan pemilik

Halaman 100 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



bangunan dan penyelesaiannya didasarkan kepada perjanjian kedua belah pihak dan semuanya harus ada ijin dari Menteri Keuangan, hal ini setara dengan undang-undang karena belum ada undang-undang lain dan sampai sekarang belum dicabut;

- Bahwa Ahli berpendapat PT KAI belum mampu menunaikan seluruh permintaan Undang-Undang Pokok Agraria, kemudian terdapat surat dari Menteri Perhubungan bahwa: “dengan ini diberitahukan bahwa sebagian aktiva tetap aset kereta api berupa tanah belum seluruhnya didukung dengan tanda bukti pemberian sertipikat tetapi baru berupa tanda bukti yang diuraikan pada *grondkaart*, karena dana pembiayaan untuk pengurusan sertipikat tanah-tanah Perumka belum cukup tersedia dan anggarannya belum ada namun secara bertahap yang dilakukan sampai sekarang terus diproses baik dengan cara sendiri maupun upaya kerja sama dengan pihak ketiga jadi karena tanahnya luas dan ada di tengah kota karena pemerintah atau negara belum memiliki uang maka bertahap, ini alasannya tapi bukan berarti bahwa perusahaan-perusahaan negara itu diam saja tetapi bertahap secara terus menerus dilakukan sertifikasi dan kerja sama dengan instansi terkait, hal ini Ahli jelaskan juga di DPR dan di KPK, kenapa sertipikat dari lembaga-lembaga negara ini tidak pernah keluar padahal sesama plat merah seharusnya saling mendukung;
- Bahwa Ahli berpendapat, PP Nomor 32 Tahun 1979 tidak pernah dicabut sampai sekarang meskipun sudah kadaluarsa tapi tidak pernah dicabut, maka Menteri Keuangan selaku Pengelola Kekayaan Negara mengeluarkan surat yang isinya untuk mengamankan aset-aset negara dan untuk beberapa wilayah yang sudah siap untuk disertipikatkan maka langsung disertipikatkan bekerja sama dengan BPN dan tanah-tanah tersebut bisa ditukargulingkan tetapi tetap harus ada ijin Menteri Keuangan karena tanah-tanah itu milik negara yang dikelola kereta api, jadi bukan tanah kereta api walaupun namanya perseroan terbatas, jadi sejak dari Djawatan Kereta Api (DKA) tahun



1950 semua asetnya diserahkan kepada Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA), Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka), sampai menjadi PT KAI sekarang, jadi aset yang digunakan kereta api itu adalah warisan dari perusahaan sebelumnya dan ada undang-undangnya, kecuali kalau kereta api membeli tanah dan nanti akan menjadi aset negara karena kereta api BUMN dan bernaung di bawah Kementerian BUMN, namun sekarang ini menggunakan tanah negara untuk kepentingan pribadi atau institusi agak sulit karena institusinya bertambah dan harus seijin Menteri Keuangan dan kementerian yang menaunginya kalau kereta api adalah Menteri BUMN jadi ijinnya harus dua, yaitu Menteri BUMN dan Menteri Keuangan, bisa juga dilakukan untuk memperluas jalur kereta api atau stasiun yang tanahnya dibeli oleh kereta api dan sudah ada prosedurnya untuk minta ijin misalnya memperluas stasiun dan sebagainya;

- Bahwa Ahli berpendapat piket itu adalah bagian yang dikerjakan misalnya di dalam *grondkaart* piket sekian sampai sekian, itu adalah bagian dari *grondkaart*, rel dipasang berapa kilometer dan biasanya 1 piket itu 1 kilometer tetapi ada juga yang lain misalnya untuk tikungan berbeda, jadi piket adalah satuan yang ada dalam *grondkaart* yang diatur dalam *Besluit* Nomor 3 tanggal 1 April 1890, diatur tentang 1 piket berapa dan 1 kilometer berapa, semua ada aturannya;
- Bahwa Ahli berpendapat dalam *grondkaart* juga dicantumkan kilometer sekian sampai sekian, ketinggian sekian di atas permukaan laut, ada dalam setiap emplasemen dan stasiun, semua datanya ada dalam *grondkaart*, misalnya semboyan 35, harus membunyikan klakson di persimpangan jalan, itu ada aturannya dan tidak bisa dirubah;
- Bahwa Ahli berpendapat kereta api di Sumatera tidak masuk dalam kategori nasionalisasi karena semua kereta api di Sumatera adalah kereta api negara karena kondisinya Sumatera waktu itu masih berupa hutan;



- Bahwa Ahli berpendapat ukuran dalam *grondkaart* tidak sama karena untuk rel kereta api memang ada beberapa bagian yang sama tetapi kalau untuk halte, *emplasemen*, dan depo tidak akan sama, kecuali misalnya ada pos dan palang pintu, dan untuk rel di jembatan pasti lebih luas;
- Bahwa Ahli berpendapat jarak dari as rel tergantung dari kepentingannya, misalnya untuk lansir dan belokan, pasti lebih luas karena ada kemungkinan kereta api jatuh dan kecepatannya juga berbeda, kalau untuk jarak minimal dari as rel di angka 9,5 sedangkan maksimalnya tidak terhingga, dan bahkan ada yang lebih dari 100 meter;
- Bahwa Ahli berpendapat ada sebelah rel yang menjadi perumahan baik itu perumahan kereta api maupun institusi lain, pasti jaraknya lebih luas dari rel yang di tengah hutan, jadi kadang ada tanah yang lebar di pinggir rel yang digunakan untuk meletakkan kayu bantalan rel, tidak bisa mepet dengan rel dan pasti ada jarak yang luas dan jaraknya tidak semua sama;
- Bahwa Ahli berpendapat saat ini terhadap PT KAI sedang dipersiapkan undang-undang baru karena kecepatan kereta api sekarang sudah lebih cepat, jadi sedang dipersiapkan akan dikeluarkan undang-undang baru sehubungan dengan peremajaan dan perluasan kereta api karena bersaing dengan moda transportasi lain, jadi sifatnya dinamis;
- Bahwa Ahli berpendapat dalam satu *grondkaart* mencantumkan piket, misalnya piket sekian sampai sekian dan pasti ada judulnya, misalnya *grondkaart emplasemen* kereta api Kertapati, depo dan *emplasemen* tersendiri karena jaraknya berbeda, tetapi ada depo yang jadi satu seperti Depo Manggarai dan Depo Jatinegara menjadi satu, jadi kalau letaknya berbeda pasti dipisahkan karena di antaranya ada tanah yang bukan tanah pemerintah;



- Bahwa Ahli berpendapat dalam konversi dari *Grondkaart* tidak akan diberikan hak milik tetapi hak guna bangunan atau hak pakai demikian juga apabila kerja sama dengan pihak lain pasti sertipikat atas nama PT KAI karena PT KAI yang diberikan kuasa oleh negara untuk mengelola aset yang masuk dalam neraca PT KAI, kalau aset itu hilang maka PT KAI harus bertanggung jawab dan aset negara tidak boleh hilang;
- Bahwa Ahli berpendapat banyak hal yang belum diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960, semua aset belum ada dan siapa yang melindungi aset negara juga belum ada, oleh karena itu Menteri Keuangan mengeluarkan surat yang ditujukan kepada Kepala BPN agar dimantapkan dan tidak boleh diterbitkan sertipikat atas nama pihak lain karena itu aset milik negara, jadi mengenai *grondkaart* belum selesai di tahun 1960;
- Bahwa Ahli berpendapat surat dari Menteri Keuangan, Kepala BPN, dan Menteri Perhubungan, jelas semuanya minta agar diamankan dan disertipikatkan, permasalahannya negara belum punya cukup uang dan satu-satunya yang diakui dan dimiliki institusi atau orang adalah sertipikat yang dikeluarkan BPN dan BPN juga tidak sembarang mengeluarkan sertipikat harus dilihat dulu warkahnya atau asal usulnya, apakah tanah milik institusi atau tanah dari akta jual beli harus disertipikatkan, jadi setelah tahun 2007 dapat dipastikan sudah tidak ada lagi tanah hak-hak barat;
- Bahwa Ahli berpendapat tanah-tanah negara yang dikelola oleh BUMN tidak pernah dikeluarkan hak milik, tetapi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak lainnya karena tanah milik negara tidak akan pernah ada yang disertipikatkan hak milik atas nama negara, sehingga dapat dipastikan tidak ada hak milik;
- Bahwa Ahli berpendapat aset negara yang masuk dalam *grondkaart* dan sudah menjadi inventaris dari perusahaan negara maka harus diamankan dan yang seharusnya menjadi penengah adalah BPN



karena BPN pasti menyimpan Kitab Kadaster tetapi karena keteledoran, tidak semua BPN menyimpan Kitab Kadaster tetapi hanya salinannya, bahkan Mahkamah Konstitusi (MK) pernah menanyakan pendapat Ahli bagaimana terhadap rumah yang di bawahnya ada rel kereta api, dapat dipastikan bahwa itu milik negara karena ada dokumennya dan walaupun bagaimanapun juga BPN tidak bisa mengeluarkan sertifikat apapun dan seharusnya sesama plat merah saling membantu dan kerja sama harus ditingkatkan;

- Bahwa Ahli berpendapat apabila ada aset negara yang dikuasai oleh pihak lain sebagaimana kasus di Gedong Kuning Semarang, telah keluar sertifikat hak milik di atas tanah PT KAI dan hasilnya tanah milik negara harus kembali kepada negara, karena undang-undangnya dan harus ada ijin dari Menteri Keuangan dan dalam kasus tersebut Ahli melihat sendiri ada ijin dari presiden dan Ahli menyatakan bahwa ijin presiden tersebut palsu karena seharusnya dari PT KAI yang meminta ijin ke Menteri Keuangan dan tembusan ke presiden bukan dari presiden yang turun ke bawah, itu terbalik, dari pihak PT KAI agar terhadap jalur-jalur kereta api yang sudah mati tetapi karena masuk dalam aktiva dan neraca, harus dikembalikan kepada negara;
- Bahwa Ahli berpendapat pengertian tentang fasilitas itu luas dan semua fasilitas kereta api dituangkan dalam *grondkaart*, baik itu halte, *emplasemen*, depo dan semuanya ada dalam *grondkaart* dan agar segera dituangkan dalam undang-undang tentang perolehan tanah hasil nasionalisasi;
- Bahwa Ahli berpendapat ketentuan PP No.56 Tahun 2009 Pasal 58 ayat 1 bahwa jalur kereta api untuk jalan rel yang terletak pada permukaan tanah diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan ruang manfaat kereta api yang lebarnya paling sedikit 6 meter dan Pasal 61 ayat 2 bahwa batas ruang pengawasan jalur kereta api yang terletak pada permukaan tanah diukur dari batas paling luar sisi kiri



dan kanan ruang milik jalur kereta api masing-masing selebar 9 meter, menurut Ahli, apabila menggunakan undang-undang itu, tidak sesuai dengan *emplasemen* stasiun Kertapati, apakah *emplasemen* stasiun Kertapati dapat menjadi milik orang lain, sudah pasti tidak bisa karena masih ada alas kepemilikannya dan *grondkaart* sebagai bukti kepemilikan, jadi kalau *emplasemen* stasiun Kertapati yang besar, hanya 9,5 dan 10 untuk pengawasan;

- Bahwa Ahli berpendapat PP No.56 Tahun 2009 dikeluarkan setelah tahun 2000 ke atas padahal dalam bukti kepemilikannya ada yang lebih luas dan lebih sempit sehingga ada patokan dari PT KAI untuk menggusur tanah yang ada sesuai bunyi undang-undang tetapi kalau sudah luas apakah harus dipotong, tentu tidak karena sudah ada dasar kepemilikannya;
- Bahwa Ahli berpendapat standarisasi luas tanah kereta api tidak ada karena hukum tidak akan menyelesaikan semua pihak dan yang menjadi standarisasi adalah harus disertipikatkan dan ukurannya berbeda-beda, sebelumnya sudah pernah ada surat bahwa karena belum ada cukup uang untuk sertipikat semuanya tetapi berangsur angsur sampai saat ini persertipikatan masih berlangsung;
- Bahwa Ahli berpendapat pada saat di Medan, Plt. Direktur Jenderal Perkeretaapian pernah menyampaikan tentang kesepakatan bahwa sepanjang 12 meter ke kanan dan ke kiri dari as rel adalah barang milik negara, menurut Ahli, tetap harus mengacu pada undang-undang yang berlaku dan tidak mungkin kesepakatan antar lembaga menyimpang dari undang-undang yang berlaku, bahwa apabila ada kesepakatan untuk kerja sama sewa lahan maka sertipikatnya tetap atas nama PT KAI dan ukurannya disesuaikan dengan yang sudah ada dan tidak mungkin karena ukurannya yang luas maka dipotong;
- Bahwa Ahli berpendapat seharusnya BPN mengetahui tentang *grondkaart* karena data itu ada di BPN, kalau BPN mengatakan buku kadaster hilang maka menjadi tanggung jawab BPN karena yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewariskan kadaster adalah BPN dan kalau BPN mengeluarkan sertifikat apapun tanpa alas yang jelas maka perlu dipertanyakan, misalnya melalui PTUN, menurut Ahli seharusnya sudah sinkron data *Grondkaart* meskipun kenyataannya tidak;

- Bahwa Ahli berpendapat selain di BPN, pengecekan bisa dilakukan di Bakosurtanal (Badan Koordinasi Survei dan Pemetaan Nasional), misalnya kita mau cek nama Jalan Intan, dahulu namanya apa, perlu diingat bahwa sejak tahun 1900 sampai Belanda menyerahkan kekuasaannya ke Indonesia sudah ada GPS, jadi surat ukur tanah yang ada di BPN atau PT KAI sudah ada sudut-sudutnya berapa dan sampai sekarang bisa dilacak dan tidak akan berubah;
- Bahwa Ahli berpendapat yang utama dalam proses pensertipikatan adalah koordinasi dan komunikasi, tetapi dalam hal ini yang jadi pertanyaan untuk institusi negara, proses pensertipikatan institusi negara sangat lama sedangkan untuk pihak lain bisa lebih cepat, tetapi masalahnya adalah tidak ada produk hukum dan produk manusia yang kekal karena begitu ditemukan bukti yang lain maka runtuhlah pembuktian yang sudah ada;
- Bahwa Ahli berpendapat peralihan hak dalam *grondkaart* dilakukan jika sudah ada ijin dari Menteri Keuangan, ada beberapa yang bisa dilakukan, misalnya tukar guling antar instansi pemerintah, untuk di Sumatera, Ahli belum tahu karena baru meneliti di Aceh dan Sumatera Selatan, ada banyak di Medan dan itu sudah ada persetujuan dari Menteri Keuangan karena memang begitu aturannya;
- Bahwa Ahli berpendapat terhadap pembebasan tanah individu sebagai hak penguasaan, karena perusahaan diberikan kebebasan untuk memperluas usahanya dan untuk memperluas usahanya kadang-kadang diperlukan tanah milik penduduk atau institusi lain dengan cara dibeli dan ada undang-undangnya yaitu Undang-Undang No.18 Tahun 1966 bahwa apabila pemerintah mengambil tanah milik orang lain harus memberikan ganti rugi dan itu berlaku, sehingga

Halaman 107 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



apabila ada sertifikat *eigendom* atau hak milik yang belum sempat dikonversikan oleh perusahaan swasta Belanda maka oleh BPN diberikan hak guna bangunan (HGB) karena ada undang-undangnya;

- Bahwa Ahli berpendapat tentang perolehan tanah *grondkaart*, pertama kali dilihat dulu ini milik siapa, dari kadaster yang memeriksa, pihak pembeli dan pemiliknya, itu namanya *start* lalu proses verbal, yaitu berita acara bahwa tanah itu akan dibeli dengan harga sekian dan dipergunakan untuk apa, setelah itu dituangkan menjadi *koop en verkoop* atau akta jual beli (AJB) di depan notaris, dari AJB dikeluarkan sertifikat jual beli dan menjadi *meatbrief* (surat ukur) yg dikeluarkan kadastrer, jadi *meatbrief* digabung menjadi *grondkaart*, dan *grondkaart* menjadi terakhir atau paling atas dalam tumpukan arsip karena aturan dalam tumpukan arsip, yang paling lama ada di bawah;
- Bahwa Ahli sudah mengumpulkan semua *grondkaart* dari Belanda, Ahli foto lalu dicetak di Indonesia karena menurut Ahli, foto merupakan bukti original dan sudah disimpan tetapi kalau kita mau fotokopi ada aturannya, harus dilegalisir oleh pemilik arsip, minta cap departemen luar negeri Belanda, minta cap di KBRI, baru fotokopi tersebut boleh dibawa pulang. Kalau misalnya mengenai kadaster ada keputusan tahun 1980 yang hilang karena kearsipannya kurang baik, maka tidak bisa dianggap tidak ada;

Saksi Penggugat

1. Adhymas Panji Hasmoro

- Bahwa Saksi bekerja di PT KAI sejak tahun 2016 di bagian Penjagaan Aset;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-7 tentang surat tugas Saksi untuk cek lokasi di Muara Enim tepatnya di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-8 tentang berita acara hasil cek lapangan tanggal 30 Maret 2023 dan Saksi ikut tanda tangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-9 dan Saksi ikut membuat konsep surat tersebut, yaitu sebagai laporan Saksi ke atasan dan tindak lanjut berita acara hasil pengukuran di lapangan;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-12 yaitu *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 tentang batas tanah PT KAI yaitu 110 meter dari as rel, sedangkan Hotel Grand Zuri berjarak 90 meter dari as rel, sehingga Hotel Grand Zuri masuk dalam aset tanah PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-13 tentang pencatatan aset PT KAI, yaitu pada lembar ketiga nomor urut 31 tercatat bahwa Hotel Grand Zuri masuk dalam aset tanah PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-14 bahwa dalam bukti tersebut lebih detail lengkap dengan kilometer, yaitu objek sengketa ada di KM.396+500 sampai KM.397+500;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-15 tentang surat dari Bupati Muara Enim terkait aset PT KAI di kawasan Jalan Jenderal Sudirman, yaitu bangunan perpustakaan dan puskesmas;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-16 tentang perjanjian sewa lahan aset PT KAI di kawasan Jalan Jenderal Sudirman, satu baris dengan Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-17 tentang perjanjian sewa lahan aset PT KAI di kawasan Jalan Jenderal Sudirman, berdekatan dengan Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-18 tentang perjanjian sewa lahan aset PT KAI di kawasan Jalan Jenderal Sudirman, masih di sekitar Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-27 tentang surat undangan dari PT KAI tentang pelaksanaan survei di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-28 tentang tanda terima dan dokumentasi penerimaan surat undangan pelaksanaan survei di Hotel Grand Zuri;

Halaman 109 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-29 tentang gambar situasi hasil survei lapangan, bahwa Hotel Grand Zuri masuk dalam aset PT KAI dan dari 5 sertipikat Hotel Grnad Zuri ada yang seluruhnya dan ada yang sebagian masuk dalam aset PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-30 tentang peta satelit batas lahan PT KAI berdasarkan hasil survei lapangan di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-31 tentang *Grondkaart* Nomor 1 Tahun 1924, yang merupakan sambungan dari *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-7 tentang surat tugas dari pimpinan untuk melaksanakan survei lapangan karena ada informasi yang diterima bahwa ada sertipikat yang terbit di atas lahan PT KAI dan Saksi melakukan pekerjaan apabila ada informasi kemudian perintah dari pimpinan untuk melaksanakan survei lapangan dan dituangkan dalam berita acara untuk dilaporkan kepada pimpinan;
- Bahwa setahu Saksi ada informasi yang Saksi terima bahwa ada sertipikat yang terbit di atas lahan PT KAI;
- Bahwa dari informasi yang Saksi terima, Saksi harus memastikan informasi tersebut dengan kondisi lapangan apakah sesuai dan setelah survei Saksi dapat pastikan bahwa sertipikat-sertipikat tersebut memang benar berada di atas lahan PT KAI;
- Bahwa Saksi dapat memastikan bahwa kelima sertipikat objek sengketa berada di atas lahan PT KAI setelah dilakukan pengecekan lapangan, lalu data diolah dan disamakan dengan informasi yang diterima, kemudian baru dipastikan bahwa memang benar sertipikat tersebut berada di atas lahan PT KAI;
- Bahwa sebelum adanya pengecekan lapangan, Saksi tidak dapat memastikan bahwa kelima sertipikat tersebut hanya sebagian atau seluruhnya berada di atas lahan PT KAI tetapi harus dilakukan pengecekan lapangan dahulu;

Halaman 110 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 hasil pengecekan lapangan ada peta satelit dan gambar situasi;
- Bahwa gambar situasi tersebut dibuat berdasarkan *Grondkaart*;
- Bahwa *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 merupakan aset PT KAI;
- Bahwa aset PT KAI merupakan aset negara;
- Bahwa terhadap 5 (lima) sertifikat objek sengketa, tidak ada pelepasan tanah negara kepada Chrysantus Hasan Taslim;
- Bahwa terhadap *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924, tidak pernah ada pelepasan hak karena untuk pelepasan tanah harus ada ijin dari Menteri Keuangan dan Menteri BUMN;
- Bahwa Saksi belum mengetahui tentang permohonan sewa lahan yang diajukan oleh Chrysantus Hasan Taslim dan kalau ada permohonan pasti akan dilakukan survei lapangan terlebih dahulu;
- Bahwa gugatan yang dilakukan PT KAI terhadap sertifikat tanah milik Chrysantus Hasan Taslim merupakan salah satu tugas Saksi dalam menjaga aset-aset negara;
- Bahwa apabila Chrysantus Hasan Taslim mengajukan sewa lahan kepada PT KAI, dapat dimungkinkan untuk dilakukan perjanjian sewa lahan dengan dilakukan pengecekan lapangan terlebih dahulu;
- Bahwa pernah ada patok batas tanah milik PT KAI di depan Hotel Grand Zuri tetapi pada saat survei lapangan patok sudah tidak ada;
- Bahwa bukti T-XXIII tentang salinan *Grondkaart* No.2 Tahun 1924 adalah produk dari PT KAI;
- Bahwa bukti Tergugat T-XXIII sama dengan bukti P-12 tentang *Grondkaart* No 2 Tahun 1924 karena datanya sama;
- Bahwa bangunan yang berada di atas lahan PT KAI yang tidak dilakukan sewa menyewa, status bangunannya adalah liar;
- Bahwa status bangunan milik pihak lain yang ada di atas lahan PT KAI, statusnya sewa menyewa;
- Bahwa status bangunan milik pemerintah yang ada di atas lahan PT KAI, statusnya sewa menyewa;

Halaman 111 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menunjukkan letak masing-masing objek sengketa disandingkan dengan bukti P-29 tentang Gambar Situasi dan P-30 tentang Gambar Peta Satelit, sedangkan untuk detil bentuk gambar diperoleh dari aplikasi BPN;
- Bahwa patok batas di depan Hotel Grand Zuri sudah lama ada dan dari PT KAI tidak pernah melakukan pelepasan patok;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat fotokopi sertifikat objek sengketa;
- Bahwa pada *Grondkaart* Nomor 2 hanya ada piket tetapi tidak ada kilometer, bahwa per patok kilometer itu setiap 100 meter demikian juga dengan piket, tetapi angkanya pasti berbeda;
- Bahwa tidak ada perjanjian sewa antara Hotel Grand Zuri dengan PT KAI;
- Bahwa Saksi yang bertanggung jawab dalam melakukan plotting peta sertifikat *grondkaart*;
- Bahwa pada saat pengukuran, Saksi tidak masuk dalam wilayah Hotel Grand Zuri tetapi hanya batas-batas yang terlihat saja;
- Bahwa metode Saksi dalam melakukan pengukuran adalah menggunakan aplikasi yang ada kamera dan GPS;
- Bahwa dari gambar digitasi *grondkaart* dan hasil survei lapangan, diambil koordinatnya dan dicocokkan di peta serta aplikasi Bhumi milik BPN, selanjutnya baru diketahui adanya sertifikat di atas lahan PT KAI;
- Bahwa Saksi mendapat informasi sertifikat yang ada di atas lahan PT KAI setelah dilakukan survei lapangan;
- Bahwa Saksi bekerja di bagian aset sejak tahun 2016;
- Bahwa tupoksi Saksi adalah melakukan penjagaan aset, penyelesaian permasalahan aset, dan penertiban aset;
- Bahwa tahun 2016 Saksi sebagai staf administrasi di Palembang dan tahun 2017 mutasi ke Cirebon, kemudian tahun 2023 kembali lagi ke Palembang;

Halaman 112 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi belum pernah melihat terhadap bukti T.II.INTV.1-1 tentang surat dari PT KAI kepada Hotel Grand Zuri tanggal 17 Juli 2020 perihal Undangan Rapat;
- Bahwa pada saat survei lapangan tahun 2023, Saksi hanya membawa *grondkaart* saja;
- Bahwa Saksi mengetahui kelima sertifikat milik Hotel Grand Zuri dari informasi dan itu yang Saksi jadikan dasar untuk melakukan survei lapangan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang kedudukan hukum *grondkaart*;
- Bahwa pada tahun 2016 Saksi masih di bagian administrasi di Divre III Palembang, yang mana wilayah administrasinya dari Kertapati sampai Lubuklinggau;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pembangunan Hotel Grand Zuri pada tahun 2013 karena sampai tahun 2016 Saksi belum di lapangan tetapi masih di bagian administrasi;
- Bahwa terhadap bukti P-13 tentang Aset Tanah PT. KAI Cetakan Ke II (Dua) Tahun 2014, pencatatan aset sebagai administrasi dan akan dirubah apabila ada pelepasan, terhadap perubahan kondisi fisik di atas tanah milik PT KAI tidak tercatat dalam buku aset;
- Bahwa aset yang dikembalikan oleh Bupati dan lahan PT KAI yang disewa, berada satu baris dengan Hotel Grand Zuri, tidak berdekatan langsung tetapi masih dalam satu kawasan Jalan Jenderal Sudirman;
- Bahwa Saksi bekerja di bagian aset yang bertugas untuk melakukan penjagaan aset PT KAI;
- Bahwa ada evaluasi yang dilakukan setiap bulan dalam tugas penjagaan aset PT KAI;
- Bahwa metode evaluasi yang Saksi lakukan adalah secara langsung atau tatap muka;
- Bahwa ada 1 (satu) orang yang menjaga aset di Muara Enim;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang laporan yang disampaikan petugas pada saat proses pembangunan Hotel Grand Zuri;

Halaman 113 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 ada semacam supervisor yang membawahi wilayah-wilayah, seperti wilayah Kertapati, Prabumulih, Muara Enim, Lahat, dan Lubuklinggau;
- Bahwa setahu Saksi, saat survei lapangan di Hotel Grand Zuri, ada 4 (empat) orang staf atau bawahan Saksi yang hadir;
- Bahwa pada saat survei lapangan tanggal 30 Maret 2023 sudah tidak ada patok di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa upaya hukum baru dilakukan karena PT. KAI harus memastikan dahulu bahwa memang ada sertipikat yang terbit di atas lahan PT KAI dan baru dapat kepastian setelah survei lapangan;
- Bahwa sekarang tidak ada foto patok di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang Hak Tanggungan atas nama Bank BCA;
- Bahwa dasar untuk melakukan survei atau pengukuran adalah *grondkaart*;
- Bahwa Kantor Pertanahan mengetahui bahwa survei dilakukan dalam rangka pengukuran aset PT KAI;
- Bahwa pada saat survei lapangan pihak Kantor Pertanahan hanya menyaksikan saja;
- Bahwa tidak ada keberatan dari Kantor Pertanahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perwakilan dari Hotel Grand Zuri karena banyak orang yang hadir;'
- Bahwa tidak ada pihak yang membawa dan menunjukkan sertipikat pada saat survei lapangan;
- Bahwa tidak ada keberatan atau kritik yang disampaikan pihak lain pada saat pengukuran;
- Bahwa dari survei lapangan diperoleh titik-titik batas tanah PT KAI;
- Bahwa pada saat pengukuran Hotel Grand Zuri masuk dalam Grondkaart;
- Bahwa tidak ada pertemuan lagi setelah survei lapangan;

Halaman 114 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 PT KAI memperoleh kepastian bahwa ada sertifikat di atas aset PT KAI, sejak survei lapangan atau sejak pengukuran;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang sertifikat objek sengketa, dari informasi secara lisan;
- Bahwa tupoksi Saksi juga tentang pencatatan buku aset;
- Bahwa buku aset PT KAI diterbitkan per Divre dan per Daops (Daerah Operasi);
- Bahwa dalam pembuatan buku aset PT KAI tahun 2014, tidak dilakukan pengecekan fisik bangunan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah di tahun 2014 sudah ada jabatan Asisten Manager Program dan Evaluasi Aset;
- Bahwa dalam buku asset tidak ada informasi tentang fisik bangunan yang ada di atas lahan aset PT KAI;
- Bahwa laporan oleh petugas yang ada di lapangan adalah mengenai kegiatan-kegiatan yang dilakukan pada bulan berjalan, seperti kegiatan survei lokasi;

2. Khairul Effendi

- Bahwa Saksi bekerja di PT KAI sejak tahun 1990/1991 dan purna bakti tanggal 1 September 2022 dengan posisi terakhir sebagai Asisten Manager Bagian Aset Bermasalah;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-12 tentang *grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-29 tentang gambar situasi hasil survei lapangan berdasarkan *grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 bahwa Hotel Grand Zuri masuk dalam aset tanah PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-30 tentang gambar satelit lahan PT KAI berdasarkan *grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924, bahwa Hotel Grand Zuri masuk dalam lahan PT KAI;
- Bahwa bukti P-30 tentang gambar satelit sama dengan bukti P-29 tentang gambar situasi, bahwa Hotel Grand Zuri masuk dalam lahan PT KAI, yaitu pada gambar yang ada di lokasi B, terletak di bagian

Halaman 115 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



belakang hotel, seluruhnya masuk lahan PT KAI dan di lokasi A, terletak di bagian depan hotel, sebagian masuk lahan PT KAI berdasarkan hasil pengukuran tanggal 3 April 2023;

- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-12 tentang *grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 dan bukti T-XXIII, tentang salinan *grondkaart* dan data yang ada di bukti T-XXIII sama dengan data yang ada di bukti P-12;
- Bahwa selama Saksi berdinis sampai purna bakti, tidak pernah ada pelepasan tanah negara di Muara Enim berdasarkan *grondkaart* kepada Chrysantus Hasan Taslim atau kepada orang lain;
- Bahwa selama Saksi berdinis tidak pernah ada pelepasan aset PT KAI kepada orang lain karena harus ada persetujuan dari Menteri BUMN dan Menteri Keuangan;
- Bahwa setahu Saksi, setelah menerima informasi ada sertifikat di atas lahan PT KAI, Saksi melapor ke pimpinan lalu cek lokasi dan dibuat berita acara bahwa ada sertifikat terbit di atas lahan PT KAI berdasarkan *grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924;
- Bahwa gugatan pembatalan sertifikat dilakukan karena ada sertifikat di atas lahan aset PT KAI;
- Bahwa PT KAI tidak pernah melepaskan hak atas aset negara kepada pihak lain;
- Bahwa untuk menyatakan bahwa Hotel Grand Zuri masuk dalam lahan PT KAI adalah berdasarkan *grondkaart*;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pengukuran yang dilakukan pada tahun 2020;
- Bahwa terhadap bukti T.II.INTV.1-2 tentang Notulen Rapat PT KAI tanggal 22 Juli 2020, setahu Saksi, notulen tersebut dibuat PT KAI dan dari perwakilan PT KAI yang hadir, Saksi kenal dan dapat dipastikan memang benar pegawai PT KAI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang sertifikat objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui laporan tentang berdirinya Hotel Grand Zuri atau terbitnya sertifikat atas nama Hotel Grand Zuri;

Halaman 116 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi ikut dan mengetahui survei lapangan tahun 2023 yang dilaksanakan untuk cek apakah benar sertifikat Hotel Grand Zuri masuk dalam lahan aset PT KAI;
 - Bahwa ~~setahu~~ Saksi, gugatan baru dilakukan di tahun 2023 karena dari hasil survei lapangan tahun 2023 baru diperoleh kepastian bahwa Hotel Grand Zuri masuk dalam *grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang jeda waktu 3 (tiga) tahun dari notulen tahun 2020 dan pengukuran tahun 2023;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui, apakah PT KAI mendapat undangan peresmian Hotel Grand Zuri;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang Hak Tanggungan Bank BCA;
 - Bahwa Saksi lupa, siapa yang memberikan informasi adanya sertifikat di atas lahan PT KAI;
 - Bahwa Saksi belum pernah mendengar tentang wacana kerja sama atau sewa menyewa lahan antara PT KAI dengan Hotel Grand Zuri;
3. Dasrin Hiral
- Bahwa terhadap bukti P-12 tentang *grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 dan bukti T-XXIII tentang salinan *grondkaart*, secara gambar keduanya sama;
 - Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat Hotel Grand Zuri dan Saksi tidak ikut survei lapangan;
4. Reza Wahyudi
- Bahwa Saksi bekerja di PT KAI di bagian aset tepatnya sebagai Manager Penjagaan dan Komersialisasi Non Angkutan;
 - Bahwa Saksi mengetahui bukti P-35 perihal MoU antara PT KAI dengan BPN Pusat tentang kerja sama penanganan tanah-tanah PT KAI dan apabila ada sengketa antara PT KAI dengan pihak lain, dalam arti tanah-tanah PT KAI yang dikuasai oleh pihak lain dan MoU tersebut menjadi pedoman Saksi dalam melaksanakan tugas penjagaan aset;

Halaman 117 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-36 perihal klarifikasi dan Saksi membaca surat tersebut saat pindah ke Divre III Palembang, sekitar tahun 2021, yang intinya tentang perijinan dari pihak pengelola Hotel Grand Zuri terhadap bangunan yang ada di atas tanah PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-37 dan Saksi membaca saat pindah di Divre III Palembang, surat tentang perijinan bangunan yang ada di atas lahan PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-38 tentang surat tugas untuk pengukuran sewa aset atau kerja sama penggunaan aset PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-39 tentang berita acara pengukuran lokasi yang akan disewa atau kerja sama dengan PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-40 tentang undangan untuk melakukan kerja sama;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-41 tentang notulen rapat pembahasan kerja sama aset PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-42 tentang tindak lanjut hasil notulen rapat kerja sama aset PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-43 tentang surat persetujuan tarif sewa lahan PT KAI;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang gugatan yang sekarang diajukan oleh PT KAI terhadap sertifikat objek sengketa saat Saksi menjabat sebagai Manager Aset pada tanggal 31 Desember 2022 dan saat itu sedang peralihan dari COVID, sehingga awal tahun 2023, Saksi membaca semua dokumen *pending* isu dari pejabat lama kepada Saksi, salah satunya isu tentang rencana sewa lahan PT KAI dari tahun 2022 sampai sekarang yang belum selesai, Saksi minta semua dokumen yang ada kepada staf Saksi dan didapatkan bahwa telah ada kesepakatan sewa lahan PT KAI kepada Chrysantus Hasan Taslim atas bangunan yang ada di kawasan belakang Hotel (Hall) tetapi sampai saat ini komunikasi terputus dan setelah dibaca lagi ditemukan adanya surat sanggahan bahwa ada 8 (delapan) sertifikat

Halaman 118 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



milik Chrysantus Hasan Taslim, kemudian sesuai tupoksi Saksi dan SOP PT KAI maka Saksi melakukan pengecekan terhadap sertifikat yang terbit di atas lahan PT KAI agar tidak terjadi *error in object*, dan Saksi juga konfirmasi ke lembaga terkait yaitu BPN, maka Saksi melakukan pengecekan berapa sertifikat yang terbit di atas lahan PT KAI dan di mana lokasi tanah tersebut, yang mana sertifikat terbit sekitar tahun 1999 dan 2000 yang diindikasikan belum sistem digitalisasi yang kemungkinan masih ada tumpang tindih atau *error in object*, dan berdasarkan pengalaman Saksi sebagai manager aset, Saksi banyak menerima pengaduan atau informasi ada sertifikat yang terbit di atas lahan PT KAI tetapi setelah dilakukan pengecekan ternyata *error in object* atau koordinatnya berbeda, maka untuk memastikan titik koordinat dan lokasinya, Saksi memerintahkan staf untuk melakukan pengukuran dan pengecekan lapangan di tahun 2023 untuk mengetahui apakah benar sertifikat terbit di atas lahan PT KAI, jadi sebelum dilakukan pengecekan lapangan, Saksi tidak mengetahui apakah sertifikat tersebut benar terbit di atas lahan PT KAI atau tidak;

- Bahwa Saksi dapat memastikan sertifikat objek sengketa masuk dalam lahan PT KAI sejak dilakukan pengukuran berupa berita acara pengukuran yang Saksi terima pada tahun 2023;
- Bahwa setelah Saksi mengetahui ada sertifikat yang masuk dalam lahan PT KAI, ada 3 (tiga) prosedur yang dapat diambil terhadap tanah-tanah PT KAI yang dikuasai tanpa hak oleh pihak lain, yaitu prosedur *win win solution* di mana mereka dapat melakukan B2B (*Business to Business*) kegiatan pengurusan aset dalam bentuk sewa, KSO (Kerja Sama Operasi), BOT (*Built Operate Transfer*), dan BTO (*Built Transfer Operate*), apabila tidak sepakat maka langkah kedua adalah mengajukan gugatan ke PTUN seperti yang sekarang dilakukan dan langkah ketiga adalah melaporkan tindak pidana penyerobotan aset negara di mana ada kerugian negara, dan setelah



ada MoU, langkah yang diambil secara kelembagaan adalah ajukan gugatan di PTUN;

- Bahwa berdasarkan dokumen yang Saksi baca, sebelum Saksi pindah, pernah ada pertemuan dengan pemilik sertifikat dalam rangka B2B, Saksi hanya mengirimkan surat pengukuran yang ditembuskan kepada BPN Muara Enim, pengelola Hotel Grand Zuri, dan pihak terkait lainnya dengan harapan akan ada pengembalian tanda batas untuk memastikan apakah memang masuk dalam lahan PT KAI atau tidak, tetapi ternyata hanya dari PT KAI yang melakukan pengukuran dengan dihadiri perwakilan dari Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi hanya melakukan pemberitahuan pengukuran saja sedangkan untuk pengembalian tanda batas, setahu Saksi hanya dapat dilakukan oleh pemilik sertifikat;
- Bahwa teknis pengukuran yang Saksi lakukan adalah secara formal menyampaikan undangan kepada BPN, Hotel Grand Zuri, dan pihak terkait lainnya, tetapi di lapangan hanya ada dari PT KAI dan perwakilan Hotel Grand Zuri;
- Bahwa dari dokumentasi dan berita acara hasil pengukuran (bukti P-8), ada perwakilan dari pihak hotel yang hadir dan disampaikan juga secara lisan oleh perwakilan dari pihak hotel;
- Bahwa pada saat pengukuran tidak ada yang protes;
- Bahwa tidak ada keberatan dari pihak BPN dan BPN hadir hanya menyaksikan saja;
- Bahwa setelah pengukuran dan ada hasil pengukuran, ada 2 (dua) opsi, yaitu gugatan di PTUN atau laporan pidana, karena setelah pengukuran diperoleh keyakinan bahwa memang sertifikat terbit di atas lahan PT KAI dan langkah yang diambil PT KAI adalah mengajukan gugatan di PTUN;
- Bahwa tupoksi Saksi adalah untuk mengurus aset-aset PT KAI (menyewakan atau kerja sama) dan melakukan penjagaan aset-aset PT KAI yang dikuasai oleh pihak yang tidak berhak atau tanpa ikatan

Halaman 120 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



hukum, kegiatan yang dilakukan pada tahun 2020 adalah B2B, kerja sama penggunaan aset PT KAI dan untuk melakukan perjanjian kerja sama harus dilakukan pengukuran terlebih dahulu sedangkan pengukuran tahun 2023 dalam rangka penjagaan aset PT KAI, apakah benar ada sertifikat yang terbit di atas lahan PT KAI, sehingga apabila B2B tidak dapat ditempuh maka opsi yang diambil adalah gugatan PTUN;

- Bahwa lokasi pengukuran di tahun 2020 untuk sewa adalah lokasi Hall, berbeda dengan pengukuran objek sengketa di tahun 2023 dan setahu Saksi ada 2 (dua) *grondkaart*, yaitu *Grondkaart* No.1 Tahun 1924 seluas 50 meter dari as rel, sebelah atas dan bawah sekitar 70 meter atau 90 meter dari as rel dan *Grondkaart* No.2 Tahun 1924 seluas 40 meter dari as rel, jadi objek yang akan disewa adalah bangunan hall;
- Bahwa dari bukti P-29 tentang gambar situasi dan bukti P-30 tentang peta satelit, Saksi menunjukkan bahwa hall yang akan disewa terletak di bagian belakang Hotel Grand Zuri dan tidak masuk dalam objek sengketa, sedangkan gambar situasi dan peta satelit adalah hasil pengukuran yang dilakukan pada tahun 2023 dan diperoleh kepastian bahwa ada 5 (lima) sertifikat di atas lahan PT KAI yang sekarang menjadi objek sengketa gugatan;
- Bahwa terhadap bukti P-39 tentang berita acara pengukuran tahun 2020, Saksi hanya mengetahui berdasarkan laporan yang Saksi terima bahwa lokasi pengukuran tahun 2020 berada di bagian belakang hotel yaitu di hall, tetapi secara detil Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa pada saat pengukuran tahun 2020, belum diketahui adanya sertifikat;
- Bahwa surat dari Chrysantus Hasan Taslim sebagai pemilik 8 (delapan) sertifikat tidak dijadikan dasar untuk mencari letak sertifikat karena di PT KAI ada prosedur dalam hal penyerahan dokumen, semua dokumen secara formal dapat diserahkan ke Divre III melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian dokumen dan informasi yang Saksi terima, tidak ada dokumen yang disampaikan secara formal di bagian dokumen Divre III Palembang, sehingga dasar yang dipergunakan adalah pengukuran untuk memastikan ada tidaknya sertifikat di atas lahan PT KAI;

- Bahwa dari informasi 8 (delapan) sertifikat yang Saksi terima harus dilakukan verifikasi dan hasil verifikasi tahun 2023 diperoleh kepastian hanya ada 5 (lima) sertifikat yang berada di atas lahan PT KAI;
- Bahwa pada saat pengukuran tahun 2023, Saksi tidak membawa sertifikat objek sengketa;
- Bahwa dalam berita acara hasil pengukuran tahun 2023 tidak disebutkan nomor sertifikat objek sengketa;
- Bahwa informasi tentang nomor sertifikat diperoleh secara lisan dari pihak Hotel Grand Zuri pada saat konfirmasi pengukuran di lapangan, tetapi dari pihak hotel tidak memberikan identitas dan hanya menyaksikan proses pengukuran saja;
- Bahwa Saksi tidak mendapatkan fisik sertifikat tetapi hanya berdasarkan informasi yang diperoleh pada saat pengukuran di lapangan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang fotokopi sertifikat yang dijadikan lampiran dalam gugatan di PTUN;
- Bahwa koordinat hanya sebagai alat bantu tambahan saja dan dasar Saksi adalah kilometer di *grondkaart* dan metode yang digunakan adalah mengukur sejauh 40 meter dari as rel untuk daerah hall dan 150 meter dari as rel untuk daerah bangunan, dari informasi yang Saksi terima apabila *grondkaart* diteliti lagi sebenarnya ada koordinatnya, dan metode yang dapat digunakan adalah kilometer dan piket atau mendalami lagi *grondkaart*-nya;
- Bahwa dasar Saksi untuk menyatakan tanah tersebut adalah milik PT KAI adalah *grondkaart* dan aktiva tetap, bukan PT KAI yang harus minta ijin tetapi seharusnya Hotel Grand Zuri yang meminta ijin untuk mendirikan bangunan di atas lahan PT KAI dan Saksi hanya

Halaman 122 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

mengirimkan pemberitahuan pengukuran kepada pihak Hotel Grand Zuri, BPN, dan pihak terkait lainnya;

- Bahwa dalam proses pengukuran tidak ada penunjukan dari BPN atau dari pihak lain karena dasar pengukuran yang digunakan adalah *grondkaart* dan aktiva tetap;
- Bahwa dari gambar digitasi *grondkaart* dan hasil survei lapangan yang diambil koordinat dan dicocokkan di peta serta aplikasi Bhumi milik BPN, baru diketahui adanya sertifikat di atas lahan PT KAI;
- Bahwa tentang detil sertifikat, Saksi mendapat informasi setelah dilakukan survei lapangan;
- Bahwa tentang fotokopi sertifikat sebagai lampiran pada notulen rapat tanggal 22 Juli 2020 (P-41) dan dari arsip yang Saksi baca tidak ada lampiran fotokopi sertifikat, Saksi sudah cek di bagian dokumen Divre III juga tidak ada, karena penyampaian dokumen secara formal di bagian dokumen bukan di bagian aset, jadi Saksi pastikan di bagian dokumen dan bagian arsip tidak pernah ada lampiran fotokopi sertifikat;
- Bahwa Saksi mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu fungsi pengusahaan aset dan fungsi penjagaan aset, tentang kegiatan di tahun 2020 adalah fungsi pengusahaan aset yaitu Bapak Chrysantus ingin menyewa lahan PT KAI bagian belakang atau hall sedangkan kegiatan di tahun 2023 adalah penjagaan aset, di mana aset negara diambil pihak lain yang tidak berhak, makanya Saksi mengambil langkah hukum;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima fotokopi sertifikat;
- Bahwa setelah Saksi melakukan pengukuran dan memperoleh kepastian adanya sertifikat yang terbit di atas lahan PT KAI, maka selanjutnya PT KAI menyerahkan sepenuhnya kepada kuasa hukum;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan bagian pengukuran menerima fotokopi sertifikat objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembangunan Hotel Grand Zuri;

Halaman 123 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang penerbitan sertipikat objek sengketa;
- Bahwa metode pengukuran dilakukan secara manual dari as rel (bantalan rel) ditarik garis lurus sepanjang 150 meter (*Grondkaart* No.1 Tahun 1924) dan ditarik garis lurus sepanjang 40 meter (*Grondkaart* No.2 Tahun 1924), sedangkan sertipikat objek sengketa berada di bawah 150 meter, jadi masuk dalam *Grondkaart* No.1 Tahun 1924 dan bangunan hall di belakang hotel masuk dalam *Grondkaart* No.2 Tahun 1924;
- Bahwa *Grondkaart* adalah produk Kadaster, BPN jaman Hindia Belanda dan tiap *grondkaart* berbeda ukurannya karena pada jaman Hindia Belanda ada pembebasan lahan disesuaikan kebutuhan teknis rel kereta api, jadi dasar pengukuran yang digunakan adalah *grondkaart*, sedangkan untuk sertipikat objek sengketa masuk dalam *grondkaart* tetapi jarak pastinya Saksi lupa, yang pasti berada di bawah 150 meter;
- Bahwa Saksi mengukur tanah yang diklaim oleh Hotel Grand Zuri, dari titik terluar hotel lalu ditarik garis lurus dari as rel;
- Bahwa Saksi sudah sampaikan bahwa ada 3 (tiga) opsi yang dapat diambil apabila ada lahan PT KAI yang diambil pihak lain secara ilegal, yaitu sewa, PTUN, dan pelaporan pidana, dan patokan Saksi bahwa aset negara akan lepas apabila ada ijin dari Menteri Keuangan dan Menteri BUMN, sedangkan dari hasil pengecekan Saksi, PT KAI tidak pernah melepaskan aset negara di wilayah Muara Enim khususnya Hotel Grand Zuri, jadi langkah yang diambil sudah sesuai aturan hukum, yang pertama PT KAI menawarkan sewa (B2B), kemudian melakukan pengukuran dan gugatan ke PTUN, mungkin menjadi opsi terakhir untuk menempuh jalur pidana karena ada potensi kerugian negara;
- Bahwa dalam Undang-Undang No.23 Tahun 2007 dan PP No.56 Tahun 2009, disebutkan batasan dari as rel adalah sepanjang 6 meter

Halaman 124 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



dan 9 meter, setahu Saksi itu namanya salah berpikir, karena banyak masyarakat yang menggunakan tanah PT KAI selalu memakai Undang-Undang No.23 Tahun 2007, yang mana undang-undang tersebut mengatur tentang operasional perjalanan kereta api dan ukuran yang disampaikan tadi adalah batas aman keselamatan perjalanan kereta api, sedangkan yang dibahas sekarang adalah aset negara yang masuk dalam aktiva tetap PT KAI berdasarkan *grondkaart* yang diserahkan pemerintah Hindia Belanda kepada pemerintah Republik Indonesia yang tercatat dalam aktiva tetap PT KAI tahun 1990;

- Bahwa semua yang dicatat dalam aktiva tetapi menjadi aset PT KAI dan tidak ada pelepasan sebelum ada ijin dari Kementerian Keuangan;
- Bahwa sertifikat objek sengketa masuk dalam aktiva tetap tahun 1990 dan masuk dalam buku aset PT KAI di tahun 2014;
- Bahwa aset PT KAI lebih kurang 24 juta m², dengan wilayah kerja dari Kertapati sampai Linggau, Saksi melakukan pendataan dan ketika ditemukan ada potensi sengketa, Saksi sampaikan untuk *win win solution* dengan rencana sewa, apabila ada perbuatan melanggar hukum ditempuh gugatan PTUN, dan apabila ada perlawanan maka ditempuh jalur pidana, untuk Divre III Palembang kurang lebih ada 80 sertifikat yang terbit di atas tanah PT KAI dan ada 2 (dua) prosedur pendekatan, yang pertama memberikan penjelasan kepada masyarakat dan pemberian tali asih, lalu pendekatan komersialisasi, baru kemudian prosedur hukum, tetapi PT KAI tidak bisa langsung membatalkan seluruh sertifikat tetapi melakukan pendataan terlebih dahulu, mana lokasi-lokasi yang dianggap sengketa, lalu PT KAI menawarkan kerja sama sewa di tahun 2020 tetapi tidak ditindaklanjuti, akhirnya di tahun 2023 PT KAI melakukan validasi kemudian mengajukan gugatan di PTUN, dan itu juga dilakukan di



lokasi-lokasi lainnya, tetapi tetap mengedepankan sistem kekeluargaan;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang keberadaan Hotel Grand Zuri di tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Hotel Grand Zuri yang berdiri tahun 2013 sudah masuk dalam buku aset PT KAI tahun 2014;
- Bahwa di tahun 2020 masih upaya B2B tetapi gagal kemudian Saksi melakukan validasi di tahun 2023 dengan melakukan pengukuran, dan baru diperoleh kepastian ada 5 (lima) sertifikat di atas lahan PT KAI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang patok yang ada di sekitar Hotel Grand Zuri;

Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

Demmi Yousmiko

- Bahwa Saksi hadir mewakili BPN pada saat pengukuran yang dilakukan PT KAI di tahun 2023 dan Saksi membawa surat tugas;
- Bahwa Saksi mengisi daftar hadir bersama rekan Saksi sedangkan berita acara tidak ada, karena Saksi hanya menyaksikan pengukuran yang dilakukan PT KAI;
- Bahwa Saksi datang saat pengukuran untuk menghadiri undangan peninjauan lokasi dari PT KAI;
- Bahwa setahu Saksi, kegiatan yang dilakukan saat pengukuran hanya peninjauan lokasi dan tidak ada penarikan meteran, penunjukan tanda batas PT KAI di dekat mushola SD dan di belakang pos satpam hotel;
- Bahwa Setahu Saksi, PT KAI ada membawa *grondkaart* tetapi tidak ingat nomornya, hanya ingat jaraknya sekitar 40 meter saja;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-12 tentang *Grondkaart* No.2 yang Saksi lihat saat pengukuran, saat itu tidak ada pihak yang klaim atau protes;
- Bahwa ada perwakilan dari Hotel Grand Zuri yang hadir;

Halaman 126 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dilakukan penunjukkan batas dari rel dengan membawa *grondkaart* dan penunjukkan tanda batas di SD dan pos satpam hotel;
- Bahwa Saksi menandatangani daftar hadir saat kegiatan pada hari itu juga;
- Bahwa Saksi tidak membawa buku tanah saat pengukuran;
- Bahwa PT KAI tidak ada menarik meteran sejauh 150 meter saat pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak ikut menunjukkan tanda batas;
- Bahwa tentang kilometer ada disebut karena Saksi menanyakan tentang piket tetapi oleh PT KAI dijawab kilometer dan seingat Saksi, angka yang disebutkan tidak bulat tetapi ada komanya;
- Bahwa saat survey hanya penunjukkan tanda batas yang di mushola dan di pos satpam Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi lupa, apakah tanda batas yang dimaksud tertulis angka atau tulisan PT KAI;
- Bahwa tidak ada tanda batas di dalam lokasi hotel;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanda batas yang ditunjukkan sama dengan tanda batas sertifikat objek sengketa;
- Bahwa dalam aplikasi pengecekan sertifikat milik BPN hanya bisa melihat bidang tanah yang sudah bersertipikat dan yang belum bersertipikat;
- Bahwa Saksi mulai bekerja di BPN Muara Enim dari tahun 2022;

Tergugat II Intervensi 1 juga mengajukan 1 (satu) orang ahli dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan pendapat atau keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya:

Ahli Tergugat II Intervensi 1

Ir. H. Amin Mansur, S.H., M.H.

- Bahwa Ahli menjadi ASN di BPN sejak tahun 1989;
- Bahwa Ahli berpendapat hak atas tanah sesuai Pasal 16 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) ada hak milik, hak guna usaha, hak

Halaman 127 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



pakai, hak guna bangunan, dan hak lain yang ditetapkan undang-undang;

- Bahwa Ahli berpendapat hak atas tanah dalam Pasal 16 UUPA tidak ada yang spesifik dan hak milik mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat dan lebih penuh di antara hak lainnya;
- Bahwa Ahli berpendapat hak milik mempunyai hubungan yang hakiki terhadap setiap warga negara, yang seharusnya dipergunakan sepenuhnya untuk kemakmuran rakyat;
- Bahwa Ahli berpendapat proses penerbitan sertifikat, ada tahapan pembuktian awal, pihak yang berhak mengajukan permohonan ke BPN sesuai ketentuan dalam PP No.24 Tahun 1997 dan ketentuan pelaksanaannya dalam Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997, bahwa pemohon sebelum mengajukan permohonan harus mempersiapkan bukti kepemilikan awal, seperti surat pengakuan hak atau pembuktian hukum adat (bukti sporadik), bukti tidak sengketa, diajukan permohonan ke Kakantah, lalu Kakantah akan menugaskan petugas ukur cek lapangan berdasarkan Asas Kontradiktur (asas sebelah menyebelah) yang diketahui kepala desa, ketua RT/RW, dituangkan dalam bentuk sporadik, kemudian dibuatkan berita acara, lalu terbitlah peta bidang tanah, yang dijadikan informasi apa saja yang ada di data fisik dan lapangan, kemudian peta bidang tanah dilengkapi data yuridis (riwayat kepemilikan tanah) dan data administrasi (kewarganegaraan, letak tanah dan batas administrasi tanah), kemudian didaftarkan kembali dan setelah dicek maka Kakantah rekomendasi untuk dibentuk tim yaitu Panitia A yang bertugas cek lapangan tentang kebenaran fisik, yuridis dan administrasi, lalu Ketua Panitia A rekomendasi kepada Kakantah untuk kelayakan pemohon apakah layak diberikan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak lainnya, dari rekomendasi Ketua Panitia A, Kakantah menerbitkan Surat Keputusan dan ada kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon yaitu memasang tanda batas,

Halaman 128 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



merawat, memelihara, memanfaatkan penggunaannya, dan terakhir membayar BPHTB, setelah BPHTB dibayarkan, pemohon mengajukan lagi ke BPN untuk diterbitkan sertifikat dan setelah persyaratan lengkap maka diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai yang dimohonkan;

- Bahwa Ahli berpendapat sesuai SOP lama prosedur permohonan penerbitan sertifikat sampai terbit sertifikat adalah 56 hari kerja dari tahapan pengukuran sampai selesai tetapi melihat juga tingkat kepadatan pelayanan dalam suatu kantor pertanahan;
- Bahwa Ahli berpendapat persyaratan tidak sengketa sebagai persyaratan awal dan kewajiban pendaftaran hak;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila ada sanggahan dalam proses pengukuran maka harus diselesaikan dahulu dan BPN sifatnya menunggu agar objek pendaftaran tanah benar-benar *clean and clear*;
- Bahwa Ahli berpendapat ketentuan dalam Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 mengatur pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, tidak mengajukan keberatan maupun gugatan ke Pengadilan, yang artinya setiap objek yang telah diterbitkan sertifikat lebih dari 5 (lima) tahun, maka sudah kadaluarsa, artinya bahwa setiap pemegang hak sudah membayar BPHTB, apabila objek tanah yang sudah dibayar BPHTB dengan jumlah yang tidak sedikit, maka akan banyak kerugian dari pemegang hak apabila PP tersebut tidak dijalankan;
- Bahwa Ahli berpendapat sesuai ketentuan Pasal 27 UUPA bahwa setiap pemegang hak punya kewajiban atas tanahnya, wajib untuk memelihara, merawat, dan memasang tanda batas, juga tanah memiliki fungsi sosial, pengertiannya bahwa tanah harus bermanfaat bagi masyarakat;
- Bahwa Ahli berpendapat dalam proses pemetaan yang dikeluarkan seksi pengukuran, yang bertugas mencari data-data fisik yang ada di

Halaman 129 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lapangan dan dituangkan dalam peta bidang sudah diatur secara khusus dalam Permen No.3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari PP No.24 Tahun 1997;

- Bahwa Ahli berpendapat petugas ukur sebelum ke lapangan akan mencari informasi sebanyak-banyaknya di kantor, bisa dari peta Belanda atau peta lainnya sebagai referensi, bahwa setiap petugas ukur berpegang pada referensi yang ada di kantor, apakah tanah tersebut bermasalah atau tidak, kemudian laporan tersebut disampaikan ke pimpinan;
- Bahwa Ahli berpendapat referensi tidak hanya dari kantor pertanahan tetapi referensi dari yang lain, seperti keterangan dari pihak yang sedang bermasalah, setiap penerbitan peta bidang akan dicari referensi apakah ada bidang tanah yang diindikasikan dalam penguasaan dari pihak lain;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila tidak ada penguasaan dari pihak lain berarti tanah tersebut tidak bermasalah, *clean and clear*;
- Bahwa Ahli berpendapat hak-hak barat sebelum berlakunya UUPA berbeda dengan kepemilikan, kalau di Sumatera namanya SPH, sedangkan di Jawa namanya Letter C, Petuk, dan lainnya, itu sebagai bukti kepemilikan/penguasaan dan hak-hak barat seperti *eigendom*, *erfpacht*, dan *opstal*, karena ada nasionalisasi, sebelum UUPA tunduk pada hukum barat dan setelah UUPA tunduk pada hukum nasional, itu yang namanya konversi;
- Bahwa Ahli berpendapat peta bidang tidak sama dengan sertifikat hak milik, peta bidang adalah pendukung dalam penerbitan sertifikat hak milik dan peta bidang bukan bukti kepemilikan tapi informasi mengenai data fisik yang ada di lapangan;
- Bahwa Ahli berpendapat *grondkaart* adalah informasi tentang data fisik dan ada tampilan data mengenai riwayat kepemilikan tanah, sekarang namanya data nominatif, Ahli identikkan sebagai peta bidang yang dilampiri data nominatif bukan bukti kepemilikan tetapi

Halaman 130 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



tampilan data fisik, sekarang identik dengan peta bidang pembebasan lahan, dalam UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa setiap hasil identifikasi dan inventarisasi ditampilkan data fisiknya, apabila semuanya dijadikan satu yaitu peta bidang, data fisik, dan data yuridis, bisa menjadi bukti awal kepemilikan tetapi kalau hanya *grondkaart*, menurut Ahli hanya sebagai bukti fisik bukan bukti kepemilikan, karena ciri-cirinya sama dengan peta bidang yang didukung data yuridis, sampai sekarang DPR dan semasa Ahli masih di BPN *grondkaart* belum diterima sebagai bukti kepemilikan, tetapi sekarang dari pemerintah minta agar di-back up data sporadik untuk dijadikan sebagai bukti kepemilikan, tetapi apabila hanya *grondkaart* saja tanpa penguasaan tanah berarti tanah itu tidak mempunyai nilai;

- Bahwa selama Ahli bekerja, *grondkaart* belum pernah dijadikan dasar untuk permohonan hak;
- Bahwa ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, menurut Ahli, maksud dari pasal itu adalah hak barat, yaitu hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal* karena yang menguasai adalah pemerintah dan itu bukan hak kepemilikan, kalau hak maka dikonversi menjadi hak pakai kalau penguasaannya instansi, yang dikonversi adalah hak bukan kepemilikan, kalau kepemilikan belum diberikan hak maka kembali ke negara meskipun penguasaannya oleh BUMN tetapi statusnya tanah negara;
- Bahwa Ahli berpendapat ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Permen Agraria No.9 Tahun 1965 bahwa pelaksanaan konversi diselenggarakan setelah pemegang hak mendaftarkan haknya dan terhadap tanah negara yang akan dipergunakan sendiri oleh instansi maka kepadanya diberikan hak pakai, menurut Ahli kalau itu kepemilikan yang dikuasai BUMN maka harus didaftarkan dan

Halaman 131 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



diberikan hak pakai yang dipergunakan, tetapi apabila hak pakai tidak dipergunakan maka menjadi objek tanah terlantar, tetapi Ahli yakin ke depan akan lebih tertib kalau berjalan sesuai peraturan, jadi lebih ke manfaat tanah, menguasai banyak tanah tetapi tidak punya manfaat maka tanah itu tidak menyejahterakan rakyat sesuai amanat UUD 1945, jadi kalau tanah itu punya manfaat yang bertujuan untuk kesejahteraan rakyat maka sejalan dengan UUD 1945;

- Bahwa Ahli berpendapat apabila BUMN tidak mendaftarkan haknya menjadi hak pakai, maka dalam hal ini tidak ada kepemilikan atau penguasaan jadi kembali ke tanah negara, kalau sesuai ketentuan Pasal 2 UUPA hak menguasai negara untuk memberikan hubungan hukum antara orang dengan orang atau badan hukum dan kalau tidak didaftarkan maka tidak akan ada hubungan hukum, tetapi intinya tanah harus mempunyai manfaat bagi masyarakat;
- Bahwa Ahli berpendapat hapusnya hak kepemilikan berdasarkan PP 24 Tahun 1997 disebutkan 20 tahun berturut turut apabila dikuasai maka menjadi hak milik, menurut Ahli, bukan hapusnya hak tetapi apabila seseorang akan mengajukan permohonan hak maka orang itu diwajibkan menguasai tanah selama 20 tahun berturut-turut, maksudnya bukan memiliki selama 20 tahun tetapi sejarah penguasaannya jelas dan tidak ada penguasaan orang lain;
- Bahwa Ahli berpendapat terhadap tanah yang ditinggali dan diusahakan lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan BUMN lalai dalam memelihara asetnya, menurut Ahli, kalau memang BPN tidak menerima informasi dan sanggahan di waktu awal dan masyarakat serta pemerintah setempat mengetahui dan tidak ada informasi lain terhadap permasalahan tanah tersebut maka BPN akan memproses, kalau informasi muncul setelah beberapa tahun berarti tidak ada itikad baik, seperti yang Ahli pernah lakukan dalam penyelesaian tanah suku anak dalam, dahulu saat ada transmigrasi yang dibatasi tanah 2,5 hektar kemudian menggarap di luar tanah yang masih berupa hutan,



awalnya suku anak dalam tidak bereaksi tetapi setelah tanah berkembang dan menghasilkan, masyarakat suku anak dalam mulai klaim bahwa itu tanah mereka jadi mereka tidak ada itikad baik, kenapa tidak dari awal mereka klaim tetapi setelah berkembang baru mereka klaim, jadi banyak terjadi di masyarakat bahwa setelah tanah itu punya nilai baru ada klaim padahal dari awal mereka sudah tahu;

- Bahwa Ahli berpendapat BPN bersifat aktif apabila ada informasi awal, misalnya bertanya di lapangan, kepada tokoh masyarakat, RT, RW, dan kepala desa yang perlu dicari informasi;
- Bahwa Ahli berpendapat terhadap sertifikat yang terbit tahun 1997 dan timbul masalah di tahun 2023, harus dibuktikan dan masalah pembuktian merupakan ranah Majelis Hakim, harus dibuktikan proses penerbitan sertifikat dan penguasaannya, apabila asas manfaatnya lebih besar daripada terlantar maka asas manfaat yang diprioritaskan, daripada tanahnya luas tetapi tidak dimanfaatkan maka tidak ada nilai atas tanah itu, maka kalau ada informasi awal di BPN pasti pendaftaran akan dihentikan;
- Bahwa Ahli berpendapat tentang tanah terlantar pertama kali terbit dalam PP No.10 Tahun 2011 kemudian awalnya objek tanah terlantar hanya hak guna usaha tetapi sekarang sudah menyeluruh objeknya, terhadap seluruh tanah-tanah yang tidak dimanfaatkan dapat dijadikan objek tanah terlantar, termasuk hak milik, hak konsesi, apalagi terhadap tanah yang belum terdaftar termasuk ijin lokasi yang tidak dimanfaatkan dapat dijadikan objek tanah terlantar, tidak hanya hak-hak atas tanah saja tetapi terhadap tanah yang belum ada haknya dapat dijadikan objek tanah terlantar;
- Bahwa Ahli berpendapat *grondkaart* harus ditambah data sporadik, ada kerja sama antara BUMN dengan BPN tentang pendaftaran tanah, karena ada banyak permasalahan yang muncul dan dengan itikad baik mendaftarkan tanah-tanahnya, Ahli berpendapat bahwa *grondkaart* sebagai peta bidang belum cukup dipakai sebagai bukti



kepemilikan dan harus di-*back up* data sporadik dan pernyataan tidak sengketa, ketika diajukan maka benar-benar *clean and clear* tetapi apabila ada penguasaan pihak lain maka BPN berkeberatan, itu dasarnya kerja sama tadi, ada itikad baik untuk melakukan pendaftaran tanah dalam rangka mengantisipasi permasalahan dan menjadikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut;

- Bahwa Ahli berpendapat untuk menentukan suatu bidang tanah tumpang tindih atau tidak, harus menggunakan titik koordinat, menurut Ahli, sistem koordinat biasanya menggunakan satelit sedangkan pada kondisi tertentu harus dengan meteran manual, misalnya dalam pengembalian batas dengan menggunakan koordinat bisa bergeser 1 meter atau 2 meter, tergantung satelit yang ada, maka bisa juga dalam pengembalian batas apabila satelit tidak bisa masuk maka dilakukan dengan cara manual;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila seseorang mengajukan permohonan dan yang dimohon tidak punya data dan prasarana maka tidak mungkin bisa, jadi terhadap objek yang belum pernah terdaftar di BPN, maka tidak mungkin bisa dilakukan pengembalian batas, misalnya terhadap *grondkaart* yang belum didaftarkan di BPN, jadi suatu objek bisa dikembalikan batasnya setelah BPN merekam data fisik dan dituangkan dalam peta pendaftaran dan juga gambar ukur, dan nanti data itu yang bicara saat ada masalah;
- Bahwa Ahli berpendapat yang berhak mengajukan pengembalian batas adalah yang berhak, yaitu pemegang hak atas tanah tersebut;
- Bahwa Ahli berpendapat terhadap *grondkaart* baik ada konsesi atau perijinan, bisa masuk sebagai objek tanah terlantar, jadi perijinan, konsesi, dan hak-hak tanah dapat menjadi objek tanah terlantar, apabila tanah itu tidak dimanfaatkan maka tidak mempunyai fungsi sosial dan tidak ada manfaatnya apalagi tidak menguasai dan tidak



tahu batas-batasnya, hanya pegang peta saja maka tidak punya fungsi sosial dan manfaat;

- Bahwa Ahli berpendapat dalam PP No.20 Tahun 2021 disebutkan bahwa baik itu tanah pemerintah, tanah BUMN, tanah pribadi atau tanah milik pejabat daerah, semuanya dapat dijadikan sebagai objek tanah terlantar;
- Bahwa Ahli berpendapat merupakan kewenangan BPN, dalam hal pengembalian batas didahului permohonan dan ada PNBP yang harus dibayar kemudian kalau ada pihak mengukur tentu berdasarkan data di BPN atau data yang sudah terekam di BPN dan dituangkan di lapangan, jadi bagaimana mungkin rekaman tidak ada di BPN tetapi pengukuran dilakukan, jadi kalau belum ada perekaman di BPN tidak mungkin bisa dilakukan pengembalian batas di lapangan, BPN akan melakukan kegiatan sesuai data yang ada di lapangan dan apabila melakukan pengukuran terhadap tanah yang belum terdaftar maka BPN tidak diperkenankan;
- Bahwa Ahli berpendapat gambar ukur adalah lampiran dari sertifikat, setelah Panitia B turun ke lapangan dengan membawa data fisik dan data yuridis dan hasil cek lapangan menyatakan tidak ada masalah, maka Panitia B mengeluarkan rekomendasi untuk diterbitkan sertifikat dan setelah kewajiban pemegang hak dipenuhi maka dari Kasie Pengukuran akan menerbitkan surat ukur sebagai lampiran sertifikat setelah SK penerbitan sertifikat;
- Bahwa Ahli berpendapat surat ukur bisa terbit bersamaan dengan sertifikat apabila volume pekerjaannya tidak terlalu padat, dimungkinkan surat ukur dan sertifikat terbit pada hari yang sama, karena untuk batas minimum penyelesaian tidak ada sedangkan batas maksimumnya adalah 56 hari kerja, ada dasarnya di Permen Agraria No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli berpendapat ada asas kontradiktur yaitu sebelah menyebelah, bahwa pada saat di lapangan ada pihak RT, RW, kepala desa, atau tokoh masyarakat dan itu menjadi tugas mereka untuk menyampaikan karena mereka yang lebih tahu batas-batas tanahnya, apabila ditemukan bahwa tanah tersebut milik BUMN;
- Bahwa Ahli berpendapat dalam asas kontradiktur, bisa diwakili tokoh masyarakat, RT, RW, kepala desa karena mereka yang lebih mengetahui batas tanah dan penguasaannya;
- Bahwa apabila pemilik tanda batas memang tidak bisa tanda tangan, Ahli berpendapat banyak kejadian di Sumatera Selatan yang pemilik tanda batasnya ada di luar kota, seperti Jakarta dan sudah beberapa kali dihubungi tetapi tidak bisa hadir, maka dapat diwakili dari tokoh masyarakat, RT, RW, kepala desa setempat untuk bertanggung jawab di daerah tersebut;
- Bahwa Ahli berpendapat *cross cek* terhadap peta-peta warisan Belanda, kalau itu mencakup tanah BUMN, konfirmasinya ke BPN dan pejabat yang ada di wilayah tersebut, ditanyakan apakah sifatnya formal dan apakah di BPN ada peta *grondkaart*, dijawab tidak ada karena diberikan parsial-parsial;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila ada indikasi peta Belanda di atas tanah milik BUMN, BPN akan secara aktif konfirmasi ke BUMN tersebut;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila ada informasi awal tanah tersebut ada sengketa dan masuk dalam aset negara, tercatat dalam aktiva BUMN berdasarkan *grondkaart*, seperti kasus antara Pelindo dan Pertamina bahwa penerbitan SGHB atas nama Pertamina, ternyata sebagian tanahnya masuk dalam aset Pelindo dan sebagian masuk dalam aset Pertamina, jadi kalau ada informasi awal, BPN pasti tidak akan menerbitkan sertifikat;

Halaman 136 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 Ahli berpendapat apabila memang ada informasi awal bahwa ada sengketa di atas lahan tersebut, maka BPN tidak akan menerbitkan sertipikat;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila ada sumber informasi awal dan sesuai PP No.24, BPN tidak akan berani menerbitkan sertipikat, misalnya mengenai blokir, sesuai aturan Permen No.3 Tahun 1997 Pasal 28 bahwa blokir dapat dilakukan secara lisan dan diberi waktu 1 bulan untuk mengajukan secara tertulis, begitu pula dengan objek-objek yang bermasalah, seperti kasus Pelindo dan Pertamina, BPN menginformasikan ke Pelindo bahwa di atas lahan Pelindo dari dasar *grondkaart* ada penguasaan Pertamina yang akan mengajukan hak dan informasi tidak secara lisan tetapi tertulis;
- Bahwa Ahli berpendapat koordinasi pimpinan pusat ke daerah apabila ada surat antar lembaga, tergantung pada pimpinan masing-masing, ada juga yang disposisi, karena setiap pejabat ada ego masing-masing bahkan kadang pejabat pindah berkasnya juga dibawa dan ada pimpinan yg disposisi ke bawahannya tetapi berhenti di bawahannya, jadi informasi yang disampaikan sifatnya bias dan objeknya juga bias, misalnya di kantor Ditjen Pajak yang berada di bawah Kementerian Keuangan, sampai sekarang tidak tahu aset-asetnya dan banyak aset Ditjen Pajak masih atas nama orang lain, secara yuridis milik orang lain tetapi secara fisik milik Ditjen Pajak, dan di Palembang ini hampir seluruh perumahan masih atas nama orang lain;
- Bahwa Ahli berpendapat terhadap keputusan tata usaha negara berupa sertipikat dapat diuji penerbitannya dan itu merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena setiap produk BPN dapat diuji;
- Bahwa Ahli berpendapat pernah ada pembatalan terhadap objek tanah tumpang tindih perorangan tetapi Ahli cenderung pembatalannya harus diuji terlebih dulu kebenaran dan

Halaman 137 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



penguasaannya karena fungsi sertifikat lebih ke manfaatnya, daripada punya tanah banyak tetapi tidak bermanfaat lebih baik digunakan oleh masyarakat yang memerlukannya, jadi hubungan hierarki bangsa Indonesia dengan tanah itu mempunyai nilai;

- Bahwa Ahli berpendapat tumpang tindih banyak terjadi terhadap produk BPN di bawah tahun 1990 karena data di BPN tidak sempurna dan juga tidak dikuasai maka bisa tumpang tindih tetapi setelah tahun 2000 Ahli yakin antara objek tanah tidak akan tumpang tindih karena teknologinya sudah canggih, seperti kejadian di Kabupaten Musi Banyuasin terkena musibah banjir sehingga peta-peta pendaftarannya hilang, tetapi Ahli yakin BPN tidak akan sengaja menumpangtindihkan produknya;
- Bahwa terhadap MoU antara BUMN dengan BPN tentang upaya penyelesaian dan upaya pensertipikatan karena politik agraria, Ahli pernah membaca tentang MoU tersebut dan Ahli berpendapat bahwa dengan dasar *grondkaart* ditambah data sporadik, yang mengadopsi dari tanah adat yang tadinya tidak punya surat tetapi ada ciri-cirinya yaitu rumah dibangun tahun berapa, itu bukti yuridis yang dituangkan menjadi data sporadik dan MoU antara BUMN dan BPN dalam rangka menertibkan tanah-tanah sesuai pendaftaran tanah di BPN, karena tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum, memberi informasi, dan tertib administrasi, supaya tanah-tanah BUMN tidak bermasalah di kemudian hari maka disertipikatkan dengan melalui kerja sama dan terhadap hal tersebut Ahli juga pernah menjadi narasumber;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila tanah kembali ke UUPA dan sesuai peruntukannya, tidak akan ada mafia tanah, Ahli yakin mafia tanah ada di BPN, seperti narkoba ada juga di kepolisian, kalau BPN berjalan sesuai UUPA maka mafia tanah tidak akan ada;
- Bahwa Ahli berpendapat warkah adalah kesatuan dari data fisik, data yuridis, dan data administrasi yang disatukan, kalau dulu disatukan

Halaman 138 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara manual dengan dijilid tetapi sekarang sudah digital, jadi warkah-warkah ini yang sering menimbulkan masalah, seperti kasus di Musi Banyuasin karena banjirir maka warkahnya hilang dan pembuktian menjadi bermasalah;

- Bahwa Ahli berpendapat dalam proses penerbitan sertifikat pasti datanya lengkap, mungkin karena administrasi penyimpanannya kurang tertib, ada kemungkinan bisa hilang, tetapi kembali ke asas penguasaan tanah, siapapun yang menguasai dan memanfaatkan tanah maka tanah itu akan bermanfaat;
- Bahwa Ahli berpendapat warkah adalah roh pembuktian yang ditampilkan dalam informasi buku tanah, terkadang warkah tidak ditemukan tetapi sekarang sudah digital pasti sekarang lebih baik;
- Bahwa Ahli berpendapat terhadap objek tanah yang ditelantarkan bukan hilang tanahnya tetapi hak atas tanahnya hapus dan sesuai UUPA bahwa tanah dikuasai oleh negara, jadi kalau haknya hapus maka kembali ke tanah negara tetapi dalam hal ini bukan tanah negara bebas tapi tanah negara yang dikuasai orang, tanah negara ada 2 (dua) yaitu tanah negara bebas dan tanah negara perorangan yang diadopsi dari hukum adat, makanya kalau tanah itu kembali ke negara bukan sebagai tanah negara bebas;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila seseorang ingin meningkatkan haknya atas tanah negara menjadi sertifikat, dalam PP No.24 sudah jelas bahwa harus menguasai tanah selama 20 tahun berturut-turut, jadi kalau sudah menguasai selama 20 tahun dan bisa dibuktikan dengan memanfaatkan tanah tersebut, maka bisa diberikan hak;
- Bahwa Ahli berpendapat itikad baik dalam Pasal 32 PP No.24 muncul dari hati nurani, bahwa memang yang bersangkutan tidak melakukan penyerobotan dan dapat dibuktikan kebenarannya, bisa juga digunakan sebagai dasar mengajukan gugatan tetapi kembali kepada Pasal 32 bahwa dalam waktu 5 tahun, tentunya setiap orang yang diberikan hak atas tanah dibebani dengan kewajiban antara lain

Halaman 139 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 dan tiba-tiba ada orang datang mengajukan gugatan, apakah ada jaminan dari negara bahwa BPHTB yang telah dibayarkan akan kembali, oleh karena itu negara punya perlindungan terhadap kewajiban pemegang hak yang telah diberikan kepada seseorang atau pemohon yang beritikad baik;

- Bahwa Ahli berpendapat ketentuan Pasal 2 UUPA bahwa negara mempunyai hak untuk mengatur, negara memberikan tugas kepada BUMN dan apabila BUMN tidak amanah menjalankan tugas menjaga aset dan asetnya ditelantarkan maka bisa diambil oleh orang lain atau warga negara yang memerlukan tanah tersebut, banyak BUMN yang tidak menjaga asetnya bukan hanya aset tanah tetapi aset mobil banyak yang hilang, makanya sekarang Kementerian Keuangan banyak mensertipikatkan tanahnya baik melalui PUPR, Kementerian Agama dan kementerian lainnya, apakah aset negara itu dijaga atau tidak, jadi tanah itu mempunyai nilai manfaat terhadap bangsa dan warganya;
- Bahwa Ahli berpendapat BUMN dapat mensertipikatkan tanah yang belum bersertipikat atau yang belum dikuasai orang lain, setelah semuanya selesai baru mengurus objek-objek yang bermasalah dengan pendekatan secara persuasif kalau terbukti tumpang tindih;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila BUMN ada usaha menertibkan dengan melakukan pendaftaran tanah maka sudah ada itikad baik, jadi terhadap aset-aset negara yang dikuasai sekarang agar segera didaftarkan karena sudah ada kerja sama BUMN dengan BPN, sedangkan terhadap tanah yang bermasalah tergantung kebijakan pimpinan, apakah dengan reforma agraria atau yang lainnya, karena lebih diutamakan asas manfaat dari tanah tersebut;
- Bahwa Ahli berpendapat proses penjaminan hak atas tanah tentu dasarnya *trust* atau kepercayaan, debitur meminjam uang ke kreditur dengan jaminan sertipikat, untuk proses penerbitan hak tanggungan diatur dalam UU No.4 Tahun 1996, sebelum dibuatkan akta di PPAT

Halaman 140 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



maka PPAT wajib mengecek keabsahan sertifikat setelah itu dicap *clear and clean*, maka PPAT menyampaikan ke kreditur lalu kreditur mencairkan dana dan debitur menyerahkan sertifikat ke PPAT untuk dibuatkan akta dan memberikan kuasa ke PPAT untuk mendaftarkan di BPN kemudian terbit sertifikat hak tanggungan, asli sertifikat dipegang kreditur dan asli hak tanggungan dipegang oleh kreditur tetapi dalam prakteknya semua dipegang oleh kreditur, jadi terhadap sertifikat sudah melalui penelitian dan pengecekan agar tidak timbul masalah di kemudian hari;

- Bahwa Ahli berpendapat apabila sertifikat sudah diikat hak tanggungan maka statusnya sebagai jaminan apabila ada masalah maka kreditur menunggu penyelesaian masalah itu dan apabila sudah selesai dan memang yang berhak adalah pemegang hak maka tidak ada masalah jadi pemegang hak tanggungan sifatnya adalah menunggu sampai permasalahan selesai;
- Bahwa terhadap sertifikat yang telah dipasang hak tanggungan ternyata tanah tersebut milik orang lain, Ahli berpendapat dalam hak tanggungan ada irah-irah dan ada hak eksekutorial kalau sebagai kreditur kalah dalam persidangan maka bisa melakukan gugatan terhadap objek tanah itu termasuk juga dalam penyelesaian mengenai pengadaan tanah, kalau sertifikat sudah dijaminakan dan terkena objek pengadaan tanah maka ada yang sebagian dipotong dan dilakukan perjanjian ulang atau banyak cara yang dilakukan untuk penyelesaian, karena sifat hak tanggungan adalah perjanjian para pihak atau bisa juga objeknya diganti dengan objek lain dan pastinya kreditur atau pihak bank punya hak eksekusi;
- Bahwa Ahli berpendapat ada ketentuan yang mengatur tentang nasionalisasi tetapi Ahli lupa tahun berapa, seingat Ahli sebelum UUPA, ada ketentuan bahwa semua aset asing bisa didaftarkan di BPN untuk disesuaikan dengan hak-hak yang ada di Indonesia dan



terhadap hak-hak yang ada bisa juga dikonversi sesuai peraturan perundang-undangan;

- Bahwa Ahli berpendapat ada ketentuan dalam UUPA yang mengatur tentang konversi tetapi Ahli tidak tahu persis pasalnya, untuk dikonversi sesuai ketentuan UUPA, kemudian di tahun 1980 ada ketentuan bahwa hak-hak barat agar dikonversi menjadi hukum nasional dan BPN melakukan kegiatan pendaftaran atas permohonan pemohon, dan apabila BUMN tidak ada kegiatan maka menjadi kesalahan BUMN tersebut;
- Bahwa Ahli berpendapat ada batasan atau jangka waktu untuk melakukan konversi dan seingat Saksi ada batasan di tahun 1980 tetapi Ahli lupa, kalau tidak salah sekitar 20 tahun setelah terbitnya UUPA;
- Bahwa Ahli berpendapat apabila dalam jangka waktu tertentu tidak dilakukan konversi maka harus kembali ke tanah negara;
- Bahwa Ahli berpendapat tidak ada mekanisme untuk kembali ke tanah negara, kalau tidak melakukan pendaftaran maka otomatis kembali ke negara berbeda kalau ada hak-hak, bukan kepemilikan, kalau hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal* ada ketentuannya untuk konversi seperti perkebunan PT Milenia milik Swedia dari hak *erfpacht* dikonversi menjadi hak guna usaha dan biasanya dikonversi setelah melakukan perpanjangan karena badan hukum haknya dibatasi;
- Bahwa Ahli menganalogikan *grondkaart* dengan peta pembebasan lahan, yang menampilkan data fisik dan data yuridis, sementara selama Ahli menjalankan tugas pengadaan jalan tol Palembang-Lampung, Palembang-Indralaya, Ahli melihat *grondkaart* sama dengan peta bidang tanah yang dilampiri data nominatif yang ada tanda tangan dari kantor PU, Dinas Pertanian, Pemda, dan mungkin karena keterbatasan Ahli dalam membaca bahasa Belanda, jadi menurut Ahli *grondkaart* sama dengan peta bidang pembebasan lahan dan kalau dicantumkan di situ berarti fisiknya juga ada;

Halaman 142 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



- Bahwa Ahli berpendapat tentang perolehan *grondkaart* Ahli tidak tahu persis sejarahnya karena Ahli hanya melihat tampilannya saja dan menurut Ahli tampilannya sama persis dengan peta pembebasan lahan karena ada data fisik dan data yuridis, tetapi dapat juga sebagai data permohonan yang dilampiri data fisik dan data yuridis;
- Bahwa keaktifan BPN untuk menjamin tidak terjadi tumpang tindih, Ahli berpendapat karena Ahli pernah bertugas sebagai petugas ukur, setiap akan melakukan pengukuran harus mencari informasi sebanyak-banyaknya dan BPN bukan hanya menerima syarat formil tetapi juga harus mencari kebenaran materiil, dari hasil pengukuran, kemudian mencari informasi melalui pemerintah setempat seperti RT, RW, kades, tokoh masyarakat, dan sebelah menyebelah, kemudian kebenaran materiil dituangkan dalam berita acara pengukuran dan menjadi peta bidang, sebatas data fisik, lalu oleh Panitia A dicek lagi di lapangan apakah benar data fisik tadi kemudian dibuatkan Risalah Pengolah Data (RPD), kemudian rekomendasi ke kepala kantor bahwa pemohon layak untuk diterbitkan sertifikat, jadi BPN sudah sesuai SOP dan melakukan kegiatan formil dan materiil, artinya sebagai manusia sudah berusaha sebaik-baiknya, dan biasanya produk tersebut adalah produk di bawah tahun 1980 karena tugas petugas ukur mengecek kebenaran materiil di lapangan dan setelah tahun 2000 harapannya tumpang tindih dapat diminimalisir tetapi sengketa batas bisa terjadi, karena suatu koordinat bisa bergeser saat mengambil titik di lapangan melalui GPS jadi GPS harus bagus dan alatnya juga bagus, dan biasanya sudah ada *backup* di pemetaan, tertulis ada selisih sekian sampai sekian;
- Bahwa Ahli sekarang di bidang akademisi dan setelah Ahli membaca, Ahli berpendapat antara tanah dan masyarakat harus ada hubungan jadi tanah harus bermanfaat, banyak tanah yang beralih fungsi dan masyarakat tidak dapat mengelola tanahnya karena kebijakan dari pemerintah jadi Ahli berharap tanah mempunyai asas manfaat, harga



beras semakin mahal karena tanah sudah beralih fungsi, saat panen harga turun saat tanam harga naik, karena tanah tidak bisa dipakai sebagai asas manfaat sesuai peruntukannya, jadi banyak tanah terlantar yang tidak dipakai jadi tidak mempunyai nilai bagi bangsa dan negara;

Saksi Tergugat II Intervensi 1

1. Desi Pranatasya Siska

- Bahwa Saksi bekerja di PT Mitra Raya, perusahaan milik Chrysantus Hasan Taslim;
- Bahwa terhadap bukti T.II.INTV.1-1 tentang undangan rapat, Saksi mengetahui undangan rapat dari PT KAI, yang diterima Saksi dari Pak Chrysantus dan Saksi diminta hadir mendampingi Pak Chrysantus menghadiri undangan rapat tersebut;
- Bahwa undangan rapat membahas tentang klaim dari PT KAI bahwa bangunan Hotel Grand Zuri berada di atas lahan PT KAI;
- Bahwa rapat dilaksanakan tanggal 22 Juli 2020;
- Bahwa terhadap bukti T.II.INTV.1-2 dan bukti P-41 tentang notulen rapat, Saksi mengetahui tentang notulen rapat yang dibuat setelah rapat di PT KAI dan Saksi ikut tanda tangan;
- Bahwa terhadap bukti T.II.INTV.1-6 tentang foto dokumentasi pada saat Saksi bersama Pak Chrysantus menghadiri undangan rapat di PT KAI tanggal 22 Juli 2020;
- Bahwa Saksi tidak hapal dan tidak tahu nama-nama perwakilan dari PT KAI yang ikut rapat;
- Bahwa rapat diadakan di kantor PT KAI Plaju Palembang dan dimulai jam 09.00 WIB;
- Bahwa rapat diadakan di suatu ruangan tetapi bukan ruang rapat;
- Bahwa ada 4 (empat) orang perwakilan dari PT KAI tetapi Saksi tidak tahu nama-namanya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dibahas saat rapat adalah Hotel Grand Zuri berada di atas lahan PT KAI dan untuk bangunan yang mana Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sebagian atau seluruh bangunan Hotel Grand Zuri yang masuk dalam lahan PT KAI;
- Bahwa pernah ada pembahasan tentang sewa tetapi Saksi tidak mengetahui tentang harga sewa karena langsung dengan Pak Chrysantus;
- Bahwa untuk penawaran harga sewa sudah ditentukan PT KAI tetapi Pak Chrysantus belum memberikan kepastian dan akan dipertimbangkan dulu;
- Bahwa data yang dibawa saat rapat adalah fotokopi sertifikat Hotel Grand Zuri dan Saksi sudah serahkan ke PT KAI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa dasar PT KAI untuk klaim;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah ada gambar peta yang ditunjukkan oleh PT KAI;
- Bahwa ada pertemuan lagi di tanggal 8 Oktober 2020 di kantor PT KAI Talang Semut Palembang;
- Bahwa dari PT KAI ada 2 (dua) orang dan Saksi hadir sendiri saat pertemuan tanggal 8 Oktober 2020;
- Bahwa jabatan Saksi sebagai staf administrasi;
- Bahwa pembahasan rapat tanggal 8 Oktober 2020 secara lisan tentang tindak lanjut rapat tanggal 22 Juli 2020 yaitu tentang harga sewa;
- Bahwa hasil pertemuan saat itu PT KAI menanyakan masalah harga sewa dan Saksi tidak bisa memutuskan karena harus disampaikan dulu ke pimpinan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada penawaran harga sewa dari PT KAI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagian bangunan hotel mana yang akan disewa;

Halaman 145 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 tidak ada kesepakatan dari pertemuan tersebut;
- Bahwa tanggapan Pak Chrysantus setelah mendapat laporan Saksi, akan dipertimbangkan terlebih dahulu;
- Bahwa seingat Saksi, Saksi membawa lebih dari 5 (lima) sertifikat tetapi Saksi tidak ingat jumlah pastinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat mana yang akan disewa;
- Bahwa sertifikat objek sengketa yang Saksi bawa dan berupa fotokopi hitam putih yang Saksi serahkan ke PT KAI;
- Bahwa disebutkan di notulen rapat bahwa fotokopi sertifikat dilampirkan semuanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tindak lanjutnya karena Saksi tidak mengikuti lagi perkembangannya;
- Saksi bekerja di group perusahaan milik Pak Chrysantus di kantor Palembang dan hanya sewaktu-waktu apabila diperlukan untuk membantu urusan hotel, Saksi ke Muara Enim;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada patok yang di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pengukuran di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa setiap surat yang masuk biasanya dititipkan di bagian *security* atau di *resepsionis*;
- Bahwa Saksi hanya membaca tentang surat undangan rapat saja dan surat yang lain Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa terhadap proses penerbitan sertifikat atas nama Chrysantus, Saksi tidak pernah ikut terlibat dalam proses penerbitannya;
- Bahwa tidak ada pertemuan lagi setelah pertemuan terakhir tanggal 8 Oktober 2020;
- Bahwa Saksi tidak ingat, apakah Pak Chrysantus pernah menanyakan dasar surat dari PT KAI;
- Bahwa saat pertemuan dari PT KAI tidak menunjukkan dokumen, hanya Saksi yang membawa fotokopi sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar PT KAI akan melakukan pengukuran;

Halaman 146 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui saat PT KAI melakukan pengukuran;
- Bahwa terhadap bukti P-42 tentang penawaran harga sewa dari pak Chrysantus, Saksi hanya membaca perihalnya saja;
- Bahwa Saksi tidak pernah diminta oleh Pak Chrysantus untuk membuat konsep surat keberatan tentang penawaran harga sewa dari PT KAI;
- Bahwa dari foto dokumentasi rapat, perwakilan PT KAI yang memakai seragam putih;
- Bawah Hotel Grand Zuri berdiri tanggal 12-12-2013;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui surat dari PT KAI di bulan Juli 2020 saja, selain itu Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada plang bertuliskan PT KAI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertipikat objek sengketa dijaminkan di Bank BCA;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan nama-nama yang tercantum dalam daftar hadir pada saat rapat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pengukuran yang dilakukan sebelum pertemuan tanggal 22 Juli 2020;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Pak Chrysantus menghadiri undangan rapat dari PT KAI karena Saksi hanya diminta untuk mendampingi Pak Chrysantus dan untuk permasalahannya Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Saksi ingat mengapa Pak Chrysantus mau menghadiri undangan rapat padahal sudah memiliki sertipikat atas namanya;
- Bahwa terhadap bukti P-42 tentang penawaran harga dari Pak Chrysantus, Saksi pernah melihat dan mengetahui surat tersebut tetapi tidak mengetahui kelanjutannya;
- Bahwa Saksi tidak ingat jumlah pasti sertipikat yang Saksi bawa saat pertemuan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada kegiatan pengukuran dalam rangka pengembalian batas;

Halaman 147 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui keseluruhan bangunan yang ada di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi tidak selalu ada di Hotel Grand Zuri, tetapi saat Saksi dibutuhkan atau ada kegiatan di Hotel Grand Zuri, Saksi datang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rentetan kegiatan sebelum pertemuan di bulan Juli 2020;
- Bahwa Saksi tidak ingat, ada pembahasan hasil pengukuran yang dilakukan sebelum pertemuan diadakan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada bangunan hall di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pertemuan antara pihak Hotel Grand Zuri dengan Pemerintah Kabupaten Muara Enim tentang perijinan gedung hotel yang belum memiliki ijin bangunan;
- Bahwa terhadap bukti P-36 tentang surat klarifikasi Saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat;
- Bahwa terhadap bukti P-37 tentang bahan rapat, Saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, apakah ada sertifikat lain selain 8 (delapan) sertifikat di atas Hotel Grand Zuri;
- Bahwa setelah pertemuan tanggal 22 Juli 2020, tidak ada kegiatan apapun lagi;
- Bahwa pada saat Saksi menyerahkan sertifikat kepada PT KAI, Saksi tidak ingat apakah dijelaskan sertifikat-sertifikat mana yang masuk dalam lahan PT KAI dan yang tidak masuk lahan PT KAI;
- Bahwa notulen rapat dibuat pada hari yang sama setelah rapat selesai lalu tanda tangan;
- Bahwa notulen dibuat oleh PT KAI dan Saksi tidak mengetahui apakah Pak Chrysantus membaca isi notulen atau tidak;
- Saksi tidak mengetahui tentang surat penawaran harga sewa tanggal 29 Juli 2020 tetapi seingat Saksi pernah diperlihatkan oleh Pak Chrysantus;

2. Juanda

Halaman 148 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja di Hotel Grand Zuri Muara Enim sebagai *Chief Engineering*;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang gugatan terhadap sertifikat Hotel Grand Zuri;
- Bahwa malam hari Saksi ditelepon Pak Chrysantus, bahwa besok paginya tanggal 15 Juli 2020 ada pengukuran dari PT KAI dan Saksi diminta untuk menemani PT KAI;
- Bahwa saat pengukuran dari PT KAI datang 2 (dua) orang;
- Bahwa tidak ada surat tugas tapi keduanya memakai seragam PT KAI;
- Bahwa dari PT KAI yang hadir namanya Fendi tetapi yang satu Saksi lupa namanya;
- Bahwa meteran yang digunakan untuk mengukur adalah meteran gulung biasa dengan ukuran 50 meter milik Hotel Grand Zuri;
- Bahwa dari PT KAI tidak membawa peta hanya membawa kertas HVS putih dan info dari PT KAI hanya untuk perbandingan saja karena nanti akan diukur lewat udara;
- Bahwa teknis pengukuran, Saksi menarik meteran bersama 1 (satu) orang dari PT KAI dan pengukuran dimulai dari bawah (pos 3) di bagian depan pinggir jalan;
- Bahwa pengukuran dilakukan di dalam lahan Hotel Grand Zuri, masih di dalam pagar hotel;
- Bahwa tidak ada yang dibicarakan saat pengukuran, hanya ukur dan catat dan selesai sekitar jam makan siang;
- Bahwa yang diukur dari pagar belakang sampai pinggir jalan tetapi hall tidak ikut diukur;
- Bahwa tidak ada tindak lanjut setelah pengukuran;
- Bahwa Saksi kerja siang hari saja dan kalau ada kerusakan di hotel, dengan sistem kerjanya 6 hari kerja dan 1 hari libur;
- Bahwa saat Saksi bekerja di hotel, tidak pernah ada pengukuran karena kalau ada pengukuran biasanya Saksi ikut terlibat;

Halaman 149 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui, apakah Hotel Grand Zuri sudah bersertipikat;
- Bahwa terhadap bukti P-39 tentang berita acara pengukuran, Saksi mengetahui dan ikut tanda tangan di restoran hotel setelah selesai pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak membaca dulu berita acaranya tetapi hanya tanda tangan saja;
- Bahwa dari nama-nama di daftar hadir, yang mengobrol dengan Saksi namanya Samsuriadi;
- Bahwa gambar dalam berita acara berbeda dengan kondisi di lapangan tetapi dari PT KAI menyampaikan akan ada pengukuran melalui udara;
- Bahwa spa dan karaoke ada di bagian belakang dan tidak masuk dalam gambar hasil pengukuran;
- Bahwa bangunan hall tidak masuk dalam gambar;
- Bahwa Saksi baru mulai kerja di Hotel Grand Zuri pada tahun 2014 dan tidak tahu tentang peresmian hotel;
- Bahwa tidak pernah ada pengukuran selain tahun 2020;
- Bahwa terhadap SD di samping Hotel Grand Zuri tidak dilakukan pengukuran;
- Bahwa tidak ada plang atas nama PT KAI yang dipasang di sekitar Hotel Grand Zuri
- Bahwa gambar hasil pengukuran berbeda dengan kondisi di lapangan;
- Bahwa tidak ada tanda batas berupa patok yang dipasang di Hotel Grand Zuri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pengukuran di tahun 2023;
- Bahwa tidak ada patok yang Saksi dan PT KAI temukan di Hotel Grand Zuri pada saat pengukuran;
- Bahwa tidak ada pengukuran lagi selain tahun 2020;

Halaman 150 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 terhadap bukti P-30 tentang peta satelit, Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa pada saat pengukuran tidak ada pihak yang membawa fotokopi sertipikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada patok di SD;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui pengukuran di tahun 2020;
- Bahwa pengukuran dilakukan dari belakang samping hall masih dalam pagar hotel sampai ke bagian depan di Jalan Sudirman;

Tergugat II Intervensi 2 tidak mengajukan Saksi maupun Ahli dalam perkara *a quo* walaupun telah diberikan kesempatan yang patut;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Jum'at, tanggal 13 Oktober 2023;

Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 20 Oktober 2023;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan Pengadilan.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 76/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 846 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti P-6.1, T-III, T-IV, T II Intv 2-4);

Halaman 151 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



- 2) Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 1029 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti P-6.2, T-VII, T-VIII, T II Intv 2-5);
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 Tanggal. 4 Maret 1999, Luas 686 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti P-6.3, T-XII, T-XIII, T II Intv 2-6);
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal, tertanggal 11 April 2007, dengan Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 Tanggal. 20 Maret 2007, Luas 279 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti P-6.4, T-XIV, T-XV, T II Intv 2-7);
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, tertanggal 28 Maret 2008, dengan Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 Tanggal. 11 Maret 2008, Luas 916 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti P-6.5, T-XVI, T-XVII, T II Intv 2-8);

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara :

Eksepsi Tergugat :

1. Kewenangan Pengadilan
2. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Terang/Tidak Jelas/Obscuur Libel
3. Gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu/daluarsa
4. Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium)

Eksepsi Tergugat II Intervensi 1:

1. Tenggang Waktu
2. Kompetensi Absolut
3. Gugatan Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Halaman 152 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Eksepsi Tergugat II Intervensi 2 :

- Gugatan telah melewati tenggang waktu/daluarsa (exceptio temporis)

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut;

1. Eksepsi kewenangan absolut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat merasa dirugikan kepentingannya yaitu tidak dapat menguasai aset dan berpotensi kehilangan alas hak dan setelah mencermati substansi gugatan Penggugat secara keseluruhan maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Muara Enim;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 dalam eksepsi pada pokoknya mendalilkan bahwa persengketaan dalam perkara ini bukan dalam ranah hukum tata usaha negara, melainkan dalam ranah hukum keperdataan, maka sekalipun keputusan objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi unsur keputusan tata usaha negara, namun tidak memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena sifat sengketaanya lebih mengarah pada sengketa hak keperdataan, maka pengujian berdasarkan hukum administrasi di Pengadilan Tata Usaha Negara tidak pada kewenangannya untuk menentukan subjek hukum mana yang paling berhak atas suatu bidang tanah berdasarkan hak keperdataan tertentu;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah sengketa in casu merupakan Kewenangan/ Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Pengadilan mempertimbangkannya dengan uraian sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, diketahui bahwa kewenangan

Halaman 153 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



masing-masing peradilan di bawah Mahkamah Agung Republik Indonesia telah dibagi-bagi berdasarkan empat lingkungan peradilan yang masing-masing memiliki kewenangan mengadili yang berbeda satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa pengujian hukum yang dilakukan Peradilan Tata Usaha Negara adalah bersifat administrative, yakni tentang sah atau tidaknya penerbitan keputusan tata usaha negara ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansinya dalam bidang hukum administrasi, berbeda dengan pengujian yang dilakukan di Peradilan Umum yang melakukan pengujian di bidang hukum keperdataan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Umum masing-masing memiliki kompetensi absolut yang berbeda karena pengujian yang dilakukan terletak pada ranah hukum yang berbeda ;

Menimbang, bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut :

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pengertian Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 47 tersebut diatur dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut :

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditambah Pasal 1 Angka 7 jo Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, diatur bahwa suatu keputusan dapat dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara, apabila memuat unsur-unsur sebagai berikut;

1. Suatu penetapan tertulis (juga mencakup tindakan faktual);
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya);
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);
5. Bersifat konkret, individual, dan final (bersifat final dalam arti lebih luas);
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (juga keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum);
7. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati ketentuan hukum sebagaimana diuraikan di atas kemudian dihubungkan dengan Objek Sengketa, diperoleh fakta hukum bahwa Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 76, Sertipikat Hak Milik Nomor 77, Sertipikat Hak Milik Nomor 78, Sertipikat Hak Milik Nomor 125 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 129 (vide bukti P-6.1 s/d P-6.5, T-IV, T-VIII, T-XIII, T-XV, T-XVI); yang bersifat konkret, individual, dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang yang dalam hal ini adalah

Halaman 155 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Chrysantus Hasan Taslim (Tergugat II Intervensi 1); dilain pihak dengan terbitnya obyek sengketa juga berakibat hukum terhadap Penggugat yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang memohon kepada Pengadilan agar objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah karena merasa kepentingannya dirugikan; lebih lanjut karena Sertipikat Hak Milik objek sengketa merupakan objek jaminan kredit maka juga menimbulkan akibat hukum bagi pemegang hak tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk (Tergugat II Intervensi 2);

Menimbang, setelah mencermati obyek sengketa, Pengadilan menilai telah memenuhi seluruh unsur kumulatif sebagai suatu keputusan tata usaha negara seperti diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditambah Pasal 1 Angka 7 *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan tidak pula dikecualikan pengertiannya sebagai suatu keputusan tata usaha negara yang dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan mengacu pada Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009, dihubungkan dengan sengketa *a quo* maka dapat disimpulkan bahwa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Penggugat adalah badan hukum perdata yang mengajukan gugatan melawan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara (in casu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim) sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan Kewenangan/Kompetensi Absolut Badan Peradilan terhadap sengketa *a quo*

Halaman 156 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan juga akan menguji hubungan causalitas antara tuntutan Penggugat dalam gugatannya dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang menjadi dasar terjadinya sengketa, serta dalil-dalil alasan (fundamentum petendi/posita) diajukannya gugatan a quo;

Menimbang, bahwa tuntutan pokok yang diajukan dalam gugatan Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa dengan dasar dan/atau alasan yang pada pokoknya bahwa Tergugat melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.681/DJA/1986 tanggal 1 November 1986, Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan-selanjutnya Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-1069/MK.03/1990 dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat Nomor 570.32.3594-d.ii tanggal 29 Oktober 1992; serta bertentangan dengan asas-asas Umum Pemerintahan yang baik yaitu asas bertindak cermat, asas kebijakan-selanjutnya dan asas Penyelenggaraan Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Pengadilan menilai pokok gugatan Penggugat dan sengketa yang timbul dalam perkara ini adalah merupakan sengketa tata usaha negara karena memperlakukan mengenai proses administrasi penerbitan objek sengketa yang mana objek sengketa juga telah memenuhi kriteria keputusan Tata Usaha Negara yang dapat diperiksa dan diuji di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa lebih lanjut sebelum Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, maka terlebih dahulu

Halaman 157 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 harus mengajukan Upaya Administratif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyebutkan bahwa *"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif"*;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati dalil Gugatan dan dihubungkan dengan Objek Sengketa, maka sengketa *a quo* merupakan sengketa administrasi di bidang pertanahan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sebelum Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, wajib bagi Penggugat untuk menempuh prosedur upaya administratif dengan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum terkait upaya administratif berupa Keberatan yang disampaikan Penggugat secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim sebagai Tergugat pada tanggal 6 April 2023 pada pokoknya mengenai permohonan keberatan Penggugat atas terbitnya Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi yang terletak di Kelurahan Tungkal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan (vide bukti P-10, P-11) dan sampai dengan Penggugat mendaftarkan gugatan perkara *a quo* di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang melalui sistem informasi pengadilan (*e-court*) pada tanggal 30 Mei 2023, Tergugat tidak memberikan tanggapan dan/atau jawaban terhadap surat Keberatan Penggugat tersebut, dengan demikian Pengadilan berkesimpulan Penggugat telah menempuh upaya administratif terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbitnya Objek Sengketa seperti yang ditentukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa kemudian Pengadilan juga menilai terkait fakta mengenai Objek Sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, yang telah diketahui bahwa wilayah Kabupaten Muara Enim adalah termasuk dalam wilayah Provinsi Sumatera Selatan, maka secara yurisdiksi tempat kedudukan Tergugat tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang untuk menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa a quo sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas, Pengadilan menilai sengketa a quo adalah sengketa tata usaha negara yang merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara dan Penggugat juga telah menempuh upaya administratif, dengan demikian eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi 1 mengenai kewenangan mengadili/kompetensi absolut Pengadilan dinyatakan tidak diterima;

2. Eksepsi tenggang waktu menggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi mendalilkan pada pokoknya Sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa diterbitkan telah melebihi jangka waktu 5 (lima) tahun, sehingga tidak dapat lagi diajukan keberatan secara tertulis ataupun gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 159 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 dalam eksepsi mendalilkan pada pokoknya Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa pada Tanggal 29 Juli 2020 sebagaimana dalil gugatan pada Angka IV Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan, Angka 2 Halaman 7 yang berbunyi : *"Bahwa Pada Tanggal 29 Juli 2020 ada surat dari Chysantus Hasan Taslim kepada Penggugat, mengenai penawaran harga sewa lahan dengan menyertakan 5 sertifikat yang merupakan objek sengketa"*, sehingga gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Yurisprudensi yang pada pokoknya mengandung kaidah hukum penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan di Pengadilan Tata usaha Negara dihitung sejak pihak ketiga mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, dihubungkan dengan fakta di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 2 dalam eksepsi mendalilkan pada pokoknya Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik obyek sengketa pada tanggal 29 Juli 2020 sehingga telah melewati tenggang waktu menurut Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; selanjutnya Sertipikat Hak Milik obyek sengketa diterbitkan telah lewat 5 (lima) tahun sehingga gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Pengadilan dalam menguji mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan akan mengacu pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur : *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;*



Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik objek sengketa adalah atas nama Chrysantus Hasan Taslim, sehingga dalam sengketa a quo Penggugat adalah pihak yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa sebagaimana penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991, Angka V Poin 3 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994, dan Putusan Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 yang pada pokoknya memuat mengenai penghitungan batasan tenggang waktu pengajuan gugatan menggunakan teori pengetahuan (*Vernemings theori*) yaitu bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung (*non adressat*) oleh Keputusan Tata Usaha Negara, secara kasuistis 90 (sembilan puluh) hari dimulai sejak ia mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari harus dihitung secara casuistis yaitu sejak Penggugat mengetahui atau sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa lebih lanjut semenjak diterbitkannya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi khususnya pada Pasal 5 diatur pada pokoknya bahwa penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari adalah setelah diajukannya upaya administratif;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya bagian IV. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan poin 2 halaman 7 mendalilkan pada pokoknya bahwa tanggal 29 Juli 2020 ada surat dari Tergugat II Intervensi 1 kepada Penggugat mengenai Penawaran Harga Sewa Lahan dengan menyertakan 5 Sertipikat obyek sengketa, selanjutnya pada poin 6 Penggugat mendalilkan mengetahui dan memastikan bidang tanah Sertipikat objek sengketa aquo berada diatas lahan Penggugat

Halaman 161 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana hasil pengecekan lapangan yang disesuaikan dengan data dan fakta yang berdasarkan alas hak Penggugat, hal ini sesuai dengan Surat Nomor 1/KA.205/IV/DV.3/2023 Perihal Surat Pernyataan Aset tertanggal 3 April 2023;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan hukum diatas Pengadilan telah mencermati bukti-bukti di persidangan dan menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa aquo berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 76 terbit pada tanggal 4 Maret 1999, Sertipikat Hak Milik Nomor 77 terbit pada tanggal 4 Maret 1999, Sertipikat Hak Milik Nomor 78 terbit pada tanggal 4 Maret 1999, Sertipikat Hak Milik Nomor 125 terbit pada tanggal 11 April 2007, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 129 terbit pada tanggal 28 Maret 2008 (vide bukti P-06.1 s/d P-06.5, T-IV, T-VIII, T-XIII, T-XV, T-XVII, T II Intv 2-4 s/d T II Intv 2-8);
- Bahwa pada tanggal 14 Juli 2020, Asisten Manager Program dan Evaluasi Aset PT. KAI mengeluarkan surat tugas Nomor 13/ASET/VII/DV.3-2020 dalam rangka pelaksanaan permintaan pengukuran pemanfaatan aset tanah antara pihak Hotel Grand Zuri dengan PT. KAI sebagaimana termuat dalam Grondkaart Nomor 2 Tahun 1924 selanjutnya pada tanggal 15 Juli 2020, telah dilaksanakan pengukuran aset tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Hotel Grand Zuri mengenai rencana/persewaan aset milik PT. Kereta Api Indonesia (vide bukti P-38, P-39, Saksi Juanda);
- Bahwa pada tanggal 17 Juli 2020, Senior Manager Penjagaan Aset dan Komersialisasi Non Angkutan atas nama Plt. Executive Vice President Divisi Regional III Palembang PT. KAI (Persero) telah menyampaikan undangan kepada Pimpinan Hotel Grand Zuri Muara Enim melalui surat Nomor KA.205/VII/3/DV.3-2020 dengan agenda : Pembahasan kerjasama terkait bangunan milik hotel Grand Zuri yang berada diatas

Halaman 162 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

lahan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Muara Enim (vide bukti P-40, T II Int 1-1);

- Bahwa pada tanggal 22 Juli 2020, telah dilaksanakan Rapat Pembahasan perjanjian kerjasama terkait bangunan milik hotel Grand Zuri yang berada diatas lahan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Muara Enim bertempat di Ruang Rapat Penjagaan Aset dan Komersialisasi Non Angkutan Divre III Palembang, dengan dihadiri perwakilan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan pihak Grand Zuri Hotel Muara Enim, dengan hasil keputusan masing-masing pada pokoknya menyampaikan :
PT. KAI : Bangunan Hotel Grand Zuri Muara Enim berada di atas lahan PT. KAI (Persero) pada lokasi A seluas 2.449 M² dan lokasi B seluas 1.488 M² dengan total luas 3.937 M² dan menyampaikan agar pihak hotel Grand Zuri Muara Enim melaksanakan ikatan Perjanjian Kerja Sama (sewa lahan);

Grand Zuri Hotel Muara Enim : Sepakat untuk bekerjasama dengan PT. KAI (Persero) dalam bentuk sewa lahan dan mohon pertimbangan keringanan tarif dengan bahan pertimbangan salah satunya karena lahan dilokasi hotel telah bersertipikat yang diantaranya Sertipikat Hak Milik objek sengketa a quo (terlampir);

(vide bukti P-41, T II Int 1-2, keterangan saksi Desi Pranatasya Siska);

- Bahwa pada tanggal 29 Juli 2020, Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan penawaran harga sewa lahan kepada Penggugat terhadap lokasi B seluas 1.488 m² dengan kesanggupan harga maksimal Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)/tahun dan berkeberatan untuk melaksanakan Ikatan Perjanjian kerjasama sewa lahan lokasi A seluas 2.449 m² karena di lokasi lahan telah bersertipikat pada bagian 1 poin 1, 2, 3, 6 dan 7 menyebutkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa terlampir (vide bukti P-42);

Halaman 163 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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 pada tanggal 11 Mei 2021, Senior Manager Penjagaan Aset dan Komersialisasi Non Angkutan atas nama Executive Vice President Divisi Regional III Palembang PT. KAI (Persero) telah menyampaikan kepada Tergugat II Intervensi 1 melalui surat Nomor KA.102/V/1/DV.3-2021 perihal Persetujuan Tarif Sewa Lahan, pada pokoknya Penawaran Harga Sewa yang diajukan Tergugat II Intervensi 1 tanggal 29 Juli 2020, dapat disetujui (vide bukti P-43);
- Bahwa melalui surat Nomor KA.205/III/1/DV.3-2023 tanggal 24 Maret 2023, Manajer Penjagaan Aset dan Komersialisasi Non Angkutan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divre III Palembang telah menyampaikan undangan terkait pelaksanaan Kegiatan Survei/Pengecekan Lapangan, tercantum dengan menunjuk pada Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim dan Sertipikat Hak Milik objek sengketa; undangan ditujukan kepada Penerima eksternal : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, dan lain-lain (vide bukti P-27, P-28, keterangan saksi Reza Wahyudi, Adhymas Panji Hasmoro dan Taufik Hidayat);
- Bahwa telah terbit Surat Perintah Tugas Nomor: KA-301/III/1/DV.3-2003 tanggal 23 Maret 2023 untuk melaksanakan kegiatan survey/pengecekan lapangan lahan yang terletak di Hotel Grandzuri Muaraenim beserta lampiran berupa Daftar Pekerja yang ditugaskan (vide bukti P-7);
- Bahwa pada tanggal 30 Maret 2023, telah dilaksanakan kegiatan survey/pengecekan lapangan (vide keterangan saksi Adhymas Panji Hasmoro, Taufik Hidayat, Demmi Yousmiko) hasil pengecekan tersebut dituangkan dalam Berita Acara Survey/Pengecekan Lapangan yang pada pokoknya berisi bahwa Sertipikat Hak Milik objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi 1 berada dalam lahan/aset milik PT. Kereta Api Indonesia Persero) yang tertuang dalam Grondkaart Nomor 2 Tahun 1924 dan Sertipikat Hak Milik objek sengketa berada pada KM 397+343 s/d 397+380 dari tujuan Stasiun Muara Enim menuju Stasiun Muaralawai yang terletak di Kelurahan Tungkal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten

Halaman 164 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Muara Enim (vide bukti P-8); dan ditindaklanjuti dengan terbitnya Nota Dinas Internal PT Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: 1/KA.205/IV/DV.3/2023 tanggal 3 April 2023 perihal Surat Pernyataan Aset pada pokoknya menyatakan sertifikat Hak Milik objek sengketa berada pada lokasi asset PT. Kereta Api Indonesia (persero) sebagaimana *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 (vide bukti P-9);

- Bahwa Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap terbitnya objek sengketa, Keberatan yang disampaikan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim pada tanggal 6 April 2023 perihal Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No. 76, SHM No. 77, SHM No. 78, SHM No. 125, SHM No. 127 atas nama Chrysantus Hasan Taslim terletak di Kelurahan Tungkal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan (vide bukti P-10, P-11);
- Bahwa Penggugat mendaftarkan gugatan perkara a quo di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 30 Mei 2023;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan a quo yang didaftarkan lebih dari 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkannya Sertipikat Hak Milik objek sengketa, Pengadilan menilai dengan mengacu pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

Halaman 165 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

- (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.*
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

Menimbang, bahwa system pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 2 huruf (c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menganut sistem publisitas negatif yang bertendensi positif, sehingga bila dilihat dari teori perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan tanahnya memperoleh surat bukti hak berupa sertifikat yang merupakan ciri dari sistem publisitas Positif, tetapi secara substansial sertipikat mengandung sistem publisitas negatif, sehingga data yuridis dan data fisik yang tercantum didalamnya tidak dijamin kebenarannya oleh Negara, sehingga terhadap keabsahan sertifikat dapat digugat dan dibatalkan;

Halaman 166 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pada pokoknya menjelaskan pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat Hak atas tanah, keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah; Ayat (2) mengatur pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterbitkan karena ada terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan /atau sertifikat hak atas tanah nya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dalam pasal 104 ini tidak ada membatasi jangka waktu pihak-pihak lain yang merasa berkepentingan untuk menggugat hak atas tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasar bukti P-40, P-41, P-42, T II Int 1-1, T II Int 1-2, T II Int 1-6, pada tanggal 22 Juli 2020 pihak Penggugat telah mengetahui mengenai adanya Hotel Grand Zuri Muara Enim yang berdiri diatas tanah *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 dan selanjutnya Tergugat II Intervensi juga telah menginformasikan keberadaan Sertipikat Hak Milik objek sengketa serta telah melampirkan dan menyerahkannya pada Penggugat saat pertemuan antara pihak Hotel Grand Zuri Muara Enim dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang bertempat di Kantor PT. KAI Plaju sebagaimana keterangan saksi Desi Pranatasya Siska, namun berdasarkan keterangan saksi Reza Wahyudi dan Adhyamas Panji Hasmoro tidak pernah diketahui keberadaan lampiran mengenai Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa oleh Penggugat, terhadap keadaan ini Pengadilan berpendapat adanya Sertipikat Hak Milik objek sengketa pada saat rapat pembahasan perjanjian kerjasama antara Penggugat dan pihak Hotel Grand Zuri Muara Enim tanggal 22 Juli 2020 dan saat penyampaian penawaran harga sewa lahan oleh Tergugat II Intervensi 1 kepada Penggugat pada tanggal 29 Juli 2020 sehingga kemudian menjadi pengetahuan bagi Penggugat haruslah dikaitkan dengan keyakinan

Halaman 167 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Penggugat bahwa di atas tanah penguasaan Penggugat sebagaimana *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 telah terbit objek sengketa, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994, dan Putusan Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 yang pada pokoknya memuat mengenai penghitungan batasan tenggang waktu pengajuan gugatan menggunakan teori pengetahuan (*Vernemings theori*) yaitu bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung (non adressat) oleh Keputusan Tata Usaha Negara, secara kasuistis 90 (sembilan puluh) hari dimulai sejak ia mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari harus dihitung secara casuistis yaitu sejak Penggugat mengetahui atau sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-42 berupa penawaran sewa lahan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 kepada Penggugat dihubungkan dengan bukti P-43 berupa Persetujuan tariff sewa lahan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi 1 diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 29 Juli 2020, Tergugat II Intervensi 1 telah menyampaikan penawaran harga sewa lahan kepada Penggugat hanya terhadap lokasi B seluas 1.488 m² dan berkeberatan untuk melaksanakan Perjanjian sewa lahan lokasi A seluas 2.449 m² karena di lokasi lahan telah bersertipikat terhadap penawaran ini telah disetujui oleh Penggugat melalui surat tanggal 11 Mei 2021, terhadap kedua bukti surat tersebut hanya menerangkan mengenai sewa lahan namun tidak menerangkan mengenai klarifikasi atau pemeriksaan lebih lanjut atas sertipikat Hak Milik objek sengketa terhadap lahan yang diakui Penggugat sehingga kepentingan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik objek sengketa baru diketahui secara pasti setelah dilaksanakannya survey atau pengecekan lapangan tanggal 30 Maret 2023 dengan dihadiri pihak terkait salah satunya dari instansi Tergugat yang pada

Halaman 168 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

pokoknya menerangkan bahwa tanah dengan alas *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 telah terbit Sertipikat Hak Milik objek sengketa (vide keterangan Saksi Reza Wahyudi, Adhymas Panji Hasmore dan Taufik Hidayat) ; hal ini dapat dinilai karena terhadap bangunan hotel yang berdiri diatas *Grondkaart* secara fisik dapat dilihat dan diketahui oleh Penggugat sedangkan untuk mengetahui dan memperoleh keyakinan atas adanya tumpang tindih (*overlapping*) Sertipikat Hak Milik terhadap tanah *Grondkaart* memerlukan penelitian dan pemeriksaan lapangan serta mencocokkan dengan data-data system pemetaan tanah (vide bukti P-8, P-29, P-30);

Menimbang, bahwa berdasar fakta hukum di atas bahwa setelah mengetahui adanya tumpang tindih (*overlapping*) Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo* dengan *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 pada tanggal 30 Maret 2023 baru kemudian Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap terbitnya objek sengketa perkara *a quo* melalui surat Keberatan tanggal 6 April 2023 dan diterima pada tanggal yang sama (vide bukti P-10, P-11), terhadap surat keberatan tersebut tidak dijawab atau tidak ditanggapi oleh Tergugat, dan kemudian Penggugat mendaftarkan gugatan perkara *a quo* di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 30 Mei 2023, dengan demikian berdasarkan fakta hukum di atas apabila dikaitkan dengan apa yang dimaksud oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991, Angka V Poin 3 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994, dan Putusan Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, Pengadilan berkesimpulan bahwa dihitung semenjak Penggugat mengetahui adanya tumpang tindih (*overlapping*) *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 dengan objek sengketa *a quo* dan kemudian mengajukan surat keberatan tersebut sampai dengan gugatan ini didaftarkan pada tanggal 30 Mei 2023 maka gugatan Penggugat masih memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Halaman 169 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Negara jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif sehingga terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai tenggang waktu menggugat cukup beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

3. Eksepsi gugatan Penggugat kabur/Tidak Terang/Tidak jelas/Obscuur libel;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan Penggugat mengajukan gugatan tidak berdasarkan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif, lebih lanjut permohonan keberatan Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah sertifikat objek sengketa bukan merupakan kewenangan Tergugat melainkan kewenangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, kabur dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 pada pokoknya mendalilkan terdapat ketidakjelasan penyebutan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam hal tidak menyebutkan tanggal terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara a quo dan tidak menyebutkan masing-masing surat ukur yang terdapat pada objek sengketa serta tidak jelas penyebutan letak, ukuran, batas-batas tanah sebagai dasar alasan Penggugat mengajukan gugatan ;

Halaman 170 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa syarat formal untuk dapat diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 56 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan syarat Materil sebagaimana dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga apabila suatu gugatan telah memenuhi syarat formal dan materiil, maka gugatan tersebut telah layak untuk diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa lebih lanjut yang menjadi tolak ukur mengenai jelas, layak dan sempurnanya sebuah gugatan dalam Peradilan Tata Usaha Negara adalah seperti yang termuat dalam ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, di mana gugatan harus memuat:

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan Penggugat atau kuasanya;
- b. Nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat;
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.

Menimbang, bahwa dengan mencermati gugatan Penggugat dikaitkan dengan bukti P-4, P-5 diperoleh fakta hukum yang telah diuraikan secara jelas mengenai identitas Penggugat merupakan badan hukum perdata PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1, Bandung, yang Anggaran Dasarnya telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia dan perubahan Anggaran Dasar terakhirnya sebagaimana dinyatakan dalam Akta Nomor 122 tanggal 11 Januari 2023, yang perubahannya telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.09-0072126, tanggal 02 November 2022, dan dalam hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini berdasarkan ketentuan Pasal 11 angka 2 Anggaran Dasar Nomor 49 Tahun 2009, yang mengatur penyerahan kekuasaan Direksi kepada seseorang atau beberapa Pekerja perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau orang lain untuk mewakili perseroan di dalam dan di luar Pengadilan, diwakili oleh **Didiek Hartantyo**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Keputusan Menteri Badan Usaha Milk Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor SK-28/MBU/01/2021, tertanggal 25 Januari 2021, oleh karenanya sah bertindak mewakili Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero), bertempat tinggal di Taman Lebak Bulus III No. 5 RT.008/ RW. 004, Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : KL.503/V/9/DV.3-2023, tertanggal 17 Mei 2023, memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada **Yuskal Setiawan** Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Kepala Divisi Regional III Palembang PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Keputusan Direksi Nomor : SK.U/KH.608/I/11/SAP/KA-2023 tertanggal 11 Januari 2023 bertempat tinggal di Jalan Jl. Jend. A. Yani No. 541, Kel. 13 Ulu Plaju, Kec. Seberang Ulu II – Kota *Palembang* 30258, dengan domisili elektronik : hukum.divre3@kai.id., serta identitas Tergugat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim berikut tempat kedudukannya dan telah pula mencantumkan keputusan yang menjadi objek sengketa, memuat dasar dan alasan gugatan, dan terakhir menyebutkan petitum atau hal-hal yang menjadi tuntutan untuk diputus oleh Pengadilan, terlebih selain itu gugatan juga telah diperbaiki dan dinyatakan sempurna pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 6 Juli 2023 sehingga layak disidangkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan demikian Pengadilan berkesimpulan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat formal dan materiil suatu gugatan berdasarkan Pasal 56 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Pasal 53 ayat (1) dan (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-

Halaman 172 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi 1 mengenai gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel) sudah berdasar hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

4. Eksepsi Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium)

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi pada pokoknya mendalilkan ada pihak lain yang seharusnya digugat atas keputusan objek sengketa yang diterbitkan, yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 76, Sertipikat Hak Milik Nomor 77, Sertipikat Hak Milik Nomor 78, Sertipikat Hak Milik Nomor 125 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 129 (vide bukti P-6.1 s/d P-6.5, T-IV, T-VIII, T-XIII, T-XV, T-XVII, T II Intv 2-4 s/d T II Intv 2-8), hal mana di dalamnya jelas mencantumkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim sebagai pejabat yang menandatangani, menerbitkan atau mengeluarkan objek sengketa tersebut, sehingga Pengadilan berkesimpulan gugatan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim sebagai Tergugat sudah tepat sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak

Halaman 173 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



(plurium litis consortium) adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah dinyatakan tidak diterima, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa a quo dan untuk selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut:

Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab, alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah badan hukum perdata yang didirikan dengan berdasar :
 1. Akta Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor 2 tanggal 1 Juni 1999, dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta;
 2. Akta Perbaikan Nomor 14 tanggal 13 September 1999, dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta;
 3. Akta Pernyataan Keputusan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor 49 tanggal 9 September 2009, dibuat di hadapan Surjadi Jasin, S.H., Notaris di Bandung;
 4. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia Nomor 278 tanggal 31

Halaman 174 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2021, dibuat di hadapan Nining Puspitaningtyas, S.H.,
Sp.1., M.H., Notaris di Kota Bandung;

5. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan
Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia Nomor 09 tanggal 2
Nopember 2022, dibuat di hadapan Nining Puspitaningtyas, S.H.,
Sp.1., M.H., Notaris di Kota Bandung;

6. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan
Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia Nomor 122 tanggal 11
Januari 2023, dibuat di hadapan Nining Puspitaningtyas, S.H., Sp.1.,
M.H., Notaris di Kota Bandung;

(vide bukti P-2);

2. Bahwa Penggugat mengakui menguasai bidang tanah objek sengketa
dengan berdasar pada *Grondkaart* Nomor 2 tahun 1924, skala yang
merupakan perbandingan jarak pada peta terhadap jarak sebenarnya
tertulis 1:2000 sehingga diketahui bahwa 1 cm pada peta sama dengan
2000 cm pada jarak yang sesungguhnya (vide bukti P-12);

3. Bahwa aset Penggugat tersebut telah termuat dalam Edisi II Hasil
Inventarisasi Aktiva Tetap Perusahaan Umum Kereta Api berupa tanah
pada Wilayah Inspeksi 13 Kertapati diterbitkan tanggal 31 Desember
1990 serta Buku Aset Tanah PT. KAI (Persero) Cetakan ke II (dua)
Tahun 2014 Divisi Regional III SS Sub Divisi Regional III.1 Kertapati
(vide bukti P-13, P-14, Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 13
Oktober 2023);

4. Bahwa penerbitan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No.
76/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No.
12/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 846 M², atas nama
CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti T-II, T-IV, P-6.1, T II Intv 2-
4); adalah berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan
Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan, Nomor: 94/HM.1/BPN-
26/1999 tanggal 8 Februari 1999 tentang Pemberian Hak Milik, pada
bagian “menimbang” Surat Keputusan mencantumkan berdasar Risalah

Halaman 175 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



Pemeriksaan Tanah (Konstatering Report) tanggal 25 Nopember 1998 Nomor 192/11/R/HHT/1998, bidang tanah yang dimohon adalah tanah Negara berasal dari tanah bekas Hak Guna Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11 tanggal 8 Nopember 1998 seluas 846 M² terletak di Kelurahan Tungkal Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim, berlaku sampai dengan tanggal 7 Nopember 2017 terdaftar atas nama Pemohon Chrysantus Hasan Taslim yang telah dilepaskan haknya dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Nopember 1998 Nomor 500/1680/26/1998/M (vide bukti T-I, T-II);

5. Bahwa penerbitan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 1029 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti T-VII, T-VIII, P-6.2, T II Intv 2-5); adalah berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan, Nomor: 93/HM.1/BPN-26/1999 tanggal 8 Februari 1999 tentang Pemberian Hak Milik, pada bagian "menimbang" Surat Keputusan mencantumkan berdasar Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Report) tanggal 25 Nopember 1998 Nomor 194/11/R/HHT/1998, bidang tanah yang dimohon adalah tanah Negara berasal dari tanah bekas Hak Pakai sebagaimana Sertipikat Hak Pakai Nomor 14 tanggal 8 Nopember 1998 seluas 1.029 M² terletak di Kelurahan Tungkal Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim, berlaku sampai dengan tanggal 7 Nopember 2007 terdaftar atas nama Pemohon Chrysantus Hasan Taslim, yang telah dilepaskan haknya dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Nopember 1998 Nomor 500/1682/26/1998/M (vide bukti T-V, T-VI);
6. Bahwa penerbitan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 Tanggal. 4 Maret 1999, Luas 686 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti T-XII, T-XIII, P-06.3, T II Intv



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2-6); adalah berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Selatan, Nomor: 83/HM.1/BPN-26/1999 tanggal 1 Februari 1999 tentang Pemberian Hak Milik, pada bagian “menimbang” Surat Keputusan, mencantumkan pada pokoknya dengan berdasar :

- Akta Jual Beli dibuat dihadapan Drs. A. Zahri Wasik, Camat Muara Enim tanggal 6 Pebruari 1989 Nomor 20/70/PPAT/1989, menerangkan bahwa bidang tanah seluas 1.822,5 M² terletak di Kelurahan Tungkal Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim dijual oleh Mgs. H. Umar bin H.A. Hamid kepada Nurhayati;
- Surat Pernyataan Pengakuan Hak tanggal 6 Juni 1996, Surat Keterangan Tanah dikeluarkan Lurah Tungkal tanggal 6 Juni 1996 Nomor 954/11/11/1996, diketahui Camat Muara Enim tanggal 11 Juni 1996 Nomor 594/144/70/1996, menerangkan bidang tanah benar kepunyaan Nurhayati;
- Akta Pengoperan Hak atas tanah dibuat dihadapan Camat Muara Enim tanggal 11 Juni 1996 Nomor 594/120/70/PEM/1996 menerangkan bidang tanah dioperkan haknya dari Nurhayati kepada Chrysantus Hasan Taslim;
- Pengukuran Kadastral, tanah seluas 686 M², diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Juli 1996 Nomor 2973/1996 dan Surat Pernyataan tanggal 16 Juli 1996 diketahui Lurah Tungkal;
- Hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A dalam Risalah Pemeriksaan tanah tanggal 28 Pebruari 1997 Nomor 14/02/R/HHT/1997;

(vide bukti T-IX, T-X, T-XI);

7. Bahwa penerbitan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal, tertanggal 11 April 2007, dengan Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 Tanggal. 20 Maret 2007, Luas 278 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM (vide bukti T-XIV, T-XV, P-06.4, T II Intv

Halaman 177 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



- 2-7); sebagaimana tercantum pada bagian dasar pendaftaran angka 2. berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim tanggal 15 Maret 2007 Nomor 018-520.1-26-2007;
8. Bahwa penerbitan objek sengketa berupa Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, tertanggal 28 Maret 2008, dengan Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 Tanggal. 11 Maret 2008, Luas 916 M², atas nama CHRY SANTUS HASAN TASLIM (vide bukti T-XVI, T-XVII, P-06.5, T II Intv 2-8); sebagaimana tercantum pada bagian dasar pendaftaran angka 2. berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim tanggal 3 Maret 2008 Nomor 038-520.1-26-2008;
9. Bahwa Sertipikat Hak Milik objek sengketa a quo telah dibebani hak tanggungan sebagaimana diterangkan dalam Akta-Akta sebagai berikut :
1. Akta Perjanjian Kredit Nomor 116 tanggal 13 Januari 2020 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (vide bukti T.II.INTV.2-1A)
 2. Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 2 Juni 2022 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (vide bukti T.II.INTV.2-1B)
 3. Akta Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 Juni 2022 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (vide bukti T.II.INTV.2-2)
 4. Akta Perjanjian Kredit Nomor 01 tanggal 2 Juni 2022 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang (vide bukti T.II.INTV.2-3)
 5. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 63./2022 tanggal 30 Juni 2022 dibuat di hadapan A. Dessi Puspa Asni, S.H., PPAT Kabupaten Muara Enim (vide bukti, T.II.INTV.2-10, lampiran bukti T-XVIII, lampiran bukti T-XIX, lampiran bukti T-XX, lampiran bukti T-XXI, lampiran bukti T-XXII)
 6. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 15 tanggal 2 Juni 2022 dibuat di hadapan Evi Syarkowi, S.H., Notaris di Palembang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide bukti T.II.INTV.2-11, lampiran bukti T-XVIII, lampiran bukti T-XIX, lampiran bukti T-XX, lampiran bukti T-XXI, lampiran bukti T-XXII);

10. Bahwa telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Jum'at tanggal 13 Oktober 2023 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Tungal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, diketahui para pihak menunjuk lokasi bidang tanah objek sengketa yang sama yang berada di dalam area Hotel Grand Zuri, dengan keterangan masing-masing sebagai berikut :

- Penggugat dengan berdasar pada *grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 yang juga dicantumkan dalam Hasil Inventarisasi Aktiva Tetap Tanah Wilayah Inspeksi 13 Kertapati Posisi 13 Desember 1990 serta Buku Aset Tanah PT. KAI (Persero) Cetakan Ke II (Dua) Tahun 2014, Divisi Regional III SS Sub Divisi Regional III.1 Kertapati, menyatakan bahwa sertifikat objek sengketa berada di dalam area Hotel Grand Zuri Muara Enim dan 2 (dua) sertifikat objek sengketa masuk seluruhnya sedangkan 3 (tiga) sertifikat objek sengketa masuk sebagian dalam aset tanah PT KAI;
- Tergugat dengan berdasar pada data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim, bahwa titik koordinat dan lokasi dari sertifikat objek sengketa adalah benar di lokasi pemeriksaan setempat, sebagaimana gambar hasil plotting identifikasi bidang tanah objek sengketa menyatakan bahwa sertifikat objek sengketa berada di dalam area Hotel Grand Zuri Muara Enim;
- Tergugat II Intervensi 1 menyatakan bahwa sertifikat objek sengketa berada di dalam area Hotel Grand Zuri Muara Enim;
- Tergugat II Intervensi 2 menyatakan bahwa sertifikat objek sengketa yang menjadi jaminan berada di dalam area Hotel Grand Zuri Muara Enim;

(vide bukti T II Intv 1-7, Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 13 Oktober 2023,);

Halaman 179 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

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;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;*

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur pada pokoknya suatu keputusan dapat dibatalkan apabila terdapat cacat wewenang, prosedur dan/atau substansi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dikaitkan fakta hukum yang telah terurai di atas, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah:

Aspek kewenangan

Menimbang, bahwa yang menjadi Tergugat dalam sengketa *a quo* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim yang dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pengertian *Tergugat* adalah *badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;*



Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum mengenai kewenangan Tergugat yaitu apakah Tergugat berwenang menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa atau tidak, Pengadilan berpendapat bahwa kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa dapat dinilai dari segi materi (*bevoegdheid rationalis materiae*) dan tempat/wilayah kekuasaannya (*bevoegdheid ratione loci*) dan dari segi waktu penerbitannya (*Temporis*);

Menimbang, bahwa untuk menentukan mengenai tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim dalam menerbitkan Keputusan objek sengketa berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, maka secara normatif Pengadilan akan mengujinya dengan berdasar pada ketentuan yang mengatur tentang tata cara pemberian hak atas tanah sebagai berikut :

1. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan : *"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"*;
2. Pasal 1 angka 23, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah : *'Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah'*;
3. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah : *"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional."*
4. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : *"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-*



kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain';

5. Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : *Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.*

Menimbang, bahwa dengan mencermati Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa didapatkan fakta bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 76, Sertipikat Hak Milik No. 77 dan Sertipikat Hak Milik No. 78 masing-masing diterbitkan Tergugat pada tanggal 4 Maret 1999, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 125 diterbitkan Tergugat pada tanggal 11 April 2007 dan Sertipikat Hak Milik No. 129 diterbitkan Tergugat pada tanggal 28 Maret 2008 terhadap tanah yang dimaksud dalam obyek sengketa tersebut bersesuaian dengan lokasi tanah pada saat pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 13 Oktober 2023 yaitu kesemuanya terletak di Kelurahan Tungkal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan kewenangan yang berkaitan dengan materi (*bevoegdheid ratione materiae*), maka terlihat bahwa secara materiil Tergugat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai dengan kewenangannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* Pasal 1 angka 23, Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jls.* Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menegaskan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan kewenangan yang berkaitan dengan tempat/batas wilayah kekuasaannya (*bevoegdheid ratione loci*), diketahui bahwa lokasi tanah Objek Sengketa benar terletak di Kelurahan Tungkal, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan seperti yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik objek sengketa serta hasil pemeriksaan Setempat sebagaimana tersebut diatas, sehingga Pengadilan menilai Tergugat memiliki kewenangan dari segi wilayah hukumnya untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik tanah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan kewenangan yang berkaitan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan untuk wewenang (*bevoegdheid ratione temporis*), maka Tergugat pada saat menetapkan Objek Sengketa adalah bertindak sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim sehingga memiliki kewenangan dari segi waktu untuk menerbitkan Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dan fakta hukum tersebut diatas Pengadilan berkesimpulan baik dari segi materi, dari segi tempat/wilayah kekuasaannya maupun dari segi waktunya Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim memiliki kewenangan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa a quo;

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

Halaman 183 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai prosedur dan substansi yang berkaitan dengan data fisik dan data yuridis dalam tahapan Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;

Pasal 1 angka 6

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Pasal 1 angka 7

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya

Pasal 12

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

Halaman 184 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
- b. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;

Pasal 24 ayat (1)

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri

Pasal 29 ayat (1):

hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut ;



Pasal 32 ayat (1) :

Sertipikat 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 ;

Pasal 33 ayat (1) :

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8, P-9, P-12, P-13, P-14, P-27, P-28, P-29, P-30, T-III, T-VII, T-XII, T-XIV, T-XVI, T II Intv 2-4 s/d T II Intv 2-8 serta didukung dengan Pengetahuan Hakim saat pelaksanaan sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 13 Oktober 2023, Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 menunjuk pada bidang tanah yang sama yang diatasnya telah berdiri bangunan hotel Grand Zuri Muara Enim; Penggugat dengan berdasar pada *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 yang juga dicantumkan dalam Hasil Inventarisasi Aktiva Tetap Tanah Wilayah Inspeksi 13 Kertapati Posisi 13 Desember 1990 serta Buku Aset Tanah PT. KAI (Persero) Cetakan Ke II (Dua) Tahun 2014, Divisi Regional III SS Sub Divisi Regional III.1 Kertapati, serta Berita Acara Survei Pengecekan Lapangan yang dilaksanakan tanggal 30 Maret 2023 dan Gambar Situasi Sertipikat Di Atas *Grondkaart* No. 2 Tahun 1924, sedangkan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dengan berdasar pada Sertipikat Hak Milik objek sengketa yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 12/Tungkal/1998, Surat Ukur Nomor 11/Tungkal/1998, Surat Ukur Nomor 10/Tungkal/1999, Surat Ukur Nomor 59/Tungkal/2007 dan Surat Ukur Nomor 65/Tungkal/2008 sehingga diperoleh



fakta hukum bahwa antara Sertipikat Hak Milik objek sengketa dengan bidang tanah aset perusahaan Kereta Api Hindia Belanda milik negara (*staats spoorwagen*) sekarang aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah terdapat tumpang tindih (*overlapping*) yaitu 2 (dua) sertipikat objek sengketa berupa SHM Nomor 125 dan SHM Nomor 129 tumpang tindih (*overlapping*) seluruhnya sedangkan 3 (tiga) sertipikat objek sengketa berupa SHM Nomor 76, SHM Nomor 77 dan SHM Nomor 78 tumpang tindih (*overlapping*) sebagian;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan akan menguraikan mengenai aset Penggugat berupa *grondkaart*, berdasarkan alat bukti di persidangan, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa *Grondkaart* adalah sebuah istilah yang digunakan untuk menunjukan sebuah bentang lahan yang dipetakan berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh lembaga yang berwenang pada saat penerbitannya. *Grondkaart* sendiri merupakan peninggalan pemerintah Hindia Belanda berupa produk obyek hukum, yang berisikan gambar penampang lahan yang diatasnya terdapat batas-batas dari lahan tersebut. Dalam setiap *grondkaart* itu terdapat pengesahan yang dilakukan oleh para pejabat terkait (vide P-12, pendapat Ahli Prof. Djoko Marihandono);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pendapat Ahli Ir. H. Amin Mansur, S.H., M.H., *grondkaart* merupakan informasi tentang data fisik tanah atau bukti fisik tanah yang harus dilengkapi dengan data sporadik tanah dalam masa sekarang identik dengan peta bidang pembebasan lahan, lebih lanjut Ahli Prof Djoko Marihandono menyampaikan bahwa *Grondkaart* diserahkan kepada pihak pengelola tanah sebagai bagian dari dokumen-dokumen tanah lain diantaranya dokumen yang menerangkan mengenai riwayat perolehan atau pembebasan tanah yang keseluruhannya tersimpan di Arsip nasional;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-3 dikaitkan dengan pendapat Ahli Prof. Djoko Marihandono bahwa sejarah kepemilikan tanah PT

Halaman 187 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kereta Api Indonesia (Persero), berasal dari tanah-tanah aset dari zaman Hindia Belanda terdapat dua macam perusahaan kereta api di Indonesia yaitu: Perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoorwegen* / SS, dan Perusahaan Kereta Api Swasta (*Verenigde Spoorwegbedrijf* / VS). Setelah proklamasi kemerdekaan berdirilah Negara Kesatuan Republik Indonesia maka semua kekayaan Pemerintah Hindia Belanda demi hukum (*van rechtswege*) otomatis menjadi kekayaan Negara Kesatuan Republik Indonesia selanjutnya berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950, poin 1 pada pokoknya berbunyi “mulai tanggal 1 Januari 1950 DKARI dan SS/VS digabungkan menjadi satu Djawatan Kereta Api (DKA). Tempat kedudukan di Bandung, Semua pegawai dan pekerja dari DKARI dan SS/VS yang pada tanggal 31 Desember 1949 masih menjadi pegawai/pekerja dari DKARI atau SS/VS mulai tanggal 1 Januari 1950 menjadi pegawai/pekerja dari DKA dan menjadi tanggungan dari DKA. Semua kekayaan, hak-hak dan kewajiban dari DKARI dan SS/VS mulai tanggal 1 Januari 1950 dioper oleh DKA” sehingga aset SS/VS selanjutnya menjadi aset DKA, selanjutnya menjadi aset PNKA berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api, kemudian menjadi aset PJKA berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Jawatan (Perjan), selanjutnya menjadi aset PERUMKA berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, dan sekarang menjadi aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Nasionalisasi perusahaan-perusahaan Belanda diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86

Halaman 188 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda;

Menimbang, bahwa Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara, mengatur “kecuali jika penguasaan atas tanah negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini, telah diserahkan kepada suatu kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra, maka penguasaan atas tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri” sehingga berdasarkan ketentuan tersebut terhadap tanah-tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* penguasaannya ada pada Djawatan Kereta Api (DKA) karena tanah tersebut sudah diserahkan penguasaannya sebagaimana konsekuensi dari terbitnya *Agrarische Besluit* Nomor 16 tanggal 9 Oktober 1875 (vide keterangan Ahli Prof. Djoko Marihandono);

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya, pada pokoknya mengatur bahwa Hak Penguasaan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 dikonversi menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai peruntukannya dalam jangka waktu selama dipergunakan;

Menimbang, bahwa Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970 Tentang Penjualan Dan Atau Pemindahtanganan Barang-Barang Yang Dimiliki/Dikuasai Negara, pada pokoknya menginstruksikan untuk melaksanakan penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai Negara berdasarkan peraturan Lelang Negara (Vendu Reglement Stbl. 1908 No. 189 jo. Stbl. 1940 No. 6), dan Penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/ dikuasai Negara yang tidak

Halaman 189 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

dilakukan secara lelang melalui Kantor Lelang Negara, hanya dapat dibenarkan setelah mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan;

Menimbang, bahwa mengenai penguasaan tanah Negara, Instansi Pemerintah pada Kementerian dan Lembaga telah menyampaikan surat-surat diantaranya sebagai berikut :

1. Surat Menteri Keuangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor S-1069/HK.03/1990 tanggal 4 September 1990, perihal Penertiban tanah Asal Konversi hak Barat yang dikuasai/dimiliki instansi Pemerintah/Badan-badan Negara dan BUMN, pada pokoknya menyampaikan terhadap tanah-tanah hak barat yang dikuasai/dimiliki oleh instansi Pemerintah/Badan-Badan Negara dan BUMN baik yang ada di pusat maupun daerah-daerah yang telah berakhir haknya berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 agar tetap dimantapkan statusnya menjadi tanah negara dan apabila tanah-tanah asal konversi hak barat tersebut akan diberikan hak baru kepada pihak lain, terlebih dahulu memperoleh izin Menteri Keuangan;
2. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Ketua Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Para Menteri Kabinet Pembangunan V, dan Para Ketua Lembaga Pemerintah Non Departemen tanggal 9 Januari 1991 Nomor 530-22-134 perihal Penertiban tanah asal konversi hak barat yang dikuasai/dimiliki instansi Pemerintah/Badan-Badan Negara dan BUMN, salah satu poinnya menyampaikan apabila diatas tanah berdiri bangunan milik perorangan atau badan hukum swasta, tanahnya tetap diberikan kepada instansi Pemerintah pemegang hak semula dan hubungan hukum dengan pemilik bangunan dan penyelesaiannya didasarkan kepada perjanjian antara kedua belah pihak;
3. Surat Deputy Bidang Hak atas Tanah atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Oktober 1992 Nomor 570.32-3594-DIII, kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, perihal Masalah tanah negara bekas *Eigendom Verponding* No. 243 dan No. 334 seluas 8.750 M2 terletak di Kampung Loji, Desa

Halaman 190 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Karebet, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Garut, pada pokoknya menyampaikan mengenai tanah Perumka mempedomani Hasil Rapat Kerja Badan Pertanahan Nasional Tahun 1991 butir 24 huruf b angka 2 bahwa tanah Perumka yang terdapat *Grondkaart* tetapi secara fisik dikuasai oleh pihak lain maka tidak akan diberikan sesuatu hak kepada pihak lain selama persetujuan Menteri Keuangan belum diperoleh;

4. Surat Menteri Perhubungan kepada Menteri Keuangan Nomor RH.48/KA.101/MPHB tanggal 28 Februari 1994 Hal : Penatausahaan dan Pengamanan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam *Grondkaart*, pada pokoknya menyampaikan bahwa sebagian aktiva tetap aset Perumka berupa tanah belum seluruhnya bersertipikat tetapi masih berupa tanda bukti yang diuraikan dalam *grondkaart*, dan dimohon kepada Menteri Keuangan agar menegaskan tanah-tanah Perumka sebagaimana *Grondkaart* merupakan kekayaan Negara diamankan dan diadministrasikan dalam Peta Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan;
5. Surat Edaran Menteri Keuangan Nomor SE-25/MK/1994 tanggal 6 Juni 1994 perihal Pemindahtanganan dan Pemanfaatan Kekayaan Negara/BUMN, pada pokoknya menyampaikan bahwa berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemindahtanganan dan pemanfaatan kekayaan Negara/BUMN harus mendapat persetujuan Menteri Keuangan atau Presiden atas usul Menteri Keuangan dan setiap pemindahtanganan dan pemanfaatan kekayaan Negara/Aktiva Tetap BUMN tanpa persetujuan Menteri Keuangan atau Presiden atas usul Menteri Keuangan adalah tidak sah;
6. Surat Direktur Jenderal Pembinaan BUMN atas nama Menteri Keuangan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995, perihal Penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam *grondkaart* pada pokoknya menyampaikan :

Halaman 191 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

- Tanah-tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* pada dasarnya merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka, sehingga tanah-tanah tersebut perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka;
- terhadap tanah Perumka yang diduduki pihak lain yang tidak berdasarkan kerjasama dengan Perumka, supaya tidak menerbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain tersebut, jika tidak ada izin/persetujuan dari Menteri Keuangan;

(vide bukti P-3, P-32, P-33, P-34);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara *jo.* Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya *jis.* Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970 Tentang Penjualan Dan Atau Pemindahtanganan Barang-Barang Yang Dimiliki/Dikuasai Negara, dihubungkan dengan sengketa *a quo* Pengadilan menilai bahwa tanah *Grondkaart* merupakan tanah-tanah aset dari zaman Hindia Belanda yang setelah kemerdekaan statusnya menjadi tanah negara kemudian menjadi aset atau penguasaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero); di dalam *Grondkaart* telah menerangkan dan menguraikan dengan jelas batas-batas dan ukuran tanah dengan ditandatangani pejabat yang berwenang selanjutnya terhadap tanah sebagaimana diterangkan dalam *Grondkaart* termasuk sebagai kekayaan Negara/Aktiva Tetap sehingga tidak dapat dialihkan kepada pihak lain sebelum mendapatkan izin dari Menteri Keuangan;

Menimbang, bahwa mengacu pada isi surat-surat dari kementerian dan lembaga sebagaimana bukti surat P-3, P-32, P-33, P-34 dapat dipedomani bahwa terhadap tanah-tanah hak barat yang dikuasai/dimiliki oleh instansi Pemerintah/Badan-Badan Negara dan BUMN baik yang ada di pusat maupun daerah-daerah yang telah berakhir haknya berdasarkan

Halaman 192 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Keppres Nomor 32 Tahun 1979, statusnya tetap menjadi tanah negara dan apabila tanah-tanah asal konversi hak barat tersebut akan diberikan hak baru kepada pihak lain, terlebih dahulu memperoleh izin Menteri Keuangan serta apabila diatas tanah berdiri bangunan milik perorangan atau badan hukum swasta, tanahnya tetap diberikan kepada instansi pemegang hak semula dan hubungan hukum dengan pemilik bangunan dan penyelesaiannya didasarkan kepada perjanjian antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-35, terkait Pendaftaran Tanah dan Penanganan Permasalahan tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada tanggal 12 Nopember 2019, telah ditandatangani Nota Kesepahaman antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor KL.703/XI/2/KA-2019 Nomor 37/SKB.HK.03.01/XI/2019;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diurai dalam fakta hukum tersebut diatas, objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 76/Kelurahan Tungkal merupakan peningkatan hak yang diterbitkan berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kelurahan tungkal, Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal merupakan peningkatan hak yang diterbitkan berasal Sertipikat Hak Pakai Nomor 14/kelurahan Tungkal sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terhadap Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal dan Sertipikat Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, sampai dengan pemeriksaan di persidangan dengan agenda Pembuktian telah selesai, warkahnya tidak diajukan sebagai bukti surat oleh para pihak, namun demikian Pengadilan berpendapat keseluruhan Sertipikat Hak Milik objek sengketa diterbitkan dengan didasarkan pada data fisik dan data yuridis dalam proses adjudikasi yang merupakan suatu kegiatan yang dilaksanakan dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi

Halaman 193 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya; sebagaimana ahli Ir. H. Amin Mansur, S.H., M.H., berpendapat bahwa Proses penerbitan sertifikat, pada tahap pembuktian awal, pihak yang berhak mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan ketentuan pelaksanaannya dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, bahwa permohonan pendaftaran hak harus mempersiapkan bukti kepemilikan awal, seperti surat pengakuan hak (bukti sporadik), surat tidak sengketa, kemudian diajukan permohonan ke Kepala Kantor Pertanahan, lalu Kepala Kantor Pertanahan akan menugaskan petugas pengukur ke tanah yang dimohonkan berdasarkan Asas Kontradiktur (asas sebelah menyebelah) yang diketahui kepala desa, ketua RT/RW, kemudian dibuatkan berita acara dan peta bidang tanah, yang memuat data fisik dan data yuridis (riwayat kepemilikan tanah) dan data administrasi (kewarganegaraan, letak tanah dan batas administrasi tanah), kemudian Kepala Kantor Pertanahan membentuk Panitia A yang bertugas memeriksa kebenaran data fisik, yuridis dan administrasi, selanjutnya Panitia A menilai kelayakan permohonan kemudian ditindaklanjuti dengan Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan beserta kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon diantaranya memasang tanda batas, merawat, memelihara, memanfaatkan penggunaannya serta membayar BPHTB kemudian pemohon mengajukan kembali Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat sesuai hak tanah yang dimohonkan;

Menimbang, bahwa mengenai data fisik terutama batas-batas tanah objek sengketa adalah menjadi kewajiban Tergugat untuk mengetahuinya apalagi tanah yang dimohonkan tersebut statusnya merupakan tanah negara yang diperuntukkan kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Badan Usaha Milik Negara, mekanismenya adalah melalui penyelidikan data tanah yang dimohonkan pendaftarannya dengan cermat dan teliti sehubungan dengan tanah di sekitar area rel kereta api dengan cara

Halaman 194 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

melaksanakan koordinasi kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terhadap permohonan dari Tergugat II Intervensi 1 untuk pendaftaran hak milik yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kelurahan Tungkal sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 76/Kelurahan Tungkal (objek sengketa 1), pendaftaran hak milik yang berasal dari Sertipikat Hak Pakai Nomor 14/Kelurahan Tungkal sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 77/Kelurahan Tungkal (objek sengketa 2), pendaftaran hak milik yang perolehan tanahnya berasal dari jual beli antara Mgs. H. Umar bin H.A. Hamid kepada Nurhayati, selanjutnya Nurhayati mengoperkan Hak atas Tanahnya kepada Tergugat II Intervensi kemudian mengajukan permohonan untuk terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 78/Kelurahan Tungkal (objek sengketa 3) serta pendaftaran hak milik sebelum terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 125/Kelurahan Tungkal (objek sengketa 4) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 129/Kelurahan Tungkal (objek sengketa 5);

Menimbang, bahwa untuk menentukan besaran atau luasan tumpang tindihnya (*overlapping*) tanah antara dasar penguasaan Penggugat berupa *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 dengan alas hak Tergugat II Intervensi 1 berupa Sertipikat Hak Milik objek sengketa, Pengadilan mengacu pada bukti surat dan pengakuan para pihak yang disampaikan pada sidang pemeriksaan setempat yang pada pokoknya menunjuk pada bidang tanah yang sama; selanjutnya diketahui pada saat sidang pemeriksaan di lokasi objek sengketa bahwa terdapat perbedaan dalam gambar yang tertera pada *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 berupa titik "pik" atau "piket" dengan data di lapangan berupa penentuan patok kilometer, menurut pengakuan Penggugat adalah karena adanya konversi, terhadap hal ini Pengadilan menilai untuk mengetahui luasan secara pasti tanah yang tumpang tindih (*overlapping*) harus mengacu pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Halaman 195 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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)



Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. *pembuatan peta dasar pendaftaran;*
- b. *penetapan batas bidang-bidang tanah;*
- c. *pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;*
- d. *pembuatan daftar tanah;*
- e. *pembuatan surat ukur.*

Selanjutnya, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa *Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan dalam rangka pengembalian batas*; dan untuk mekanisme pengembalian batas yang dijadikan acuan adalah Surat Edaran Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan Kementerian ATR/BPN Nomor 024/S-30.UK.01.02/I/2020 tanggal 15 Januari 2020 perihal Petunjuk Mekanisme Pengukuran Dalam Rangka Pengembalian Batas Bidang Tanah ;

Menimbang, bahwa mengenai teknis pengukuran dalam rangka pengembalian batas sebagaimana ahli Ir. H. Amin Mansur, S.H., M.H. yang pada pokoknya berpendapat bahwa pengukuran dalam hal pengembalian batas hanya terhadap data tanah yang telah ada pada Kantor Pertanahan, bertolak dari hal ini Pengadilan menilai sudah menjadi kewajiban bagi Tergugat untuk melakukan perekaman data tanah sesuai *Grondkaart* sebagai tanah asset Penggugat yang juga merupakan asset Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk kemudian dapat dilaksanakan mekanisme pengembalian batas sebagaimana ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pengadilan berpendapat perlu dilaksanakan pengukuran lanjutan terhadap besaran atau luasan bidang yang tumpang



tindih (*overlapping*) melalui mekanisme pengukuran pengembalian batas, dalam sengketa *a quo* Pengadilan memberikan penilaian hukum terbatas hanya terhadap adanya tumpang tindih sebagaimana pengakuan para pihak yang juga merupakan substansi dari objek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai data yuridis tanah objek sengketa *a quo*, berdasar pendapat ahli Prof. Djoko Marihandono yang juga selaku peneliti perkeretaapian di Indonesia khususnya di Sumatera Selatan sebagaimana buku yang ditulisnya dengan judul “Ular Besi di Bumi Sriwijaya : Pembangunan Rel Kereta Api dan Trem di Sumatera Selatan” (vide bukti P-45) bahwa terhadap tanah *Grondkaart* yang terletak di Sumatera Selatan tidak pernah ada pengalihan kepada pihak lain dengan mekanisme izin dari Menteri Keuangan selanjutnya saksi Reza Wahyudi dan Adhyamas Panji Hasmore menerangkan bahwa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak pernah menerima permohonan terkait pelepasan hak atas *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924 (vide bukti P-12), kemudian Pengadilan mencermati bukti surat terkait proses penerbitan ke 5 (lima) sertifikat Hak Milik objek sengketa diperoleh fakta hukum bahwa tidak ada bukti surat yang menerangkan bahwa Menteri Keuangan telah menerbitkan persetujuan atau perijinan terkait pengajuan permohonan hak atas penggunaan tanah negara yang dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia (persero) sebagaimana Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970 Tentang Penjualan Dan Atau Pemindahtanganan Barang-Barang Yang Dimiliki/Dikuasai Negara, yang memuat ketentuan agar pelaksanaan penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai Negara berdasarkan peraturan Lelang Negara (Vendu Reglement Stbl. 1908 No. 189 jo. Stbl. 1940 No. 6), dan Penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/ dikuasai Negara yang tidak dilakukan secara lelang melalui Kantor Lelang Negara, setelah mendapat izin dari Menteri Keuangan;

Menimbang, bahwa mengenai data yuridis tanah objek sengketa yang merupakan bagian dari *Grondkaart*, Farida Sekto Pahlevi dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tulisannya berjudul *“kekuatan Hukum Grondkaart dan problematikanya di Indonesia”* yang telah dipublikasikan dalam Almanhaj : Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam Vol.4, 1 (juni, 2022), halaman 80 menulis *“PT. Kereta Api Indonesia berhak atas tanah grondkaart berdasarkan ketentuan Undang-Undang Perbendaharaan Negara dan juga dikuatkan dalam beberapa putusan Pengadilan yang bisa dianggap berlaku untuk seluruh asset PT. Kereta Api Indonesia. Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2505 K/Pdt/1989 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1262 K/Pdt/2014 yang telah menjadi yurisprudensi MA, yang menyatakan keberadaan Grondkaart merupakan bukti hak”*, sejalan dengan hal ini, kaidah hukum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 44/G/2019/PTUN.PLG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, Nomor 104/B/2020/PTTUN-MDN jjs. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 585 K/TUN/2020 juga mengatur bahwa *Grondkaart* merupakan dasar penguasaan yang sah dari PT. Kereta Api Indonesia (vide bukti P-19, P-20, P-21, P-46);

Menimbang, bahwa selain itu, mencermati ketentuan yang berlaku saat proses penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Pengadilan berpendapat bahwa terhadap tanah yang sudah ada dasar penguasaannya dapat kembali berstatus sebagai tanah negara dengan melalui mekanisme dan tata cara diantaranya identifikasi dan penilaian dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat untuk selanjutnya Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan hak, untuk selanjutnya Menteri menerbitkan Penetapan tanah terlantar, namun sebelumnya Menteri memberi kesempatan kepada pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang bersangkutan untuk mengalihkan Hak atas tanah tersebut melalui pelelangan umum dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan; dalam sengketa a quo tidak ditemukan bukti yang menerangkan bahwa tanah sebagaimana

Halaman 198 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Grondkaart Nomor 2 Tahun 1924 telah melalui mekanisme sampai akhirnya ditetapkan sebagai tanah terlantar sehingga statusnya tetap dalam penguasaan dan sebagai bagian dari aset Penggugat sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara;

Menimbang, secara prosedur dan substansi penerbitan Sertipikat Hak Milik dengan berdasar pada ketentuan Pasal 1 angka 6 dan 7, Pasal 12, Pasal 24 ayat (1), Pasal 25 ayat (1), Pasal 29 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perlu dilakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan dan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, selanjutnya melalui prosedur sebagaimana diatur dalam Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970 Tentang Penjualan Dan Atau Pemindahtanganan Barang-Barang Yang Dimiliki/Dikuasai Negara, wajib melalui mekanisme lelang pada Kantor Lelang Negara atau melalui izin dari Menteri Keuangan, secara substansi tanah objek sengketa a quo merupakan tanah negara dengan status aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak dilakukan prosedur pendaftaran haknya sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yakni tidak melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis secara tepat serta tidak melalui mekanisme lelang negara atau izin yang diterbitkan Menteri Keuangan sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa tidak didasarkan pada data fisik dan data yuridis yang benar karena tanah objek sengketa a quo merupakan aset Negara sebagaimana *Grondkaart* Nomor 2 Tahun 1924;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat saat menerbitkan objek sengketa tidak memenuhi asas kecermatan yang mewajibkan suatu Keputusan dan atau tindakan Pejabat Tata Usaha Negara harus didasarkan pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas suatu ketetapan/ dan atau tindakan dan atau penerbitan

Halaman 199 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

suatu Keputusan, dalam hal mengumpulkan data-data yang ada serta tidak melakukan penyelidikan riwayat terhadap bidang tanah saat dimohonkan sehingga berakibat pendaftaran hak atas tanah tidak dapat dibenarkan secara hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa a quo mengandung cacat prosedur dan substansi sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 1 angka 6 dan 7, Pasal 12, Pasal 24 ayat (1), Pasal 25 ayat (1), Pasal 29 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970 Tentang Penjualan Dan Atau Pemindahtanganan Barang-Barang Yang Dimiliki/Dikuasai Negara serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya Asas Kecermatan Formal;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa cacat yuridis karena telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), oleh karena itu telah cukup alasan menurut hukum bagi Pengadilan untuk menyatakan batal Sertipikat Hak Milik objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (7), (8) dan (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada pokoknya mengatur bahwa dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam putusan Pengadilan dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, salah satunya berupa pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara;

Halaman 200 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* telah dinyatakan batal maka beralasan hukum Pengadilan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa obyek sengketa telah dinyatakan batal dan kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabutnya maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara dikabulkan untuk seluruhnya, karenanya dalam sengketa in casu Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan pada ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 secara bersama dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa *in casu* yang besarnya ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan hanya mempertimbangkan dalil-dalil dan Alat Bukti yang diajukan oleh Para Pihak di Persidangan dan dipergunakan sebagai bahan Pertimbangan Hukum sepanjang ada relevansinya dengan sengketa tersebut. Sedangkan terhadap dalil-dalil dan Alat Bukti yang tidak relevan terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas perkara ini;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dua kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dalam perkara ini;

Halaman 201 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



MENGADILI:

Eksepsi

- Menyatakan eksepsi tidak diterima;

Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal :
 1. Sertipikat Hak Milik No. 76/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 846 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
 2. Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 1029 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
 3. Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 Tanggal. 4 Maret 1999, Luas 686 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
 4. Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal, tertanggal 11 April 2007, dengan Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 Tanggal. 20 Maret 2007, Luas 279 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
 5. Sertipikat Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, tertanggal 28 Maret 2008, dengan Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 Tanggal. 11 Maret 2008, Luas 916 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;
3. Mewajibkan Tergugat mencabut :
 1. Sertipikat Hak Milik No. 76/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 12/Tungkal/1998 Tanggal. 24

Halaman 202 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 1998, Luas 846 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

2. Sertipikat Hak Milik No. 77/kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 11/Tungkal/1998 Tanggal. 24 Nopember 1998, Luas 1029 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

3. Sertipikat Hak Milik No. 78/Kelurahan Tungkal, tertanggal 4 Maret 1999, dengan Surat Ukur No. 10/Tungkal/1999 Tanggal. 4 Maret 1999, Luas 686 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

4. Sertipikat Hak Milik No. 125/Kelurahan Tungkal, tertanggal 11 April 2007, dengan Surat Ukur No. 59/Tungkal/2007 Tanggal. 20 Maret 2007, Luas 279 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

5. Sertipikat Hak Milik No. 129/Kelurahan Tungkal, tertanggal 28 Maret 2008, dengan Surat Ukur No. 65/Tungkal/2008 Tanggal. 11 Maret 2008, Luas 916 M², atas nama CHRYSANTUS HASAN TASLIM;

4. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 secara bersama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 11.086.000,- (sebelas juta delapan puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, pada hari Senin tanggal 23 Oktober 2023, oleh Hj. NENNY FRANTIKA, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, FITRI WAHYUNINGTYAS, S.H., M.H., dan DAILY YUSMINI, S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 oleh Majelis

Halaman 203 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG

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

Hakim tersebut, dengan dibantu ARI HENDRAWAN, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang serta dihadiri oleh Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*).

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

TTD

FITRI WAHYUNINGTYAS, S.H., M.H.

TTD

DAILY YUSMINI, S.H., M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

Hj. NENNY FRANTIKA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

ARI HENDRAWAN, S.H., M.H.

Halaman 204 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG



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

Rincian Biaya Perkara Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG:

- Biaya Pendaftaran Gugatan.....	Rp.	30.000,-
- Biaya ATK Perkara.....	Rp.	150.000,-
- Biaya Pemberkasan.....	Rp.	50.000,-
- Biaya Panggilan.....	Rp.	136.000,-
- Biaya Hak Hak Kepaniteraan (PNBP).....	Rp.	40.000,-
- Biaya Meterai Putusan Sela.....	Rp.	10.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	10.650.000,-
- Biaya Redaksi Putusan.....	Rp.	10.000,-
- Biaya Meterai Putusan.....	Rp.	<u>10.000,-</u>
Jumlah	Rp.	11.086.000,-

(sebelas juta delapan puluh enam ribu rupiah)

Halaman 205 dari 205 halaman Putusan Nomor 30/G/2023/PTUN.PLG