



## **PUTUSAN**

**NOMOR : 263/G/2015/PTUN-JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa telah memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

1. ROY CHARLES. Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat Tinggal untuk sementara di Kontrakan Bungur Besar 16 No. 5, RT. 002, RW. 001, Kemayoran, Jakarta Pusat, dahulu di Jalan Garuda No. 21, RT. 015, RW. 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
2. GARRY GEOVANI. Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat Tinggal di Jalan Angklung II, No. 174, RT. 010, RW. 008, Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok.
3. SHELVIE HAMENDA. Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat Tinggal Jalan Kelapa Sawit III, Blok CC. No. 26, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, dahulu di Jalan Garuda No. 21, RT. 015, RW. 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Kesemuanya adalah Para Ahli Waris dari Almarhum Hendri Richard Pichel atau HR. Pichel, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal dahulu di Jalan Garuda No. 21, RT. 015, RW. 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan



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

Kemayoran, Jakarta Pusat. Dengan ini memberi Kuasa kepada Francois Haberth Hallatu, S.H., M.M., Cornelis Nicolas Eman, S.H. dan Sjaiful Wathan, S.H.,M.B.A. Kesemuanya Para Advokat pada Law Firm, "Francois Hallatu & Associates", beralamat di Rukan Golf Lake, Venice Blok B, No. 19, Jalan Kamal Raya Outer Ring Roud Cengkareng Timur, Jakarta Barat 11730. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 117/LF-FH&A/SK/XII/15, tertanggal 10 Desember 2015, selanjutnya disebut sebagai, ----- PARA PENGGUGAT ;

Melawan :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

PUSAT., berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B. 15, Kav. 15, Kemayoran, Jakarta Pusat. Dengan ini memberi Kuasa kepada Nur Ihwan, S.H., TRI PAMBUDI HARTA, S.SiT., Nurhayatun Nufus, S.H., Syarifuddin, S.H., Suwanto, S.Sos., Yayan, S.H., Samsi Fitriyani, S.H., dan Iwan Ridwan., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 34/14-31.71-600/I /2016, tertanggal 5 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai, - TERGUGAT ;

2. PT. KERETA API INDONESIA (Persero). Dalam hal ini diwakili oleh Eddi Hariyadhi, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Aset Tanah Dan Bangunan berdasarkan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara R.I. Nomor : SK-245/



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

MBU/10/2014, tanggal 17 Oktober 2014 dan Keputusan Direksi Nomor : KEP.U/OT.003/IX/14/KA-2015, tanggal 30 September 2015. Dengan ini memberi Kuasa dengan surat Kuasa Khusus Nomor : HK.214/I/7/KA-2016, tanggal 15 Januari 2016 kepada Apriyono Wedi Chresnanto, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Executive Vice President PT. KAI Daerah Operasi 1, Jakarta, diangkat berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor : KEP.DIR/ KP.303/V/98/KA-2015, tanggal 5 Mei 2015, yang selanjutnya memberikan Kuasa kepada Edi Yanto, S.H., M.H., Willson Coling, S.H., M.H., Zulfikar Albaar, S.H., M.H., Akhmad Zaenuddin, S.H., Eko Haridani Sembiring, S.H. dan Lana Teresa Siahaan, S.H. Para Advokat pada Kantor Hukum EDI YANTO & ASSOCIATES, beralamat di Graha Alteri Mas, Kav. 33, Jalan Panjang No. 68, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor : HK.214/I/1/D.I-2016, tanggal 18 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai, ----- TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 263/PEN-DIS/2015/PTUN-JKT, tertanggal 17 Desember 2015, Tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 263/PEN-MH/2015/PTUN-JKT, tertanggal 17 Desember 2015,



Tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan ;

- Telah membaca Penetapan Wakil Panitera Nomor : 263/G/2015/PTUN-JKT, tanggal 17 Desember 2015, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 263/PEN-PP/2015/PTUN-JKT, tertanggal 17 Desember 2015, Tentang hari Pemeriksaan Persiapan yang pertama pada tanggal 23 Desember 2015 ;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 263/PEN-HS/2015/PTUN-JKT, tertanggal 13 Januari 2016, Tentang hari Persidangan yang pertama pada tanggal 20 Januari 2016 ;
- Putusan Sela No. 263/G/2015/PTUN-JKT, tanggal 25 Pebruari 2016, Tentang ditetapkannya PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan didudukan sebagai Pihak TERGUGAT II INTERVENSI ;
- Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ;
- Telah memeriksa Surat-Surat Bukti dan mendengarkan keterangan Saksi maupun Ahli dari Para Penggugat di Persidangan ;
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ;
- Telah mendengar keterangan dari Para Pihak yang bersengketa di Persidangan ;

**TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Desember 2015, yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta pada tanggal 16 Desember 2015, dengan Register Perkara Nomor : 263/G/2015/PTUN-JKT. dan sebagaimana telah diperbaiki dengan surat gugatan perbaikannya tertanggal 13 Januari 2016. Adapun yang menjadi dasar dan alasan PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan a *quo* adalah sebagai berikut :

## A. OBYEK SENGKETA :

1. Bahwa, yang menjadi (Obyek Sengketa) dalam perkara ini, adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat, selaku Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor : 82. Desa Gunung Sahari Selatan, terbit tanggal 3 Agustus 1988 dengan Gambar Situasi No. 103/P/1988, tertanggal 5 Mei 1988, Luas 25.780 m2, atas nama pemegang hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, sekarang PT. KAI (Persero), untuk selanjutnya disebut "Obyek Sengketa".
2. Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat tersebut di atas, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (3) UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 yang mengamanatkan bahwa *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*

Konkret :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat tidak abstrak tetapi berwujud Sertipikat Hak Pakai Nomor : 82. Desa Gunung Sahari Selatan, terbit tanggal 3 Agustus 1988 dengan Gambar Situasi No. 103/P/1988, tertanggal 5 Mei 1988, Luas 25.780 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, sekarang PT. KAI (Persero).

Individual :

Bahwa, (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat kepada Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, sekarang PT. KAI (Persero), selain bersifat Individual juga bersifat khusus tanpa batas waktu, sepanjang masih digunakan.

Final :

Bahwa (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat, berlaku definitif, pasti dan tidak dapat diubah, menimbulkan hak dan kewajiban kepada Tergugat dan berakibat hukum bagi Para Penggugat, dan hanya dapat diubah dengan Gugatan.

## B. TENGGANG WAKTU :

1. Bahwa, Para Penggugat baru mengetahui secara resmi dan patut, adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) pada sidang pembuktian di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara perdata dengan register Nomor : 192/Pdt.G/2015/PN. JKT.PST, yang ditunjukkan dan diperlihatkan oleh Kuasa Hukum PT. KAI (Persero) di

### 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)



hadapan Majelis Hakim dan Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 29 September 2015.

2. Bahwa, Sengketa Tata Usaha Negara yang digugat, masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sejak Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) ditunjukkan dan diperlihatkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 55, UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 jo UU No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

C. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT :

1. Bahwa, setelah mengetahui adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat, terkait (Obyek Sengketa) maka Para Penggugat menyurati Tergugat pada tanggal 2 November 2015 dengan surat Nomor : 104/LO-FH/PSC/XI/15, untuk menanyakan atau mohon informasi terkait Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, namun surat tersebut, tidak pernah dijawab atau ditanggapi Tergugat sampai dengan Gugatan ini diajukan.
2. Bahwa, Para Penggugat adalah ahli waris, dari almarhum HR. PICHEL dan ANA CORNELIA ENGELBERGHT, sesuai Akta Keterangan Waris No. 62 Tanggal 30 Mei 2014, menikah di Jakarta pada tanggal 22 Juli 1936 dan dikaruniai 6 (enam) orang anak yaitu :
  - 1) EDWARD FERDINAND FICHEL, warga Negara Belanda.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) LODEWIJK BOUDEWIJIN PICHEL (almarhum) warga Negara Belanda
- 3) BENJAMIN LEOPOLD PICHEL, warga Negara Belanda
- 4) JOHNY HENDRI PICHEL (almarhum) warga Negara Indonesia
- 5) IRENE BEATRIX PICHEL (almarhum) warga Negara Indonesia
- 6) JULIUS JAMES PICHEL (almarhum) warga Negara Indonesia

Semasa hidupnya almarhum HR. PICHEL dan ANA CORNELIA ENGELBERGH tercatat sebagai warga Negara Indonesia pada tanggal 26 Juli 1979, sesuai Surat Keterangan Pelaporan Warga Negara Indonesia, No. 2206 dan 2207/WNI/DKP/JP/1979 dan bertempat tinggal di Jln. Garuda No. 21, RT/015, RW/001, Kel Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, sejak tahun 1946 sekarang (Obyek Sengketa).

3. Bahwa, Para Penggugat, sangat berkepentingan atas tanah hak (Obyek Sengketa) Jln. Garuda No. 21, RT/015, RW/001, Kel. Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, karena telah menempati dan menguasai serta memanfaatkan tanah tersebut sejak tahun 1946, secara turun-temurun dan berkesinambungan dengan itikad baik, tanpa diganggu-gugat. Oleh karenanya Para Penggugat memiliki HAK PRIORITAS atau hak yang didahulukan atas tanah tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5. Keppres No. 32 Tahun 1979 jo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Bahwa, tanah (Obyek Sengketa) tersebut, telah didaftarkan Para Penggugat di kantor Tergugat, dahulu bernama Kantor Agraria

#### 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)



Kotamadya Jakarta Pusat, sekarang bernama, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, sesuai SKPT No. 1391/V/JP/84, tertanggal 28 Mei 1984 atas nama Pemohon, almarhum HR. PICHEL, untuk mendapatkan pengakuan atau penegasan hak atas tanah tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 61. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Luas tanah tersebut, sebelumnya 3050 m2, adalah tanah bekas hak barat, eks Eigendom No. 12104. GOUVERNEMENT VAN NEDERLANDSCH-INDIE, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Bagian rumah gunawan
- Sebelah Timur : Tanah PT. KAI (area stasiun kemayoran)
- Sebelah Selatan : Jalan Garuda
- Sebelah Barat : Jalan buntu/perumahan warga

5. Bahwa, dikemudian hari, PT. KAI (Persero) mengakui tanah Jln. Garuda No. 21 tersebut, berdasarkan "GRONDKAART" atau (peta tanah) dan akhirnya pada tanggal 9 Maret 2015, PT. KAI (Persero) dengan Arogan, menggunakan kekuatan dan kekuasaannya selaku penguasa, bertindak sewenang-wenang, melakukan pembongkaran paksa terhadap rumah-rumah tempat tinggal Para Penggugat dan menguasai fisik tanah tersebut dan memagarinya menggunakan seng dan memesang



“Spanduk Kain” dengan logo PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdiameter 2x1 cm, bertuliskan “DISEWAKAN” (hubungi : 0856 9427 5563) Unit Pengusahaan Asset Daop 1 Jakarta, secara melawan hukum dan melanggar hak individu atau hak perorangan Para Penggugat, tanpa ganti rugi dan/atau tanpa ijin Pengadilan. Untuk hal tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, melawan PT. KAI (Persero) selaku Tergugat I dengan registrasi perkara Nomor : 192/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST.

6. Bahwa, setelah digugat, ternyata dalam jawabannya, PT. KAI (Persero) merubah dalil kepemilikan atas tanah (Obyek Sengketa) semula menggunakan dalil “GRONDKAART” setelah digugat, menggunakan dalil “Sertipikat Hak Pakai No. 82. Desa Gunung Sahari Selatan, terbit tanggal 3 Agustus 1988 dengan Gambar Situasi No. 103/P/1988, tertanggal 5 Mei 1988, Luas 25.780 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, sekarang PT. KAI (Perserero)”.
7. Bahwa, setelah dicermati, Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat, ditemui banyak kejanggala-kejanggalan, antara lain pada kolom (b). Nama Jalan/Persil tertulis “Jalur Gunung Sahari Selatan – Kota” yang artinya (*Jalur Kereta Api dari Gunung Sahari Selatan sampai dengan Kota*) sedangkan tanah (Obyek Sengketa) bukan jalur kereta api, tetapi Jln. Garuda No. 21, RT/015, RW/001, Kel. Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, sesuai SKPT No. 1391/V/JP/84, tertanggal 5 Maret 1988, adalah Tanah



Negara, bekas hak barat, eks Eigendom No. 12104. Oleh karena persil (Obyek Sengketa) tidak sesuai dengan letak tanah (Obyek Sengketa) maka Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut patut diduga, mengandung cacat hukum, untuk itu harus dinyatakan batal atau tidak sah.

8. Bahwa, Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat juga ditemukan kejanggalan pada kolom (g). Penunjuk, dimana terdapat penulisan kata “dan” sebanyak dua kali, hal yang tidak lazim digunakan dalam tata bahasa Indonesia dan di antara kata “dan” yang terakhir, tertulis nomor 12104 adalah nomor Eigendom, tanah hak Para Penggugat di Jln. Garuda No. 21 tersebut. Oleh karenanya patut diduga adanya rekayasa hukum terhadap (Obyek Sengketa) penambahan kata “dan” dengan nomor “12104”, sehingga keabsahannya/kebenarannya patut diragukan.
9. Bahwa, Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat, bertentangan dengan Pasal 13 ayat (3), PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaptaran Tanah, karena salinan buku tanah dan gambar situasi yang dijadikan alat bukti kepemilikan tidak menjadi satu kesatuan dalam Sertipikat, namun terpisah secara sendiri-sendiri. Dan Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, tidak memiliki surat ukur yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dengan uraiannya secara rinci tentang peta tanah serta luas persilnya. Oleh karenanya patut dinyatakan batal atau tidak sah.



10. Bahwa, Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat, merugikan kepentingan Para Penggugat, karena kehilangan tempat tinggal yang dibangunnya dengan keringat hasil kerja keras selama ini, namun dalam sekejap diluluhlantakan oleh PT. KAI (Persero) akibat dari kelalaian Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) dengan tidak cermat sehingga menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat.

11. Bahwa, dengan dikeluarkannya surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) oleh Tergugat. Para Penggugat merasa diperlakukan tidak adil dengan sewenang-wenang, karena Tergugat menggunakan wewenang yang dimilikinya untuk tujuan yang berbeda dari yang ditetapkan oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

#### D. DASAR DAN ALASAN GUGATAN :

1. Bahwa, Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) yang dikeluarkan Tergugat, terbukti melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 61. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal (4) dan Pasal (5) Keppres No. 32 Tahun 1979 tentang Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Oleh karenanya Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan mengandung cacat hukum dalam penerbitannya, sehingga patut dinyatakan batal atau tidak sah.



2. Bahwa, tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) secara diam-diam atau sembunyi-sembunyi tanpa adanya pengumuman atau pemberitahuan terlebih dahulu kepada Para Penggugat yang menempati tanah tersebut sejak tahun 1946, adalah merupakan tindakan Pejabat Tata Usaha Negara yang melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku dan bertindak sewenang-wenang serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yakni Asas Kecermatan, karena tidak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas negara dan tidak teliti dalam mempertimbangkan materi Keputusan, sehingga menimbulkan akibat hukum yang merugikan Para Penggugat, karena hilangnya hak atas tanah tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan c UU No. 5 Tahun 1986.

**E. PETITUM GUGATAN :**

Berdasarkan uraian dalil-dalil Posita, sebagaimana tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada yang terhormat, Pengadilan Tata Usaha Negara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan Sengketa Tata Usaha Negara *aquo* sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) Sertipikat Hak Pakai Nomor : 82. Desa Gunung Sahari Selatan, terbit tanggal 3 Agustus 1988 dengan Gambar Situasi No. 103/P/1988, tertanggal 5 Mei 1988, Luas 25.780 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang



hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, sekarang PT. KAI (Persero).

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) Sertipikat Hak Pakai Nomor : 82. Desa Gunung Sahari Selatan, terbit tanggal 3 Agustus 1988 dengan Gambar Situasi No. 103/P/1988, tertanggal 5 Mei 1988, Luas 25.780 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, sekarang PT. KAI (Persero).
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU :

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta / Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari Persidangan yang telah ditetapkan Para Pihak telah hadir menghadap, untuk Para Penggugat hadir menghadap Kuasanya bernama FRANCOIS HABERTH HALLATU, S.H., M.M., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 117/LF-FH&A/SK/XII/15, tertanggal 10 Desember 2015, sedangkan untuk Tergugat telah hadir menghadap Kuasanya bernama NURHAYATUN NUFUS, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 34/14-31.71-600/I/2015, tertanggal 5 Januari 2016 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan Jawaban dengan suratnya pada Persidangan tanggal 11 Pebruari 2016, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :



**GUGATAN PENGGUGAT KABUR (Obscuri Libelli) :**

Bahwa dalam Posita Penggugat mendalilkan telah menempati dan menguasai serta bertempat tinggal ditanah obyek sengketa yang terletak di Jln. Garuda No.21 Rt.015/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat sejak Tahun 1946, tetapi tidak menyebutkan berapa luas tanah yg dikuasai atau ditempati, sedangkan dalam Petitem memohon Pembatalan sertipikat Hak Pakai No.82/Gunung Sahari Selatan seluas 25.780 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jln.Gunung Sahari Selatan - Kota, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan demikian obyek gugatan tidak jelas / kabur ;

Berdasarkan uraian tersebut sesuai putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974, Reg.No.565 K/Sip/1973, maka gugatan tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 4 angka 4, yang menyatakan obyek sengketa telah didaftarkan Para Penggugat di Kantor Tergugat sesuai SKPT No.1391/V/JP/84, tertanggal 28 Mei 1984, karena SKPT atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah adalah suatu surat yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu informasi tertulis mengenai status dan kepemilikan suatu bidang tanah dan bukan merupakan bukti kepemilikan ;



4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sertipikat Hak Pakai No.82/Gunung Sahari Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 5-5-1988, No.103/P/1988, seluas 25.780 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) diterbitkan tanggal 3-8-1988, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kep.DKI Jakarta tanggal 12-7-1988, No.1.711.2/594/I/35/HP/P/1988, berasal dari TANAH NEGARA bekas Eigendom No.11691, 11692, 16478, 4658, dan 12104, terletak di Jln. Gunung Sahari Selatan - Kota, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran Kota Administrasi Jakarta Pusat, tercatat atas nama ; DEPARTEMEN PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA cq. PERUSAHAAN JAWATAN KERETA API, yang lamanya berlaku selama dipergunakan untuk kepentingan Dinas. (Stasiun K.A.Kemayoran ;
5. Bahwa dalam memproses permohonan Hak Pakai No.82/Gunung Sahari Selatan atas nama DEPARTEMEN PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA cq. PERUSAHAAN JAWATAN KERETA API, telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, tentang pendaftaran Tanah

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan maka cukup untuk menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan Sertipikat Hak Pakai No.82/Gunung Sahari Selatan atas nama DEPARTEMEN PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA cq. PERUSAHAAN JAWATAN KERETA API,, adalah sah demi hukum ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah masuk Pemohon Intervensi, yaitu dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero), beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1, Bandung Jawa Barat dan Daerah Operasi I PT. Kereta Api Indonesia (Persero) beralamat di Jalan Stasiun Cikini, No. 1, Menteng, Jakarta Pusat, melalui Kuasa Hukumnya bernama Zulfikar Albaar, S.H., M.H. dan Eko Haridani Sembiring, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum EDI YANTO & ASSOCIATES, beralamat di Graha Alteri Mas, Kav. 33, Jalan Panjang No. 68, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : HK.214/I/7/KA-2016, tanggal 15 Januari 2016 dan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor : HK.214/I/1/D.I-2016, tanggal 18 Januari 2016 dan Permohonan tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18 Pebruari 2016, dengan Register Perkara Nomor : 263/G/2015/PTUN-JKT/INTV ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah membacakan Putusan Sela Nomor : 263/ G/2015/ PTUN.JKT, tanggal 25 Pebruari 2016, yang pada pokoknya mengabulkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Intervensi dari PT. Kereta Api Indonesia dan didudukan sebagai

TERGUGAT II INTERVENSI ;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Permohonan dari Pemohon Intervensi maka, atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi, telah mengajukan Tanggapan/Jawaban Intervensi, dengan suratnya tertanggal 3 Maret 2016, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU DAN MENGABAIKAN TERCAPAINYA ASAS KEPASTIAN HUKUM :

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi secara tegas menolak seluruh dalil Penggugat bagian B angka 1 dan 2 halaman 3 serta dalil bagian C angka 6 halaman 5 Surat Gugatan yang pada pokoknya menyatakan Penggugat baru mengetahui secara resmi dan patut keberadaan Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 Tahun 1988 yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia *cq.* Perusahaan Jawatan Kereta Api ("Obek Gugatan") pada tanggal 29 September 2015. Penolakan terhadap dalil Penggugat oleh Tergugat II Intervensi dikarenakan seluruh dalil yang disampaikan Penggugat pada bagian tersebut mengada-ada dan cenderung memutarbalikkan fakta;
2. Bahwa, perlu Tergugat II Intervensi sampaikan pada persidangan perkara *a quo*, keberadaan Obek Gugatan telah diketahui oleh Penggugat sejak tanggal 04 Agustus 2015, yakni pada saat berlangsungnya sidang Perkara 192/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST, dengan agenda Jawaban Tergugat perkara tersebut (*in casu* Tergugat II Intervensi). Di dalam dalil-dalil surat Jawaban yang disampaikan oleh kuasa hukum PT Kereta Api

**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)



Indonesia (Persero) tegas dinyatakan adanya Obek Gugatan di atas tanah yang terletak di Jl. Garuda No. 21 RT. 15/RW. 01, Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Jakarta Pusat ("Tanah Sengketa"). Selengkapnya dalil yang disampaikan berbunyi:

*Bahwa, di atas seluas ± 3.050 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda No. 21 RT. 015/ RW. 001, Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat ("Objek Gugatan") telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 82 tahun 1988 yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api ("SHP No. 82") (Bukti TI-1). SHP No. 82 berasal dari Persil Pemberian Hak Pakai yang terletak di Desa Gunung Sahari Selatan. Dalam sertipikat tersebut ditegaskan lamanya berlaku hak, yakni selama dipergunakan untuk kepentingan Dinas (Stasiun K. A. Kemayoran). SHP No. 82 diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan Gambar Ukur No. 103/P/1988 tahun 1988 dengan nama jalan/persil Gunung Sahari Selatan;*

3. Bahwa, kemudian, Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 ("UU PERATUN") memberikan jangka waktu penyelesaian sengketa melalui mekanisme Tata Usaha Negara, yakni



selama 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara. Selengkapnya pasal tersebut berbunyi:

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

4. Bahwa, dengan memperhatikan tanggal sebagaimana tercantum dalam Surat Jawaban Perkara 192/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST, tersebut di atas, gugatan perkara *a quo* diajukan dalam tenggang waktu selama 135 (seratus tiga puluh lima) hari sejak diketahuinya Obyek Gugatan oleh Penggugat. Dengan demikian, gugatan *a quo* telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PERATUN;

5. Bahwa, diaturnya tenggang waktu untuk mengajukan gugatan sebagaimana terdapat pada Pasal 55 UU PERATUN adalah demi terciptanya kepastian hukum dalam tatanan hukum pertanahan nasional. Hal ini dapat dilihat pada pendapat hukum Mahkamah Konstitusi dalam Putusan Perkara Nomor 1/PUU-V/2007, yang menyatakan :

*“...Mahkamah berpendapat bahwa setiap undang-undang yang menyangkut keputusan/penetapan tata usaha negara (beschikking), selalu ditentukan mengenai tenggang waktu tersebut. Hal dimaksud justru untuk memberikan kepastian hukum (rechtszekerheid) atas keputusan/penetapan tersebut sampai kapan keputusan/penetapan (beschikking) dapat digugat di pengadilan.”*



6. Bahwa, lebih lanjut, pentingnya pembatasan tenggang waktu dalam pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ditegaskan lagi oleh Mahkamah Konstitusi dalam putusannya Nomor : 57/PUU-XII/2015. Mahkamah berpendapat, ditentukannya tenggang waktu untuk mengajukan gugatan dalam Pasal 55 UU PERATUN juga merupakan pilihan kebijakan hukum terbuka yang diberlakukan kepada semua warga negara sehingga tidak ada unsur diskriminatif di dalamnya,

*“...Pembatasan sampai kapan keputusan/penetapan tata usaha negara dapat digugat di pengadilan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU Peradilan TUN merupakan pilihan kebijakan hukum terbuka (open legal policy) pembentuk Undang-Undang yang berlaku bagi semua warga negara Indonesia, sehingga tidak bersifat diskriminatif karena pasal a quo tidak memperlakukan secara berbeda terhadap hal yang sama.”*

7. Bahwa, selain itu dalil Penggugat yang mempertanyakan ketiadaan Obek Gugatan dalam korespondensi yang dilakukannya dengan Tergugat II Intervensi merupakan dalil yang mengada-ada. Hal ini dikarenakan terkait setiap pernyataan yang Tergugat II Intervensi sampaikan dalam korespondensi dengan pihak manapun sepenuhnya adalah hak Tergugat II Intervensi dan Penggugat tidak berhak mendiktenya. Keputusan Tergugat II Intervensi untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan keberadaan sertifikat *a quo* adalah hak dan wewenang Tergugat II Intervensi serta tidak ada keterkaitan apapun dengan Penggugat;
8. Bahwa, dari seluruh uraian di atas, dengan secara khusus memperhatikan lewatnya tenggang waktu gugatan sebagaimana diatur



Pasal 55 UU PERATUN dan dikaitkan dengan pendapat Mahkamah Konstitusi dalam Putusannya Nomor 1/PUU-V/2007 dan 57/PUU-XII/2015, maka terbukti gugatan Penggugat telah lewat waktu dan mengabaikan keberadaan asas kepastian hukum, sehingga karenanya gugatan tersebut patut untuk tidak diterima;

9. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi dalam surat jawaban ini. Hal-hal yang Tergugat II Intervensi sampaikan dalam bagian eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dengan hal-hal yang Tergugat II Intervensi sampaikan pada bagian pokok perkara ini;

SERTIFIKAT HAK PAKAI NOMOR 82 DITERBITKAN TERGUGAT DENGAN BERPEDOMAN PADA ASAS-ASAS HUKUM SEBAGAIMANA DIAMANKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PELAKSANNYA :

- A. Penerbitan Obek Gugatan Sebagai Wujud Jaminan Asas Kepastian Hukum

10. Bahwa, Tergugat II Intervensi nyatakan secara tegas untuk menolak seluruh dalil, pernyataan dan tuntutan Penggugat sebagaimana tertuang dalam bagian D angka 1 dan 2 halaman 6 dan 7 Surat Gugatan. Hal mana dikarenakan dalil-dalil tersebut mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum dan dasar fakta yang jelas;

11. Bahwa, di atas Tanah Sengketa telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 82 Tahun 1988 yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia *cq.* Perusahaan Jawatan Kereta Api. Obek Gugatan



berasal dari Persil Pemberian Hak Pakai yang terletak di Desa Gunung Sahari Selatan. Sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Jakarta Pusat (*in casu* Tergugat) dan ditegaskan pula lamanya berlaku hak, yakni selama dipergunakan untuk kepentingan Dinas (Stasiun K. A. Kemayoran);

12. Bahwa, penerbitan Obek Gugatan oleh Tergugat dimaksudkan demi terjaminnya asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU Pokok Agraria") yang mengatur;

*"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."*

13. Bahwa, Obek Gugatan diterbitkan Tergugat berdasarkan gambar ukur No. 103/P/1988, tahun 1988, dengan nama jalan/persil Gunung Sahari Selatan. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah ("PP 10/1961") yang menyatakan :

*"Untuk menyelenggarakan tata-usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan : a) daftar tanah, b.) daftar nama, c) daftar buku-tanah, dan d) daftar surat-ukur."*

14. Bahwa, Obek Gugatan adalah sebagai bukti hak Tergugat II Intervensi di atas Tanah Sengketa. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 22 ayat (4) PP 10/1961, yang menyatakan :



*“Setelah pendaftaran dan pencatatan yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak. Jika pendaftaran itu mengenai pemberian suatu hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada yang berhak atas tanah itu, sedang kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan tersebut.”*

15. Bahwa, dalam hal Penggugat merasa memiliki hak di atas Tanah Sengketa, Penggugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan keberatan atas dilakukannya pendaftaran Objek Gugatan oleh Tergugat II Intervensi. Hak Tergugat tersebut sebagaimana diberikan oleh Pasal 6 ayat (1) PP 10/1961, yang menyatakan:

*“Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatankeberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.”*



B. Riwayat Kepemilikan Tanah Sengketa oleh Tergugat II Intervensi :

16. Bahwa, Tanah Sengketa *quo* mulanya adalah tanah milik *Staats Spoor Wegen* (SS) sebagaimana tercantum dalam Grondkaart 4e No. 6 Tahun 1929, tentang Peta Tanah Emplasmen Stasiun Kemayoran yang terdapat jalur Kereta Api Kampung Bandan-Jatinegara. Kemudian berdasarkan pada Staatsblad 1911 Nomor 110 dan Staatsblad 1940 Nomor 430, ditegaskan bahwa SS mempunyai hak penguasaan (*beheer*) atas tanah Grondkaart tersebut;

17. Bahwa, sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Republik Indonesia pada tanggal 28 September 1945 semua aset SS, sebagaimana diuraikan dalam grondkaart otomatis menjadi Aset Djawatan Kereta Republik Indonesia. Kemudian berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950, tanggal 6 Januari 1950, dibentuk Djawatan Kereta Api yang berada di bawah naungan Departemen Perhubungan, Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum sehingga aset SS tersebut secara hukum kemudian menjadi aset DKA, yang selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA dan sekarang menjadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero);

18. Bahwa, menurut Saksi ahli Dr. Irene Eka Sihombing, SH., CN., MH. saat bersaksi pada Persidangan perkara No. 192/Pdt.G/2015PN.JKT.PST., dalam tanah kolonial, Gronkaart adalah peta bidang tanah yang diterbitkan atas ijin Gubernur Jenderal Hindia Belanda di Batavia untuk meneguhkan kepemilikan dan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang diberikan hanya kepada pemilik;



19. Bahwa, kemudian alas hak kepemilikan tanah sengketa oleh PT Kereta Api Indonesia dikonversi menjadi hak baru sebagaimana pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tentang peraturan pokok agraria;

20. Bahwa, pada saat dilakukan perubahan Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api ke PERUM Kereta Api, asset tersebut beralih kepada bentuk perusahaan perkeretaapian yang baru. Hal ini dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api,

*““Dengan dialihkannya bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (PERUM) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian PERUM tersebut dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PERUM yang bersangkutan.*

21. Bahwa, kemudian asset yang tercatat dengan Obek Gugatan pada tahun 1998, menjadi milik PT Kereta Api Indonesia dengan merujuk pada Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998, tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO) yang menyatakan,

*““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 Perusahaan Perseroan (PERSERO) yang bersangkutan.”*

22. Bahwa, pada tahun 1988 terbit Objek Gugatan yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api. Meski Objek Gugatan diterbitkan melebihi jangka waktu konversi yang ditentukan oleh perundang-undangan (20 tahun atau sampai 24 September 1980), namun hak perusahaan perkertaapian terhadap tanah objek gugatan tetap diutamakan karena perusahaan perkeretaapian sebagai pemegang hak asal;

C. Konklusi :

23. Bahwa, dari seluruh uraian di atas telah dapat disimpulkan, dengan secara khusus merujuk pada Objek Gugatan, Pasal 16 dan Pasal 19 UU Pokok Agraria, PP 10/1961, PP 24/1997, Pasal 2 ayat (1) PP 57/1990, Pasal 1 ayat (2) PP 19/1998, telah terbukti Objek Gugatan diterbitkan berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan objek gugatan nyata-nyata adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero).

**PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS HAK DAN TIDAK JUGA MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN OBJEK GUGATAN :**

A. Penggugat Tidak Memiliki Alas Hak Apapun di Atas Obyek Gugatan :

24. Bahwa, Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil yang disampaikan Penggugat pada bagian C angka 1 sampai 11 halaman 3



sampai 6 Surat Gugatan. Hal mana dikarenakan dalil yang disampaikan Penggugat menyesatkan dan mengada-ada;

25. Bahwa, dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pernah mengajukan permohonan sertifikasi dengan merujuk pada SKPT Nomor : 1391/V/JP/84, tertanggal 28 Mei 1984, adalah tidak berdasar pada bukti yang benar. Hal mana dikarenakan, meski Pengugat mendalilkan pernah mengajukan permohonan sertifikat tanah kepada Tergugat, namun hingga saat ini tidak pernah ada sertifikat hak atas tanah di atas Tanah Sengketa yang tercatat atas nama Penggugat. Dengan tidak pernah diterbitkannya sertifikat atas nama Penggugat, hal ini berarti permohonan Penggugat ditolak oleh Tergugat.;

26. Bahwa, penolakan permohonan oleh pejabat tata usaha Negara tidak hanya dalam bentuk tertulis namun dapat berupa tindakan. Tidak diprosesnya permohonan Penggugat setelah lewat jangka waktu yang ditentukan perundang-undangan, maka hal tersebut dapat dipersamakan sebagai penolakan Tergugat. Hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan (3) UU PERATUN yang menyatakan,

Ayat (2)

*“Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud.”*



Ayat (3)

*“Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan.”*

27. Bahwa, sampai pada saat sidang perkara *a quo* diperiksa dan diadili Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan atas objek gugatan berupa sertifikat hak atas tanah. Penggugat hanya mendasarkan pada SKPT yang tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun.

B. Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan Tanah Sengketa :

28. Bahwa, dasar menempati H. R. Pichel atas objek gugatan adalah karena kebijakan Perusahaan Negara Perkeretaapian (*in casu* Tergugat Intervensi) yang memberikan fasilitas menempati rumah dinas kepada karyawannya. Kemudian, hubungan ketenagakerjaan antara H. R. Pichel dengan Perusahaan Tergugat II Intervensi telah putus karena H. R. Pichel telah memasuki usia pensiun;

29. Bahwa, dengan telah putusya hubungan kerja antara H. R. Pichel maka dengan demikian H. R. Pichel maupun seluruh ahli warisnya tidak memiliki hak apapun terhadap objek gugatan. Hal ini juga dikarenakan tidak pernah ada pula perjanjian antara H. R. Pichel maupun ahli warisnya dengan Tergugat II Intervensi ;



30. Bahwa, sebagai bukti Tanah Sengketa adalah milik Tergugat II Intervensi, H. R. Pichel maupun ahli warisnya pernah mengajukan permohonan untuk membeli tanah dan bangunan di atas Tanah Sengketa dan ditolak oleh Tergugat II Intervensi. Hal ini dapat dilihat dalam Surat No. 52522/02, tanggal 15 Oktober 1982, Perihal Permohonan Pembelian Rumah PJKa di Jalan Garuda Nomor 21, Kemayoran, Jakarta dan Surat tanggal 27 September 1993, perihal Permohonan Pembelian Rumah PJKa di Jalan Garuda Nomor 21 Kemajoran Jakarta;

31. Bahwa, selain itu salah seorang ahli waris H. R. Pichel dengan tanpa hak malah mengoperalknkan bangunan di atas Tanah Sengketa kepada pihak lain tanpa ada persetujuan maupun ijin Tergugat II Intervensi kepada pihak lain. Hal ini terbukti dari surat perjanjian pengoperalknkan bangunan antara Irine Beatrix Pichel dengan Farida;

32. Bahwa, pada faktanya penggunaan dan penguasaan Tanah Sengketa oleh Tergugat II Intervensi hingga saat ini adalah penggunaan dan penguasaan yang sah menurut ketentuan perundang-undangan berlaku sejak jaman kolonial Belanda;

C. Konklusi :

33. Bahwa, merujuk pada seluruh uraian di atas, maka dapat disimpulkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam surat gugatan terbukti tidak berdasar karena tidak didukung dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Selain itu, dilihat dari riwayat kepemilikan Tanah Sengketa, Tergugat II Intervensi adalah pihak yang paling berhak atas tanah



perkara *a quo*. Dengan demikian, patut kiranya Judex Factie menolak gugatan Penggugat.

Berdasarkan seluruh alasan di atas mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pemilik yang sah atas tanah seluas  $\pm$  3.050 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda No. 21 RT. 015/RW. 001, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 82 Tahun 1988 yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia *cq.* Perusahaan Jawatan Kereta Api sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Para Penggugat atas Jawaban Tergugat tersebut telah menyampaikan Replik secara tertulis pada Persidangan tanggal 25 Februari 2016 dan atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 14 Maret 2016, sedangkan Para Penggugat atas Tanggapan/Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut telah mengajukan Replik secara tertulis di Persidangan tanggal 23 Maret 2016 dan atas Replik tertulis dari Para Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik secara tertulis di Persidangan tanggal 30 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat di Persidangan telah mengajukan Alat Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 29, telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan Bukti aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan rincian sebagai berikut ;

1. Bukti P - 1 : Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan dari a.n Kepala Kepolisian Resort Metro Jakarta Pusat (Daerah Metro Jaya). Kepolisian Negara R.I., Nomor : 1275/K/IX/2015/Restro Jakpus, tanggal 16 September 2015, Pelapor Francois H. Hallatu, S.H. Tentang Pencurian dengan Pemberatan, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti P - 2 : Kutipan Akta Kematian dari Catatan Sipil Nomor : 20/JP/1987, tanggal 20 Maret 1987, atas nama Pichel Henri Richard, (fotokopi dari fotokopi) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P - 3 : Kutipan Akta Kematian dari Catatan Sipil Nomor : 72/JP/1981, tanggal 24 Juli 1981, atas nama Anna Cornelia Engelbrecht Pichel, (fotokopi dari fotokopi) ;
4. Bukti P - 4 : Akta Keterangan Hak Waris Nomor : 62, tanggal 30 Mei 2014, atas nama Benjamin Leopold Pichel,dkk., di hadapan Bonar Sihombing, S.H. Notaris di Jakarta Timur, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti P - 5 : Surat Keterangan Pelaporan Warganegara Indonesia dari A/n. Kepala Dinas Pendaftaran Kependudukan Pemerintah DKI Jakarta No. 22027/WNI/DPK/JP/1979, tanggal 26 Juli 1979, atas nama Hendri Richard Pichel, (fotokopi dari fotokopi) ;
6. Bukti P - 6 : Surat Keterangan Pelaporan Warganegara Indonesia dari A/n. Kepala Dinas Pendaftaran Kependudukan Pemerintah DKI Jakarta No. 22026/WNI/DPK/JP/1979, tanggal 26 Juli 1979, atas nama Anna Cornelia Engelbrecht Pichel, (fotokopi dari fotokopi) ;
7. Bukti P - 7 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari a.n. Walikota Jakarta Pusat SUB Direktorat Agraria No. 87, tanggal 22 Januari 1977, Pemohon H.R. Pichel, terletak di Jalan Garuda No. 21, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Luas tanah + 3050 M2, (fotokopi dari fotokopi) ;
8. Bukti P - 8 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari a.n. Walikota Jakarta Pusat Kepala Kantor Agraria u.b.



Kepala Seksi Pendaftaran Tanah No. 1391/V/JP/84,  
tanggal 28 Maret 1984, Pemohon H.R. Pichel, terletak  
di Jalan Garuda No. 21, Kelurahan Gunung Sahari  
Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Luas  
tanah + 3050 M2, (fotokopi dari fotokopi) ;

9. Bukti P - 9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (PBB) Tahun  
1990, dari Dirjend Pajak Departemen Keuangan R.I.  
tanggal 1 Maret 1990, atas nama Pichel H.R, (fotokopi  
dari fotokopi) ;

10. Bukti P - 10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (PBB) Tahun  
1992, dari Dirjend Pajak Departemen Keuangan R.I.  
tanggal 1 Juli 1992, atas nama Irene Beatrix Pichel,  
(fotokopi dari fotokopi) ;

11. Bukti P - 11 : Surat dari a.n. Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta (Kepala  
Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Nomor :  
1951/11-31.300/VII/2014, tanggal 2 Juli 2014, Perihal  
Informasi Bidang Tanah Bekas Hak Barat, ditujukan  
kepada Francois H. Hallatu, S.H., (fotokopi sesuai  
dengan aslinya) ;

12. Bukti P - 12 : Surat dari Lurah Gunung Sahari Selatan Nomor :  
132/1.713-6, tanggal 20 Mei 2014, Perihal Jawaban  
Surat Saudara, ditujukan kepada Francois H. Hallatu,  
S.H. & Partners, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P - 13 : Surat dari Law Office Liberty & Associates Kuasa Hukum PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor : 050/SMS/LA/XII/2014, tanggal 22 Desember 2014, Perihal Somasi (Teguran) Pertama dan Pemberitahuan Penertiban Asset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Jalan Garuda No. 21, ditujukan kepada Ibu Farida,dkk, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
14. Bukti P - 14 : Sertipikat Hak Pakai No. 82/Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Tahun 1988, tanggal 3 Agustus 1988, atas nama Departemen Perhubungan R.I. Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, (fotokopi dari fotokopi) ;
15. Bukti P - 15 : Peta Gambar Situasi dari Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta selaku PLH Kepala Sub Dit Pendaftaran Tanah No. 103/P/1988, tanggal 5 Mei 1988, (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti P - 16 : Spanduk bertuliskan disewakan di tempat lokasi objek sengketa di Jalan Garuda No. 21 b, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi, (fotokopi dari print out) ;
17. Bukti P - 17 : Pada halaman Pendaftaran Pertama Sertipikat Hak Pakai No. 82/Kelurahan Gunung Sahari Selatan Tahun 1988, ada tulisan meragukan pada nama jalan/persil, pada bagian Penunjuk tanah negara bekas Eig No.

#### 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)



12104 dan tanggal ada tulisan tangan dan ketikan serta lamanya hak berlaku, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

18. Bukti P - 18 : Surat Kuasa No. 028/LF-FH&A/SKB/II/2016, tertanggal 9 Februari 2016, dari Kuasa Hukum Roy Charles, Cs., bernama Francois Haberth Hallatu, S.H., M.M. dan Cornelis Nicolas Eman, S.H. (fotokopi dari fotokopi) ;
19. Bukti P - 19 : Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM), biaya Banding Daft. 192/Pdt-G/2015, nama pemohon Roy Charles Cs dan nama termohon PT. KAI Daop I Cs, dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
20. Bukti P - 20 : Surat gugatan dari Roy Charles, dkk, Nomor : 034/LO-FH/G/15, tanggal 5 Mei 2015, Perihal Gugatan, antara Roy Charles, dkk. Melawan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, (fotokopi dari fotokopi) ;
21. Bukti P - 21 : Replik dari Roy Charles, dkk. Nomor : 080/LO-FH/Rep/VIII/15, tanggal 18 Agustus 2015, antara Roy Charles, dkk. Melawan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi



Jakarta Pusat, ditujukan kepada Majelis Hakim  
Perkara Perdata No. 192/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst,  
(fotokopi dari fotokopi) ;

22. Bukti P - 22 : Daftar Bukti Penggugat Dalam Perkara Perdata Nomor  
: 192/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. Pengadilan Negeri  
Jakarta Pusat Nomor : 093/LO-FH/AB/VIII/15, tanggal  
15 September 2015, ditujukan kepada Majelis Hakim,  
(fotokopi dari fotokopi) ;

23. Bukti P - 23 : Daftar Bukti Tambahan Penggugat Dalam Perkara  
Perdata Nomor : 192/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.  
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 13 Oktober  
2015, ditujukan kepada Majelis Hakim, (fotokopi dari  
fotokopi) ;

24. Bukti P - 24 : Daftar Bukti Tambahan Penggugat Kompensi/Tergugat  
Rekompensi Dalam Perkara Perdata Nomor : 192/  
Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. Pengadilan Negeri Jakarta  
Pusat, tanggal 20 Oktober 2015, ditujukan kepada  
Majelis Hakim, (fotokopi dari fotokopi) ;

25. Bukti P - 25 : Memori Banding Putusan Perkara Nomor : 192/  
Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, tanggal 17 Mei 2016, antara  
Roy Charles, dkk. Melawan PT. Kereta Api Indonesia  
(Persero) dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi  
Jakarta Pusat, ditujukan kepada Ketua Pengadilan  
Tinggi DKI Jakarta, (fotokopi dari fotokopi) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bukti P - 26 : Kesimpulan dalam Perkara Perdata No. 192/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST, tertanggal 15 Desember 2015, (fotokopi dari fotokopi) ;
27. Bukti P - 27 : Photo-Photo waktu Pengukuran Ulang di Lokasi Tanah di Jalan Garuda No. 21, RT. 015, RW. 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, oleh Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Pusat Tahun 2014, (foto sesuai dengan cetakan asli) ;
28. Bukti P - 28 : Gambar Situasi Denah Pengukuran Ulang lokasi tanah di Jalan Garuda No. 21, (fotokopi dari fotokopi) ;
29. Bukti P - 29 : Surat Perjanjian Kontrak antara A.E. Engelbregt dengan Farida, (fotokopi dari fotokopi) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat di Persidangan telah mengajukan Alat Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T – 1, telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan Bukti aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan rincian sebagai berikut :

1. Bukti T - 1 : Sertipikat Hak Pakai No. 82/Kelurahan Gunung Sahari Selatan, tanggal 3 Desember 1988, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi di Persidangan telah mengajukan Alat Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T.II Intv – 1 sampai dengan



T.II Intv – 22, telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan Bukti aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah, dengan rincian sebagai berikut :

1. Bukti T.II Intv - 1 : Surat Jawaban dan Gugatan Rekonpensi dari Daerah Operasi I Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Perkara Nomor : 192/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Pst, antara Ahli Waris H.R. Pichel Melawan DAOP. I PT. Kereta Api Indonesia (persero) dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, tanggal 4 Agustus 2016, (fotokopi dari fotokopi) ;
2. Bukti T.II Intv - 2 : Surat Gugatan dari Kuasa Hukum Penggugat atas nama Ahli Waris Tn. HR. Pichel melawan PT. Kereta Api Indonesia dan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat, tanggal 5 Mei 2015, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, (fotokopi dari fotokopi) ;
3. Bukti T.II Intv - 3 : Surat dari Kepala Perusahaan Jawatan Kereta Api No. 52522/82, tanggal 15 Oktober 1982, Perihal Permohonan Pembelian rumah PJK di Jalan Garuda No. 21, Kemayoran Jakarta., ditujukan kepada H.R. Pichel, (fotokopi dari fotokopi) ;
4. Bukti T.II Intv - 4 : Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan sebesar Rp. 304.400,- (tiga ratus empat ribu empat ratus



rupiah), tanggal 11 Agustus 1995, yang menerima

Suryono, (fotokopi dari fotokopi) ;

5. Bukti T.II Intv - 5 : Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan sebesar

Rp. 4.661.564,- (empat juta enam ratus enam puluh

satu ribu lima ratus enam puluh empat ribu rupiah),

tanggal 29 Mei 1996, Perihal Pembayaran Sewa tanah

Perumka seluas 186 M2 di Jalan Garuda No. 21b,

Kemayoran Jakarta Pusat, (fotokopi dari fotokopi) ;

6. Bukti T.II Intv - 6 : Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan sebesar

Rp. 2.360.000,- (dua juta tiga ratus enam puluh ribu

rupiah), tanggal 11 Desember 1996, Perihal

Pembayaran Sewa tanah Perumka seluas 186 M2 di

Jalan Garuda No. 21b, Kemayoran Jakarta Pusat,

(fotokopi dari fotokopi) ;

7. Bukti T.II Intv - 7 : Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan sebesar

Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah),

tanggal 25 Mei 2000, Perihal konpensasi penggunaan

lahan selama 1 (satu) tahun tmt 1 Juni 2000 s/d 31

Mei 2001, (fotokopi dari fotokopi) ;

8. Bukti T.II Intv - 8 : Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan sebesar

Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah),

tanggal 17 Juli 2001, Perihal konpensasi penggunaan



lahan selama 1 (satu) tahun tmt 1 Juni 2001 s/d 31

Mei 2002, (fotokopi dari fotokopi) ;

9. Bukti T.II Intv - 9 : Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan Jl.

Garuda No. 21 B, Kemayoran Jak - Pus sebesar

Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah),

tanggal 17 Mei 2002, Perihal konpensasi penggunaan

lahan selama 1 (satu) tahun tmt 1 Juni 2002 s/d 31

Mei 2003, (fotokopi dari fotokopi) ;

10. Bukti T.II Intv - 10: Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan Jl.

Garuda No. 21 B, Kemayoran Jak - Pus sebesar

Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah),

tanggal 11 Juni 2003, Perihal sewa usaha tempat

fotokopi dan diizinkan konpensasi penggunaan lahan

selama 1 (satu) tahun tmt 1 Juni 2003 s/d 31 Mei

2004, (fotokopi dari fotokopi) ;

11. Bukti T.II Intv - 11: Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan Jl.

Garuda No. 21 B, Kemayoran Jak - Pus sebesar

Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah),

tanggal 7 Juni 2004, Perihal sewa usaha tempat

fotokopi dan diizinkan konpensasi penggunaan lahan

selama 1 (satu) tahun tmt 1 Juni 2004 s/d 31 Mei

2005, (fotokopi dari fotokopi) ;

12. Bukti T.II Intv - 12: Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan Jl.

Garuda No. 21 B, Kemayoran Jak - Pus sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah),  
tanggal 27 Mei 2006, Perihal Kompensasi K.3 halaman  
RD H. Piechel selama 1 (satu) tahun tmt 1 Juni 2006  
s/d 31 Mei 2007, (fotokopi dari fotokopi) ;

13. Bukti T.II Intv - 13: Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan Jl.  
Garuda No. 21 B, Kemayoran Jak - Pus sebesar  
Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), tanggal 7 Januari  
2009, Perihal Kompensasi K.3 halaman RD H. Piechel  
berlaku s/d Mei 2010, (fotokopi dari fotokopi) ;

14. Bukti T.II Intv - 14: Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan sebesar  
Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), tanggal 5 Januari  
2010, Perihal Kompensasi penggunaan lahan di Jl.  
Garuda No. 21 B, Kemayoran Jak - Pus di area  
tanah K.A. Kmo berlaku s/d Mei 2011, (fotokopi dari  
fotokopi) ;

15. Bukti T.II Intv - 15: Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan sebesar  
Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), tanggal 28 April  
2011, Perihal Kompensasi penggunaan lahan di Jl.  
Garuda No. 21 B, Kemayoran Jak - Pus di area  
tanah K.A. Kmo berlaku s/d Mei 2012, (fotokopi dari  
fotokopi) ;

16. Bukti T.II Intv - 16: Kwitansi pembayaran dari Bapak Hermawan  
(fotokopi Garuda No. 21) sebesar Rp. 4.700.000,-  
(empat juta tujuh ratus ribu rupiah), tanggal 10 Mei

#### 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

2007, Perihal Kompensasi penggunaan lahan di Jl. Garuda No. 21 B, Kemayoran Jak - Pus di area tanah K.A. Kmo berlaku mulai 1 Mei s/d 1 Mei 2008, (fotokopi dari fotokopi) ;

17. Bukti T.II Intv - 17 : Salinan Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 192/PDT.G/2015/PN.JKT.PST, antara Roy Charles dkk Melawan PT. Kereta Api Indonesia dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dikeluarkan tanggal 23 Februari 2016, (fotokopi dari fotokopi) ;

18. Bukti T.II Intv - 18 : Sertipikat Hak Pakai No. 82/Kelurahan Gunung Sahari Selatan Tahun 1988, tanggal 3 Agustus 1988, beserta Lampiran Peta, atas nama Departemen Perhubungan R.I. Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

19. Bukti T.II Intv - 19 : Salinan Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 117/PDT.G/2015/PN. JKT.PST., antara Indra Djaja Tjandra dkk Melawan 1. Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia 2. Kepala Daerah Operasi I Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero) 3. Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Pusat, dikeluarkan tanggal 14 Maret 2016, (fotokopi dari fotokopi) ;

#### Disclaimer

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



20. Bukti T.II Intv - 20 : Duplik dari Daerah Operasi I Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Perkara Nomor : 192/ Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Pst, tanggal 2 September 2015,

antara Ahli Waris Roy Charles, dkk. Melawan DAOP I PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, ditujukan kepada Majelis Hakim, (fotokopi dari fotokopi) ;

21. Bukti T.II Intv - 21 : Daftar Bukti Daerah Operasi I Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Perkara Nomor : 192/ Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Pst, tanggal 29 September 2015, antara Ahli Waris Roy Charles, dkk. Melawan DAOP I

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, ditujukan kepada Majelis Hakim, (fotokopi dari fotokopi) ;

22. Bukti T.II Intv - 22 : Kesimpulan dari Daerah Operasi I Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Perkara Nomor : 192/ Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, tanggal 15 Desember 2015, antara Ahli Waris Roy Charles, dkk. Melawan DAOP IPT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, ditujukan kepada Majelis Hakim, (fotokopi dari fotokopi) ;

Menimbang, bahwa, selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Para Penggugat di Persidangan juga telah mengajukan Saksi Fakta 2 (dua) orang dan 1 (satu) orang Ahli, yang pada pokoknya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SAKSI PARA PENGGUGAT :

Nama GUNAWAN ABDULLAH. dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi lahir di stasiun Kemayoran;
- Bahwa, di Stasiun Kemayoran Rumah Kakek atau rumah orang tua ;
- Bahwa, rumah orang tua Saksi berbatasan dengan stasiun kereta api;
- Bahwa, alamat orang tua Saksi Jalan Garuda No. 1 d;
- Bahwa, rumah orang tua Saksi bukan di perumahan tapi di pemukiman warga;
- Bahwa, Saksi tidak kenal, dengan Pichel tapi hanya tahu saja, waktu Saksi kecil disebutnya orang Belanda tinggal di pinggir Jalan Garuda, masih satu baris dengan rumah orang tua Saksi dan ada jalan tembus menuju ke depan Jalan Garuda ;
- Bahwa, luas tanah lokasi objek sengketa Saksi kurang paham, tidak tahu persis luas tanahnya;
- Bahwa, lokasi tanah di Jalan Garuda No. 21, adalah milik warga karena sudah menempati lama disitu ada 40 (empat puluh) tahunan;
- Bahwa, terakhir Saksi tinggal di Jalan Garuda sampai tahun 1990 ;
- Bahwa, ada pembongkaran paksa pada tanggal 9 Mei 2015, di rumah Pichel, Saksi mengetahui dan menyaksikan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada waktu penggusuran lokasi objek sengketa rumah orang tua Saksi yang satu kena digusur, dan yang rumah satunya lagi baru beli, ada sertipikat tidak dibongkar yang dibongkar berbatasan dengan tembok;
- Bahwa, yang disampaikan Kuasa Hukum PJKA tanah lokasi objek sengketa adalah alas haknya adalah Grondkaart;
- Bahwa, Saksi tidak pernah lihat surat tanah dari orang tua, Ibu tidak pernah kasih tahu apa alas hak itu, yang ada hanya PBB saja;
- Bahwa, waktu pembongkaran rumah orang tua persisnya pada awal tahun 2015;
- Bahwa, rumah orang tua di Jalan Garuda, itu istilahnya Jalan Stasiun Kemayoran No. 1 d sampai ke depan Jalan Raya;
- Bahwa, saudara Pichel fisiknya seperti orang Belanda, tapi sebenarnya berkebangsaan apa tidak tahu;
- Bahwa, Saksi tidak tahu Sdr. Pichel membuat Permohonan pembelian yang dilakukan Pichel terhadap PJKA
- Bahwa, Saksi dengan orang tua tidak pernah bermohon ke PJKA, sekedar mencari informasi dari Kelurahan dengan warga, tidak ada kaitannya dengan Sdr. Pichel;

## SAKSI PARA PENGGUGAT :

Nama RONNY HARDIAN. dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, persoalan Jalan Garuda No. 21 antara ahli waris dengan PJKA, saya mengetahuinya, akan tetapi Saksi tidak dilibatkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak ikut terlibat masalah Jalan Garuda No. 21, warga disitu kan tidak mendatangi saya untuk dilibatkan dan baru mengetahui setelah kejadian pembongkaran;
- Bahwa, luas lokasi tanah Jalan Garuda No. 21, kurang lebih 3.050, letaknya di pinggir stasiun, ada kios-kios pedagang dan ada gang kecil menuju ke utara;
- Bahwa, rumah di lokasi tanah Jalan Garuda No. 21, di lingkungan lokasi tanah tersebut cukup banyak rumah di atas 30 rumah;
- Bahwa, Lokasi rumah Saksi dengan Lokasi Jalan Garuda No. 21, jaraknya dekat, dari rumah Saksi cukup jalan kaki, kurang lebih 300 meter ;
- Bahwa, rumah Saksi namanya Jalan Kran No. 37 C ;
- Bahwa, di Kelurahan Gunung Sahari Selatan ada rumah dinas PJKA, lokasinya di RT. 07, RW. 04, Jalan Garuda No. 23, berbatasan dengan Sekolah Taman Siswa;
- Bahwa, Pembayaran Pajak PBB di Jalan Garuda No. 21, yang bayar warga masyarakat, bukan PJKA ;
- Bahwa, yang masyarakat sampaikan kepada Saksi tentang PJKA, saya jelaskan kepada masyarakat bahwa, kalau saya dilibatkan akan dirundingkan dengan PT. KAI ;
- Bahwa, Saksi tahu Lurah sering berhubungan dengan Kuasa Penggugat, saya tahu dari orang-orang bahwa itu Kuasa H.R. Pichel



- Bahwa, waktu warga ribut-ribut ada yang namanya Handoko pernah ke rumah saya, ditawarkan untuk menjadi Saksi setelah kejadian pembongkaran;
- Bahwa, Kereta Api di Indonesia dibangun pada jaman Belanda dari dulu sampai dengan sekarang namanya berubah ubah dan yang terakhir PT. KAI ;
- Bahwa, Saksi memulai program prona tahun 2010, sudah terlaksana 3 (tiga) kali, di Jalan Garuda No. 21 belum ;
- Bahwa, iya H.R. Pichel yang termasuk yang di bongkar PJKA ;
- Bahwa, bukti TII Intv-3, Saksi tidak pernah melihat, baru sekarang saya melihat itu masuk wilayah Jalan Garuda No. 21;

**AHLI PARA PENGGUGAT :**

Nama DR. ARSIN LUKMAN, S.H. dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, Sertipikat hak tanah adalah alat bukti pemilikan tanah yang terkuat, yang memuat data yuridis tanah juga data fisik tanah, data yuridis itu memuat nama subjeknya, jenis hak tanah juga data lain yang dianggap perlu misalnya, ada beban apa tidak, hak tanggungan, ada peralihan, beban ada 2 yaitu beban hak tanggungan dan hak lain sekunder yang dibawa hak milik, kekuatan alat bukti yang kuat;
- Bahwa, Gambar Situasi adalah kutipan dari peta situasi, merupakan hasil pengukuran pemetaan yang sporadik, belum lengkap dari Desa, bisa terjadi



bolong-bolong. Inisiatip pengukuran dari pemohon. Dalam Gambar situasi belum pasti batas & luas tanahnya.

Surat Ukur, sudah ada kepastian letak, batas & luas tanahnya sudah sempurna.

Persamaan Gambar Situasi dengan Surat Ukur adalah sama-sama menjamin letak tanah;

- Bahwa, Sertipikat terbitan tahun 1988, Peraturan yang digunakan PP No. 10 Tahun 1961;
- Bahwa, tanah Grondkaart adanya di sepanjang rel, siapapun yang menempati tanah tersebut telah memperoleh ijin atau mempunyai hubungan hukum ;
- Bahwa, pemegang hak Grondkaart persepsi hukum tanah barat itu sebelum berlaku UUPA menjelaskan ada 2 yaitu : eigendom verponding dan tanah negara, jadi kalau tidak bisa membuktikan eigendom verponding berarti tanah negara;
- Bahwa, jika ada perbedaan data antara SKPT dengan dokumen yang menjadi bukti kepemilikan atas tanah, biasanya akan dilempar ke bagian sengketa, sifatnya relatif tidak mutlak ;
- Bahwa, telah menempati sebidang tanah lebih 30 Tahun, menurut BW mustinya diatur tetapi perlu diketahui bahwa hukum tanah kita hukum tanah adat, hukum tanah adat kita tidak mengenal mengenai daluarsa dasar kepemilikan;



- Bahwa, PP 24 Tahun 1997, bilamana tidak ada bukti lain, dia telah memiliki sekian puluh tahun tidak ada diganggu gugat bisa bermohon ke BPN, bisa lewat Prona, Ajudikasi, Pemerintah Indonesia mau tertib hukum ;
- Bahwa, memiliki alat bukti surat Sertipikat, saya membiarkan 5 Tahun lebih, jadi masalah, hak saya untuk menuntut orang lain akan hilang ;
  - Bahwa, jika dia tidak mengajukan sengketa konsekwensinya apa, berapa lama dalam posisi upaya hukum ini tergantung pihak keberatan tadi ;
  - Bahwa, bilamana si punya hak membiarkan 5 tahun lebih, melepaskan hak untuk menuntutnya;

Menimbang, bahwa, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi di Persidangan tidak mengajukan Saksi maupun Ahli meskipun telah diberikan kesempatan secara patut ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menyerahkan Kesimpulan melalui bagian persuratan Pengadilan Tata Usah Negara Jakarta dengan suratnya tanggal 23 Juni 2016, dan telah diterima Majelis Hakim pada tanggal 24 Juni 2016, Tergugat tidak menyampaikan Kesimpulan dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulan tertanggal 16 Juni 2016, pada Persidangan tanggal 16 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di Persidangan menunjuk kepada Berita Acara Persidangan dalam perkara yang bersangkutan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan mohon Putusan ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a-quo dan dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor : 82/Gunung Sahari Selatan tanggal 3 Agustus 1988 dengan Gambar Situasi Nomor : 103/P/1988, tanggal 5 Mei 1988 seluas 25.780 M2 atas nama Pemegang Hak Perusahaan Jawatan Kereta Api/sekarang PT. KAI (Persero) (vide bukti P-14=P-17=T II Intv-18);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawaban dalam persidangan tanggal 11 Pebruari 2016 dan Tergugat II Intervensi telah pula menyampaikan jawaban dalam persidangan tanggal 3 Maret 2016, yang masing-masing jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut memuat adanya eksepsi, oleh karenanya sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, Majelis Hakim lebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dimaksud;

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat bersamaan dengan jawabannya adalah mengenai gugatan kabur dan eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi bersamaan dengan jawabannya mengenai gugatan telah lewat waktu. Bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi merupakan eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa. Atas dasar hal tersebut, Majelis Hakim mengambil sikap mengenai



eksepsi ini diputus bersama dengan pokok sengketa setelah melalui proses persidangan pembuktian;

Menimbang, bahwa dari eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi mengenai gugatan telah lewat waktu yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II Intv menyatakan keberadaan objek sengketa telah diketahui oleh Para Penggugat sejak tanggal 4 Agustus 2015, yakni pada saat berlangsungnya sidang perkara 192/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan acara sidang Jawaban Tergugat (*in casu* Tergugat II Intervensi). Oleh karenanya gugatan Para Penggugat diajukan telah melebihi 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Para Penggugat, yang pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 4 Agustus 2015 tersebut tidaklah dapat dijadikan dasar acuan untuk memperhitungkan tenggang waktu pengajuan gugatan, karena pada tanggal tersebut Para Penggugat belum bisa untuk mulai mempertimbangkan apakah Para Penggugat perlu mengajukan gugatan ataukah tidak terkait adanya Sertipikat Hak Pakai Nomor : 82/Gunung Sahari Selatan yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II Intervensi yang telah dibantah Para Penggugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan menguji dan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;



Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Bahwa pengaturan penghitungan tenggang waktu dalam pengajuan gugatan oleh pihak yang tidak dituju keputusan Tata Usaha Negara, terakhir diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2015 yang menyatakan tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak yang bersangkutan mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya. Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud dengan mengetahui adalah mengetahui secara hukum, artinya sejak pihak yang bersangkutan telah mendengar atau mendapat informasi adanya keputusan Tata Usaha Negara yang merugikannya dan tidak harus mengetahui dengan cara melihat fisik keputusan Tata Usaha Negara tersebut secara langsung;

Menimbang, bahwa dari bukti Tergugat II Intervensi-1 berupa jawaban dalam perkara Nomor : 192/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi dan bukti Tergugat II Intervensi-17 berupa putusan dalam perkara Nomor 192/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, menunjukkan telah disampaikan keberadaan sertipikat Hak Pakai Nomor 82 pada tanggal 4 Agustus 22015;

Menimbang, bahwa kemudian jawaban dalam perkara Nomor : 192/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tersebut telah ditanggapi oleh Para Penggugat dengan repliknya tertanggal 18 Agustus 2015 (vide bukti P-21) yang menolak dalil Tergugat I (in casu Tergugat II Intervensi) dan dalam repliknya tersebut Para Penggugat menyangsikan keberadaan Sertipikat Hak Pakai No. 82, Majelis Hakim berpendapat menyangsikan keberadaan objek sengketa bukan berarti tidak mengetahui karena pada hakekatnya Para Penggugat telah mendapat



informasi adanya objek sengketa. Bahkan didalam repliknya tersebut Para Penggugat telah mempertanyakan tentang keabsahan penerbitan objek sengketa. Bahwa setidaknya pada saat penyampaian replik tersebut Para Penggugat telah mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Pakai Nomor 82 yang menjadi objek sengketa dalam perkara a-quo. Seharusnya pada saat itu, para Penggugat segera mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Pakai No. 82 dengan ketentuan sampai batas waktu 90 (Sembilan puluh) hari sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa gugatan dalam sengketa a-quo diajukan oleh para Penggugat dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 16 Desember 2015, jika dihitung dari tanggal penyampaian jawaban dalam perkara Nomor : 192/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst sebagaimana dalam bukti Tergugat II Intervensi-1 yaitu pada tanggal 4 Agustus 2015, atau setidaknya dari tanggal penyampaian replik oleh Para Penggugat dalam perkara Nomor : 192/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst sebagaimana bukti P-21 yaitu tanggal 18 Agustus 2015, maka tenggang waktu pengajuan gugatan telah melebihi 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan telah lewat waktu terbukti kebenarannya, oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat II Intervensi dan terhadap eksepsi Tergugat tentang gugatan kabur tidak perlu dipertimbangkan lagi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi diterima, maka pemeriksaan terhadap pokok sengketa tidak perlu dilanjutkan dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pihak yang kalah Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan di persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Pengadilan menentukan apa yang harus dibuktikan, membagi beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar hal itu terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat bukti yang relevan, sedangkan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini ;



MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan;

DALAM POKOK SENGKETA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 512.000,- (lima ratus dua belas ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 22 Juni 2016, oleh Kami FEBRU WARTATI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis NUR AKTI, S.H. dan SUBUR MS, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 Juni 2016, oleh majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh JUMARTA, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya;

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

NUR AKTI, S.H.

FEBRU WARTATI, S.H., M.H.



SUBUR MS, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

JUMARTA, S.H., M.H.

PERINCIAN BIAYA :

- Pendaftaran .....	Rp. 30.000,-
- A.T.K. ....	Rp. 125.000,-
- Biaya Panggilan .....	Rp. 335.000,-
- Biaya Meterai Putusan Sela .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan Sela .....	Rp. 5.000,-
- Materai .....	Rp. 6.000,-
- Biaya Redaksi .....	<u>Rp. 5.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 512.000,-

(lima ratus dua belas ribu rupiah).



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