



**PUTUSAN**

Nomor 1323 K/Pdt/2017

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **ROY CHARLES**, bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
2. **GARRY GEOVANI**, bertempat tinggal di Jalan Angklung II, Nomor 174, RT 010, RW 008, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;
3. **SHELVIE HAMENDA**, bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, bertindak untuk diri sendiri dan mewakili anaknya yang masih di bawah umur bernama **ANGELIA NATHALIA PICHEL a.d. JULIUS JAMES PICHEL**, yang sekarang berumur 15 (lima belas) tahun;

Kesemuanya adalah para ahli waris dari HENRI RICHARD PICHEL, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Francois Haberth Hallatu, S.H., M.M. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Rukan Golf Lake, Venice Blok B Nomor 19, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Timur, Jakarta Barat, 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

1. **PT KERETA API INDONESIA DAERAH OPERASI I (PT KAI DAOP I)**, diwakili oleh John Robertho (*Executive Vice President* Daerah Operasi I Jakarta) berkedudukan di Jalan Cikini Raya, Stasiun Cikini, Menteng, Jakarta Pusat 10330, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edi Yanto, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Graha Arteri Mas/33, Lantai 4, Jalan Panjang Kaveling 68, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2017;



**2. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI  
JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Seleparang, Blok B 15,  
Kaveling 15, Kemayoran, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding, telah menggugat  
sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding, di  
muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-  
dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah para ahli waris dari almarhum Tn. Henri Richard Pichel (atau sering disebut H.R. Pichel), Warga Negara Indonesia, yang dahulu berdomisili di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
2. Bahwa almarhum Henri Richard Pichel tersebut, menikah dengan Ny. Ana Cornelia Engelberght, pada tanggal 22 Juli 1936, telah dikaruniai 6 (enam) orang anak:

- 1) Edward Ferdinand Pichel, Warga Negara Asing dan bertempat tinggal di Jerman;
- 2) Lodewijk Boudewijn Pichel (almarhum), dahulu Warga Negara Asing dan bertempat tinggal di Belanda;
- 3) Benjamin Leopold Pichel, warga Negara Belanda untuk sementara bertempat tinggal di Sukabumi, Jawa Barat;
- 4) Johny Hanri Pichel (almarhum), Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, pada bagian tanah terperkara;
- 5) Irene Beatrix Pichel (almarhumah), Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
- 6) Julius James Pichel (almarhum), Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Kelurahan Gunung Sahari selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

Bahwa Penggugat angka 1 adalah cucu dari H.R. Pichel, anak kandung dari almarhum Johny Hanri Pichel;



Bahwa Penggugat angka 2 adalah cucu dari H.R. Pichel, anak kandung dari almarhum Julius James Pichel;

Bahwa Penggugat angka 3 Shelve Hamenda adalah isteri dari almarhum Julius James Pichel, sedangkan Anggelia Nathalia Pichel merupakan cucu dari H.R. Pichel, anak dari Julius James Pichel;

3. Bahwa almarhum H.R. Pichel, selain meninggalkan keturunan atau ahli waris, yang bersangkutan juga meninggalkan harta berupa sebidang tanah bekas Hak Barat eks. *Eigendom Verponding* Nomor 12104, yang dahulu ditempatinya sejak tahun 1946, dengan luas  $\pm 3050 \text{ m}^2$ , terletak di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Bagian Rumah Gunawan;

Sebelah Timur : Tanah PT KAI (area stasiun);

Sebelah Selatan : Jalan Garuda;

Sebelah Barat : Gang Buntu;

Untuk selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai: Objek Sengketa;

4. Bahwa almarhum H.R. Pichel semasa hidupnya telah melakukan 2 (dua) kali pendaftaran objek sengketa, sehingga Tergugat II telah mengeluarkan *Surat Keterangan Pendaftaran Tanah* (SKPT) yang harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum untuk proses sertifikasi terhadap objek sengketa yaitu masing-masing sebagai berikut:

a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor 87, tanggal 22 Januari 1977;

b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1391/V/JP/84, tertanggal 28 Mei 1984;

5. Bahwa setelah Pendaftaran Tanah oleh almarhum H.R. Pichel, yang bersangkutan melaksanakan kewajibannya sebagai warga negara yang baik dengan membayar pajak sampai beliau meninggal, bahkan pembayaran pajak dilanjutkan oleh ahli warisnya sampai saat ini;

6. Bahwa oleh karena objek sengketa telah ditempati almarhum H.R. Pichel dengan ahli warisnya sejak tahun 1946, dan H.R. Pichel telah melakukan pendaftaran atas bidang tanah yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21 tersebut, dengan diberikannya SKPT oleh Tergugat II dan juga telah dilakukan pembayaran pajak sampai dengan saat ini, maka Penggugat secara hukum mempunyai *hak prioritas* atau hak yang didahulukan atas objek sengketa untuk pengajuan proses sertifikasi ke Badan Pertanahan



Nasional (Tergugat II) atau instansi terkait lainnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

7. Bahwa Tergugat II harus diperintahkan untuk memproses permohonan sertifikasi atas objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat atau ahli waris almarhum H.R. Pichel, sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

8. Bahwa sampai dengan saat ini objek sengketa belum pernah diperjualbelikan atau dipindahtangankan baik oleh almarhum H.R. Pichel maupun ahli warisnya, bahkan Tergugat I tidak pernah mendaftarkan bidang tanah Jalan Garuda 21 tersebut pada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat;

9. Bahwa ternyata bangunan rumah di atas objek sengketa yang ditempati dan dikuasai oleh H.R. Pichel telah dibongkar paksa dan dikuasai serta dipagari secara melawan hukum oleh Tergugat I, bahkan Tergugat I dengan sengaja telah memasang papan pengumuman untuk menyewakan objek sengketa tersebut kepada pihak lain;

10. Bahwa Perbuatan Tergugat I untuk membongkar paksa, menguasai dan memagari objek sengketa telah melanggar hak subjektif Penggugat, melanggar norma, etika dan kepatutan serta melanggar hukum, sehingga Perbuatan Tergugat I terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka Tergugat I harus dihukum untuk keluar meninggalkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan lestari;

12. Bahwa Penggugat beberapa kali mendatangi kantor Tergugat II untuk meminta proses sertifikasi atas (SKPT) yang telah diberikan kepada H.R. Pichel, namun Tergugat II tidak mengubrisnya, tidak mau memproses sertifikasi kepada Penggugat, bahkan memberikan alasan hukum yang tidak didukung oleh fakta hukum yang jelas dan Tergugat II mengatakan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I, sedangkan sepengetahuan Penggugat terhadap objek sengketa Tergugat II hanya memberikan SKPT kepada H.R. Pichel, dan tidak ada pihak lain yang mendapatkan Hak dari Tergugat II;

13. Bahwa perbuatan Tergugat II sebagaimana terurai pada butir (11) tersebut di atas, maka Perbuatan Tergugat II tersebut terkwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

14. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)



yang dilakukan oleh Tergugat I di dalam perkara ini mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil:

-	Harga Bangunan Rumah
-	Rp1.000.000.000,00;
-	Biaya Perkara/Penasehat
Hukum	Rp. 250.000.000,00;
-	Keuntungan yang

diharapkan selama perkara berjalan:

- Luas tanah  $\pm 3050 \text{ m}^2$ ;
- Sewa tanah Rp100.000,00/m<sup>2</sup>;
- Masa berlangsung perkara 5 tahun;

Jadi :  $3050 \text{ m}^2 \times \text{Rp}100.000,00 \times 5 = \text{Rp}1.525.000.000,00$ ;

Total jumlah kerugian materiil =  $\text{Rp}1.250.000.000,00 + \text{Rp}1.525.000.000,00 = \text{Rp}2.775.000.000,00$ ;

B. Kerugian Imateriil:

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Penggugat merasa malu, harga diri Penggugat terasa terinjak-injak dan Penggugat mengalami tekanan psikologis yang sangat tinggi, sehingga Penggugat mengalami kerugian imateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

15. Bahwa Tergugat I harus dihukum untuk membayar secara kontan atau tunai total kerugian materiil maupun imateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar  $\text{Rp}2.775.000.000,00 + \text{Rp}5.000.000.000,00 = \text{Rp}7.775.000.000,00$  (tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

16. Bahwa Penggugat mengkhawatirkan Tergugat I akan melakukan kegiatan- kegiatan pembangunan diatas objek sengketa, melakukan over alih hak terhadap objek sengketa dan/atau menyewakan objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat memohon tuntutan dalam provisi sebagai berikut:

- a. Melarang Tergugat I untuk melakukan kegiatan-kegiatan pembangunan diatas objek sengketa;
  - b. Melarang Tergugat I untuk melakukan over alih hak terhadap objek sengketa dengan pihak manapun juga;
  - c. Melarang Tergugat I untuk melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak manapun juga terhadap objek sengketa;
17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini, maka Penggugat memohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap objek



sengketa, sehingga peletakan sita jaminan terhadap objek sengketa adalah sah dan berharga;

18. Bahwa karena gugatan ini dibuat berdasarkan bukti-bukti yang akurat (*autentik*) dan memiliki dasar hukum yang kuat, maka adalah patut juga apabila putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- A. Melarang Tergugat I untuk melakukan kegiatan-kegiatan pembangunan diatas objek sengketa;
- B. Melarang Tergugat I untuk melakukan over alih hak terhadap objek sengketa dengan pihak manapun juga;
- C. Melarang Tergugat I untuk melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak manapun juga terhadap objek sengketa;

II. Dalam Pokok Perkara:

A. *Primair*:

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2. Menyatakan, Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Henri Richard Pichel;
- 3. Menyatakan, Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum untuk proses sertifikasi terhadap objek sengketa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) masing-masing :
  - a. Surat Keterangan Pendaftaran Nomor 87 tanggal 22 Januari 1977;
  - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1391A//JP/84 tertanggal 28 Mei 1984;
- 4. Menyatakan, Penggugat mempunyai hak prioritas atau hak yang didahulukan terhadap objek sengketa untuk proses sertifikasi pada Kantor Tergugat II atau instansi terkait lainnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- 5. Menyatakan, perbuatan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);
- 6. Menghukum, Tergugat I untuk keluar meninggalkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan





lestari;

7. Menghukum, Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat secara kontan atau tunai, total kerugian materil dan imateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp7.775.000.000,00 (tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

8. Menyatakan, perbuatan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);

9. Memerintahkan, Tergugat II untuk melakukan proses sertifikasi atas permohonan Penggugat atau ahli waris dari Almarhum H.R. Pichel sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

10. Menyatakan, sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap objek sengketa;

11. Menyatakan, putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Menghukum, Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**B. Subsidair :**

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

*Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:*

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Lewat Waktu:

1. Bahwa di atas tanah seluas  $\pm 3.050 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang menjadi objek sengketa, yang terletak di Jalan Garuda, Nomor 21, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 tahun 1988 atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia *cq* Perusahaan Jawatan Kereta Api, yang lama berlakunya hak selama dipergunakan untuk kepentingan Dinas (Stasiun K. A. Kemayoran) (Bukti TI-1). Sehingga dalam hal Penggugat merasa memiliki hak atas objek sengketa, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan dalam tempo 5 (lima) tahun. Hal ini merujuk Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;  
"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang, merasa mempunyai hak atas 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”;

2. Bahwa selain sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak dapatnya seseorang menuntut hak atas tanah dalam jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun juga ditegaskan dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“...Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan orang tidak tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan...”;

3. Bahwa jangka waktu mengajukan tuntutan bagi pihak-pihak yang merasa memiliki hak di atas objek gugatan tetap mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan berdasarkan pada ketentuan peralihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) yang menyatakan:

*“Hak-hak yang didaftarkan serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini”;*

4. Bahwa merujuk pada tahun terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 tahun 1988 atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq Perusahaan Jawatan Kereta Api dan aturan dalam Pasal 32 ayat (2), Pasal 64 ayat (2) serta Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dalam hal Penggugat merasa mempunyai hak atas objek gugatan Penggugat hanya dapat menuntut haknya terhitung 5 (lima) tahun sejak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diterbitkan. Dengan demikian dapat

Halaman 8 dari 33 hal. Put. Nomor 1323 K/Pdt/2017

#### 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)





disimpulkan gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa). Untuk itu, patut kiranya *Judex Facti* tingkat pertama tidak menerima gugatan *a quo* (*niet ontvankelijk verklaard*);

Penggugat tidak memiliki hak atas objek gugatan:

5. *Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah ahli waris (dari H. R. Pichel) yang berhak atas objek gugatan. Memang benar pada tanggal 30 Agustus 1982 H. R. Pichel pernah mengajukan surat permohonan untuk membeli rumah PJKA di Jalan Garuda Nomor 21, Kemayoran, Jakarta, akan tetapi Balai Besar Perusahaan Jawatan Kereta Api telah dengan tegas menolak permohonan H. R. Pichel sebagaimana surat tertanggal 15 Oktober 1982 yang ditujukan kepada Sdr. H. R. Pichel (Bukti TI-2);*

6. *Bahwa setelah penolakan Balai Besar Perusahaan Jawatan Kereta Api atas permohonan H. R. Pichel untuk membeli rumah PJKA (vide Bukti TI-2), maka dengan Surat tertanggal 28 Agustus 1993, anak dari H. R. Pichel (sebagaimana point 2, angka 6 Surat Gugatan, hal. 3), yakni Irene Beatrix Pichel kembali mengajukan permohonan pembelian rumah PJKA di Jalan Garuda Nomor 21, Kemayoran, Jakarta, akan tetapi sebagaimana penolakan terhadap permohonan permohonan H. R. Pichel untuk membeli rumah PJKA (vide Bukti TI-2), permohonan Irene Betarix Pichel pun ditolak dengan surat tertanggal 27 September 1993 yang ditujukan kepada Sdri. Irene Beatrix Pichel (Bukti TI-3);*

7. *Bahwa Penggugat yang mendalilkan Surat Keterangan Pendaftaran Nomor 87 tanggal 22 Mei 1977 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1391A/JP/84 tanggal 28 Mei 1984 serta ditambah bukti pembayaran pajak sebagai bukti kepemilikan atas objek sengketa sebagaimana diuraikan pada angka 4 surat gugatannya adalah hal yang sangat-sangat keliru dan tidak dibenarkan oleh hukum manapun di Republik Indonesia. Penggugat telah sangat-sangat keliru memaknai Surat Keterangan Pendaftaran (Tanah) sebagai bukti kepemilikan tanah, yang padahal sesungguhnya: Surat Keterangan Pendaftaran (Tanah) adalah merupakan surat keterangan yang menyajikan data-data fisik dan data-data yuridis atas tanah. Dan, bukti pembayaran pajak bukan merupakan produk hukum yang dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) adalah hanya sebatas bukti pembayaran pajak, sama sekali tidak ada keterkaitan dengan bukti kepemilikan tanah. Dalam hal Penggugat mendalilkan berhak atas objek*



gugatan, maka Penggugat harus dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat tanah. Hal ini merujuk pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti berlaku sebagai alat pembuktian yang, kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 mengatur, dalam hal seseorang mendalilkan berhak atas sebidang tanah, maka ia diwajibkan untuk menyatakan dengan tegas hak apa yang dimilikinya. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 sebagaimana tersebut menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena tanah sengketa tidak jelas";

8. Bahwa merujuk pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 dan uraian di atas secara keseluruhan maka dapat disimpulkan, dengan tidak jelasnya dasar hak Penggugat atas objek sengketa maka patut kiranya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*ontvankelijk verklaard*);

Gugatan kurang pihak karena tidak semua ahli waris menjadi pihak *Penggugat*:

9. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dikarenakan tidak semua ahli waris disertakan sebagai pihak Penggugat. Dalam surat gugatannya, Penggugat menyatakan H. R. Michel memiliki 6 (enam) orang anak, yakni Edward Ferdinand Pichel, Ledowijk Boudewjn Pichel, Benjamin Leopold Pichel, Johny Hanri Pichel, Beatrix Pichel dan Julius James Pichel. Sementara itu, kedudukan Penggugat adalah anak kandung dari Johny Hanri Pichel dan Julius James Pichel sebagaimana dapat dilihat pada halaman 2 dan 3 Surat Gugatan;

10. Bahwa dengan memperhatikan secara seksama dalil Penggugat pada halaman 2 dan 3 Surat Gugatan, maka dengan demikian masih terdapat 4 (empat) ahli waris H. R. Pichel yang tidak turut sebagai pihak penggugat dalam perkara a *quo*, yakni Edward Ferdinand Pichel, Ledowijk Boudewjn Pichel, Benjamin Leopold Pichel, dan Beatrix Pichel;



11. Bahwa dalam hal ahli waris menuntut suatu hak di depan pengadilan, Mahkamah Agung RI mewajibkan semua ahli waris menjadi pihak dalam tuntutan tersebut. Hal ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 yang menyatakan:

*“Gugatan harus tidak dapat diterima, karena ahli sebagai pihak dalam perkara”;*

12. Bahwa merujuk pada fakta tidak semua ahli waris H. R. Pichel menjadi pihak dalam gugatan *a quo* dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2438 K/Sip/1980, dengan demikian patut kiranya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Gugatan kurang pihak karena tidak menyertakan Para Penggugat dalam *Perkara Perdata Nomor 117/PDT.G/2015/PN.JKT.PST. sebagai Tergugat*:

13. Bahwa atas objek sengketa yang disengketakan dalam perkara *a quo* terdapat pula gugatan dari Para Tergugat yang merasa memiliki hak atas objek sengketa sebagaimana dalam *Perkara Perdata Nomor 117/PDT.G/2015/PN.JKT.PST. (Bukti TI-4)*;

*Sehingga sebagaimana menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Sinar Grafika: 2010) halaman 439 menyatakan dalam hal suatu gugatan kurang Penggugat maka dapat diajukan exceptio plurium litis consortium:*

*“Exceptio plurium litis consortium: Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai atau Tergugat...”;*

14. Bahwa merujuk pada fakta tentang tidak dimasukkannya Para Penggugat dalam *Perkara Perdata Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.* ke dalam gugatan *a quo* dan pendapat M Yahya Harahap, maka gugatan Penggugat terbukti kurang pihak (*plurium litis consortium*). Dengan demikian patut kiranya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*ontvankelijk verklaard*);

Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menyertakan Dirut PT Kereta Api Indonesia (*Persero*) sebagai Tergugat;

15. Bahwa Penggugat telah melakukan kekeliruan dengan tidak menyertakan PT Kereta Api Indonesia (*Persero*) menjadi pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, yang mana dapat Tergugat I jelaskan, bahwa PT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kereta Api Indonesia (Persero) adalah badan hukum yang membawahi Daerah Operasi I (DAOP I) PT Kereta Api Indonesia;

16. Bahwa segala tindakan yang Tergugat I lakukan dalam menertibkan bangunan di atas objek gugatan yang merupakan asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan pada Surat Keputusan Direksi Nomor KEP.U/JB.312/IV/III/KA-2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Penertiban Bangunan di Atas Aset Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero);

17. Bahwa dalam hal Penggugat merasa dirugikan atas tindakan yang dilakukan Tergugat I, maka sudah seharusnya Penggugat juga meminta pertanggungjawaban kepada Direktur PT Kereta Api Indonesia (Persero); Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 1367 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan:

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungjawab atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya”;

18. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Direktur PT Kereta Api Indonesia sebagai pihak tergugat, hal tersebut membuktikan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Untuk itu, gugatan tersebut sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa *karena telah mengoperalihkan kepada pihak lain*:

19. Bahwa sebagaimana Surat Perjanjian Pengoperan Bangunan tertanggal 24 Januari 1994, Irene Beatrix Pichel (anak dari H. R. Pichel {sebagaimana point 2, angka 6 Surat Gugatan, hal. 3}) dengan Ny.Farida (salah seorang Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor 117/PDT.G/2015/PN.JKT.PST) (Bukti TI-5);

20. Bahwa selain mengoperalihkan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21, Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan Surat Perjanjian Pengoperan Bangunan tertanggal 24 Januari 1994 tersebut, dengan mengatasmakan keluarga Irene Beatrix Pichel (pula) menyatakan bahwa atas pengoperan sebagaimana dimaksud tidak ada gugatan dari keluarga;

Dalam Rekonvensi:

*PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pihak yang berhak atas tanah yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21 Rukun Tetangga 015, Rukun Tetangga 001,*

Halaman 12 dari 33 hal. Put. Nomor 1323 K/Pdt/2017

#### 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

*Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat;*

1. Bahwa tanah seluas  $\pm 3.050 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 01, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat *casu* adalah tanah milik *Staats Spoor Wegen* (SS) sebagaimana tercantum dalam Grondkaart 4e Nomor 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;
2. Bahwa sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Republik Indonesia pada tanggal 28 September 1945 semua asset 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 asset PNKA, PJKA, PERUMKA dan sekarang menjadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero);
3. Bahwa dasar hak penguasaan PT Kereta Api Indonesia (Persero) atas objek gugatan juga merujuk Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Pengusaan Tanah Negara ("PP Nomor 8/1953") yang menyatakan:  
"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 Swantara, maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri";
4. Bahwa kemudian, dasar hak menguasai PT Kereta Api Indonesia atas objek gugatan dikonversi menjadi hak pakai berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Koversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijaksanaan Selanjutnya ("Permen Agraria Nomor 9/1965") yang mengatur:  
"Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953, jang diberikan kepada Departemen-

Halaman 13 dari 33 hal. Put. Nomor 1323 K/Pdt/2017





Departemen, Direktorat-Direktorat dan Daerah-daerah Swantara 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”;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 8/1953 *juncto* Pasal 1 Permen Agraria Nomor 9/1965 yang telah disebut di atas, maka telah jelas objek gugatan yang termasuk dalam Grondkaart 4e Nomor 6 Tahun 1929 tentang Peta Tanah Emplasmen Stasiun Kemayoran berada dalam penguasaan dan berstatus hak pakai milik Djawatan Kereta Api yang saat ini menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero);

6. Bahwa hal tersebut di atas juga dikuatkan dengan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 570/32/3594/D.III tanggal 22 Oktober 1992 yang pada pokoknya surat tersebut secara tegas menyebutkan tanah Grondkaart SS di atas tanah Eigendom atas nama He Gouvernement Van Nederland Indie sudah diserahkan penguasaannya dengan peruntukan bagi Kepentingan SS yang sekarang menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero);

H. R. Pichel diberikan fasilitas menempati rumah dinas Perusahaan *Kereta Api Negara (Staats Spoor Wegen)* dikarenakan adanya hubungan kerja;

7. Bahwa dasar H. R. Pichel menempati bangunan di atas tanah seluas  $\pm 3.050 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat adalah dikarenakan H. R. Pichel adalah karyawan dari Perusahaan Kereta Api Negara (*Staa Spoor Wegen* disingkat “SS”) dan pensiun pada 26 Agustus 1948. Dimana pada saat itu SS memiliki kebijakan untuk memberikan fasilitas bagi para pekerjanya menghuni rumah dinas;

8. Bahwa pada tahun 1982 H. R. Pichel pernah mengajukan surat Permohonan pembelian rumah dinas milik PJKA yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21 Kemayoran Jakarta (*in casu* objek gugatan). Namun, terhadap permohonan H. R. Pichel tersebut PJKA menolak untuk menjual tanah dan bangunan *a quo* dengan alasan antara lain: PJKA sangat membutuhkan banyak rumah-rumah dinas untuk menampung pegawai-pegawai yang terkena mutasi dan penjualan rumah-rumah dinas lama tidak akan menutup biaya pembangunan rumah dinas baru. Kemudian, pada tahun 1993 Irene Beatrix Pichel (*in casu* anak dari H. R. Pichel) juga pernah





mengajukan permohonan pembelian rumah PJKA, sebagaimana yang dilakukan H. R. Pichel sebelumnya. Atas permohonan tersebut pun PJKA menolaknya dengan alasan yang sama saat menolak permohonan pembelian dari H. R. Pichel;

Di atas objek gugatan telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 Tahun 1988 yang tercatat atas nama Tergugat I;

9. Bahwa pada tahun 1988 telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cg. Perusahaan Jawatan Kereta Api ("SHP Nomor 82"). SHP Nomor 82 berasal dari Persil Pemberian Hak Pakai yang terletak di Desa Gunung Sahari Selatan. Penunjuk tanah dengan SHP Nomor 82 adalah tanah Negara, bekas Kig. Nomor 11691, 11692, dan 16478, 4658 dan 12104. Di dalam sertifikat tersebut ditegaskan pula lamanya berlaku hak, yakni selama dipergunakan untuk kepentingan Dinas (Stasiun K. A. Kemayoran). SHP Nomor 82 diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan Gambar Ukur Nomor 103/P/1988 tahun 1988 dengan nama jalan/persil Gunung Sahari Selatan;

10. Bahwa penerbitan SHP Nomor 82 oleh Tergugat II merupakan tindak lanjut dari ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama antara PJKA dengan Direktorat Jenderal Agraria Nomor 162/HK/Tap/83 dan Nomor 57/SPK/XI/ 1983 tentang Pelaksanaan Kegiatan Untuk Pensertifikat an Tanah PJKA. Tujuan perjanjian kerjasama tersebut adalah untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah-tanah PJKA melalui program pensertifikat an tanah yang penanganannya memerlukan kegiatan teknis keagrariaan;

11. Bahwa pensertifikat an tanah tersebut saat ini juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat (1) dan Pasal 86 Undang Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian ("UU 23/2007") yang menyatakan:

*Pasal 46 ayat (1), "Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan";*

*Pasal 86 , "Tanah yang dikuasai oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha dalam rangka pembangunan prasarana perkeretaapian, disertifikatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan";*

12. Bahwa dari uraian di atas, maka telah jelas PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pemilik yang sah atas tanah seluas  $\pm 3.050 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21 RT 015/ RW 001, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (in



*casu* Objek Gugatan). Dengan demikian, segala tuntutan penggugat terhadap objek gugatan patut untuk dikesampingkan dan ditolak;

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memperoleh manfaat dari *tanah a quo tanpa persetujuan dari PT Kereta Api Indonesia (Persero)*;

13. Bahwa pada 24 Januari 1994 Irine Beatrix Pichel (*in casu* ahli waris H. R. Pichel) telah membuat Surat Perjanjian Pengoperan Bangunan kepada Farida dengan uang pengganti sebesar Rp23.000.000,00. Dalam surat perjanjian tersebut dinyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero);

“Pada suatu saat, apabila bangunan diatas tanah PJKA tersebut P AV yang ditempati oleh pihak kedua dimanfaatkan oleh PJKA, maka pihak pertama akan mengembalikan uang kepada pihak kedua berdasarkan ketentuan dari Instansi PJKA.”

14. Bahwa tindakan ahli waris H. R. Pichel yang mengalihkan penggunaan bangunan di atas objek gugatan kepada Farida tidak pernah sekalipun mendapat persetujuan atau ijin dari PT Kereta Api Indonesia;

Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menimbulkan *kerugian bagi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi*:

15. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menempati tanah milik PT Kereta Api Indonesia dengan tanpa hak dan tanpa mendapatkan izin dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

16. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah berupa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yakni nilai oper bangunan untuk digunakan Ny. Farida sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum:

17. Bahwa terhadap perbuatan seseorang yang melawan hukum dan merugikan pihak lain Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Rosa Agustina dalam bukunya “*Melawan Hukum*”, terbitan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003) halaman 117 menerangkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal



1365 KUH Perdata, adalah:

- 1) Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
  - Bertentangan dengan kesusilaan;
  - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
- 2) Harus ada kesalahan pada pelaku;
- 3) Harus ada kerugian, dan;
- 4) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

18. Bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pihak yang berhak atas tanah yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Jakarta Pusat. Kepemilikan tersebut dikuatkan dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 Tahun 1988 yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia c.q. Perusahaan Jawatan Kereta Api ("SHP Nomor 82"). SHP Nomor 82 berasal dari Persil Pemberian Hak Pakai yang terletak di Desa Gunung Sahari Selatan. Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Jakarta Pusat (in casu Tergugat II). Di dalam sertifikat tersebut ditegaskan pula lamanya berlaku hak, yakni selama dipergunakan untuk kepentingan Dinas (Stasiun K. A. Kemayoran). SHP Nomor 82 diterbitkan oleh Tergugat II berdasarkan Gambar Ukur Nomor 103/P/1988 tahun 1988 dengan nama jalan/persil Gunung Sahari Selatan;

19. Bahwa dasar H. R. Pichel (yang kemudian diikuti oleh ahli warisnya) menempati bangunan di atas tanah seluas  $\pm 3.050 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21 RT 015, RW 001, Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat adalah dikarenakan H. R. Pichel adalah karyawan dari Perusahaan Kereta Api Negara (*StaatsSpoor Wegen* disingkat "SS") dan pensiun pada 26 Agustus 1948. Dimana pada saat itu SS memiliki kebijakan untuk memberikan fasilitas bagi para pekerjanya menghuni rumah dinas;

20. Bahwa pada tahun 1982 H. R. Pichel pernah mengajukan surat Permohonan pembelian rumah dinas milik PJKA yang terletak di Jalan Garuda Nomor 21 Kemayoran Jakarta *casu* objek gugatan). Namun, terhadap permohonan H. R. Pichel tersebut PJKA menolak untuk menjual tanah dan bangunan *a quo* dengan alasan antara lain: PJKA sangat membutuhkan banyak rumah-rumah dinas untuk menampung pegawai-pegawai yang terkena mutasi dan penjualan rumah-rumah dinas lama tidak



akan menutup biaya pembangunan rumah dinas baru. Kemudian, pada tahun 1993 Irene Beatrix Pichel (*in casu* anak dari H. R. Pichel) juga pernah mengajukan permohonan pembelian rumah PJKA, sebagaimana yang dilakukan H. R. Pichel sebelumnya. Atas permohonan tersebut pun PJKA menolaknya dengan alasan yang sama saat menolak permohonan pembelian dari H. R. Pichel;

21. Bahwa pada 24 Januari 1994 Irine Beatrix Pichel (*in casu* ahli waris H. R. Pichel) telah membuat Surat Perjanjian Pengoperan Bangunan kepada Farida dengan uang pengganti sebesar Rp23.000.000,00. Dalam surat perjanjian tersebut dinyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero). Sementara itu, tindakan yang dilakukan ahli waris H. R. Pichel dengan Farida tidak pernah mendapatkan persetujuan atau ijin dari PT Kereta Api Indonesia (Persero);

22. Bahwa tindakan ahli waris H.R. Pichel yang mengoperalkan bangunan kepada Farida telah menimbulkan kerugian materil bagi PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah). Sementara tindakan ahli waris H. R. Pichel yang menempati lahan milik Kereta Api Indonesia (Persero) tanpa ada ikatan hukum dengan PT Kereta Api Indonesia telah mengakibatkan kerugian materil sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);

23. Bahwa selain kerugian materil, tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengalihoperkan bangunan di atas objek gugatan dan menempati objek gugatan sejak tahun 2010 tanpa ada ikatan hukum dan persetujuan dari PT Kereta Api Indonesia (Persero) telah menyebabkan kerugian imateril bagi PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

24. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi di atas, telah membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PT Kereta Api Indonesia adalah pemilik yang sah atas tanah



seluas  $\pm 3.050 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda, Nomor 21, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang diderita oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 192/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 2 Februari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp1.431.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan dengan perbaikan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 446/Pdt/2016/PT.DKI., tanggal 19 September 2016, sehingga amar lengkapnya sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 2 Februari 2016 yang dimohonkan banding tersebut kecuali mengenai putusan dalam eksepsi harus diperbaiki sehingga bunyi amar putusan selengkapya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding semula

Tergugat I;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Pembanding semula Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 28 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Desember 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 164/Srt.Pdt.Kas/2016/PN Jkt.Pst. *juncto* Nomor 192/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 22 Desember 2016;

Halaman 20 dari 33 hal. Put. Nomor 1323 K/Pdt/2017

#### 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 memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 23 Januari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 3 Februari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Pasal 178 HIR yang mengharuskan setiap putusan didasarkan pada pertimbangan yang jelas dan cukup;

1.1. Bahwa Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman (Undang Undang Nomor 4/2004) *juncto* Pasal 178 HIR menghendaki agar setiap putusan memuat dasar dan alasan yang jelas dan cukup dalam pertimbangan hukumnya, dalam hal ini termasuk keharusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo* (selanjutnya disebut PT Jakarta) untuk mempertimbangkan secara seksama alasan-alasan keberatan yang dikemukakan dalam memori banding Pembanding/Pemohon Kasasi;

1.2. Bahwa Pembanding/Pemohon Kasasi telah mengemukakan alasan-alasan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016 Nomor 192/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST (selanjutnya disebut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) dalam Memori Banding tertanggal 17 Mei 2016 yang berisi alasan-alasan hukum yang bersifat mendasar dalam perkara ini, antara lain mengenai penerapan hukum pembuktian yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, fakta-fakta penting dan menentukan yang terungkap dalam persidangan tetapi tidak dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo*, adanya

Halaman 21 dari 33 hal. Put. Nomor 1323 K/Pdt/2017



pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo* yang saling bertentangan, dan alasan-alasan lainnya yang berkenaan dengan kesalahan atau kekeliruan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dimaksud (mohon periksa memori banding Pembanding/Pemohon Kasasi tanggal 17 Mei 2016);

1.3. Bahwa ternyata *Judex Facti* PT Jakarta dalam putusan *a quo* dalam pertimbangan hukum mengenai Pokok Perkara hanya sekedar menyatakan telah memperhatikan Memori Banding dan kemudian menyimpulkan menyetujui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo* dan mengambilalih sebagai pertimbangan sendiri tanpa memberikan pertimbangan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi ataupun doktrin hukum sebagai alasan hukum mengapa PT Jakarta *a quo* menyetujui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo*, mengapa alasan alasan Pembanding dalam Memori Banding *a quo* ditolak atau dikesampingkan;

1.4. Bahwa oleh karena PT Jakarta dalam perkara *a quo* telah melanggar atau tidak melaksanakan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Pasal 178 HIR maka putusannya menjadi salah atau keliru dan jauh dari rasa keadilan sehingga sudah selayaknya Putusan PT Jakarta yang dimohonkan Kasasi ini dibatalkan;

2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan PT Jakarta dalam perkara *a quo* tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), karena telah mengabaikan atau tidak cukup mempertimbangkan adanya hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas tanah sengketa yang menjadi dasar gugatan, dengan alasan sebagai berikut:

2.1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat telah menguasai dan menempati fisik tanah dan rumah terperkara secara nyata selama lebih kurang 69 tahun (sejak tahun 1946) secara terus menerus, turun temurun, tanpa ada gangguan dari pihak manapun. Fakta hukum ini tidak pernah dibantah oleh Para Termohon Kasasi;

2.2. Bahwa tanah *a quo* juga telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah pula dilaksanakan pembayaran pajaknya sebagaimana terbukti dari:

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 87 Tertanggal 27 Januari 1977 atas nama H.R. Pichel (Bukti P - 3 );



- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1391/V/JP/ 84 Tertanggal 28 Mei 1984 atas nama H.R. Pichel (Bukti P - 4);
- SPPT PBB atas nama H.R. Pichel (Bukti P - 5 dan P - 6);

Bahwa selain bukti bukti surat tersebut di atas, keterangan Saksi Puspawati dan Saksi Emmy Ubay yang keterangannya saling bersesuaian yang pada pokoknya menerangkan bahwa H.R. Pichel dan ahli warisnya telah menguasai dan menempati tanah *a quo* selama puluhan tahun tidak ada yang mengganggu, telah menguatkan fakta hukum adanya penguasaan fisik tanah *a quo* oleh pihak Pemohon Kasasi selama 69 tahun secara nyata, terus menerus, dan turun temurun;

2.3. Bahwa menurut hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia, hak milik atas tanah dapat terjadi karena ketentuan Undang Undang, sebagaimana dinyatakan oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Pasal 22 ayat (2) yang berbunyi:

*"Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:*

*A. Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;*

*B. Ketentuan undang – undang;*

Bahwa dalam hal ini Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW) Pasal 1963 menyatakan:

*"Siapa yang dengan iktikad baik, dan dengan alas hak yang sah, memperoleh suatu benda yang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan penguasaan selama dua puluh tahun";*

*"Siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya";*

Bahwa sejalan dengan ketentuan undang-undang tersebut di atas, praktek peradilan juga mengikuti kaidah hukum mengenai perolehan hak milik atas tanah melalui penguasaan fisik dengan iktikad baik selama waktu tertentu, hal ini tercermin dari Yurisprudensi di bawah ini:



Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 - 1 - 1976 Nomor 783 K/Sip/1973:

"Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtshebende te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum";

Putusan RvJ Jakarta tanggal 13 Januari 1939 T. 241:

"Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan sedangkan pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (*bezit*) itu adalah berdasarkan hukum";

Putusan RvJ Jakarta tanggal 12 Januari 1940, T. 154;

"Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa ada gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum";

Putusan Mahkamah Agung-RI Tanggal 9 - 12 - 1975 Nomor 295 K/Sip/1975:

*" Mereka telah membiarkan berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa?;*

Putusan MA - RI Tanggal 24 - 1958 Nomor 329 K/Sip/1957:

*"Orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*);*

2.4. Bahwa berdasarkan fakta adanya penguasaan tanah secara nyata selama 69 tahun oleh H.R. Pichel ahli warisnya, bukti bukti surat P -3, P-4, P-5,dan P-6, keterangan saksi - saksi, dikaitkan dengan ketentuan undang-undang dan yurisprudensi, sebagaimana yang dikemukakan dalam butir 2.1, 2.2, dan 2.3 di atas, sesungguhnya telah dapat disimpulkan fakta hukum bahwa menurut hukum H.R. pichel/ahli warisnya/Para Pemohon Kasasi mempunyai hak atas tanah dan rumah *a quo*;

2.5. Bahwa dalam perkara ini ternyata *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan PT Jakarta telah mengabaikan atau tidak cukup mempertimbangkan fakta hukum yang sangat mendasar tersebut, sehingga putusannya salah atau keliru dan jauh dari rasa keadilan, sehingga oleh karena itu beralasan untuk dibatalkan;



3. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan PT Jakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku mengenai sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP. Nomor 10/1961) jo. Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UU Nomor 5/1960), dengan alasan:

3.1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang disetujui oleh PT Jakarta pada halaman 45 mempertimbangkan: (dikutip):

*"Menimbang berdasarkan hal-hal sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka perbuatan Tergugat I menguasai, membongkar paksa dan memagari obyek sengketa adalah bukan perbuatan melawan hukum, oleh karena penguasaan tanah perkara tersebut adalah sah secara hukum yaitu dengan terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 Tahun 1988, sehingga gugatan Penggugat tersebut harus ditolak";*

Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut dapat diartikan bahwa *Judex Facti* telah menerima Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 Tahun 1988 itu (SHP Nomor 82) sebagai bukti adanya hak Tergugat I/ Termohon Kasasi I atas tanah *a quo*;

3.2. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena SHP Nomor 82 yang diajukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I sebagai bukti "TI -1 tidak memenuhi syarat sebagai sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang dimaksud dalam PP. Nomor 10/ 1961 Pasal 13 *juncto* Pasal 19 Undang Undang Nomor 5/1960;

3.3. Bahwa SHP Nomor 82/1988 tersebut diterbitkan dalam rezim PP Nomor 10/1961 *juncto* Undang Undang Nomor 5/1960 sehingga oleh karena itu harus memenuhi syarat dan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan itu agar sah dan mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti hak atas tanah;

3.4. Bahwa Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 5/1960, menyatakan:

"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;





Bahwa dalam PP Nomor 10/1961 Pasal 13 ditentukan bahwa yang dimaksud Sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah adalah salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijahit menjadi satu dalam kertas sampul;

Pasal 13 PP. Nomor 10/1961 tersebut selengkapnya berbunyi:

- 1) *"Untuk tiap-tiap hak yang dibukukan menurut Pasal 12 dibuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan;*
- 2) *Untuk menguraikan tanah yang dimaksud dalam salinan buku tanah dibuat surat ukur sebagai yang dimaksud Pasal 11;*
- 3) *Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria , disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak;*
- 4) *Sertifikat tersebut pada ayat (3) ini adalah tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria;*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5/1960 *juncto* Pasal 13 [PP Nomor 10/1961](#) tersebut di atas, jelas bahwa yang dimaksud sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah adalah Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijahit menjadi satu dalam satu sampul;

Bahwa dengan demikian bila hanya ada salinan buku tanah saja atau hanya ada surat ukur saja menurut hukum tidak dapat disebut sebagai sertifikat tanah yang mempunyai kekuatan bukti kepemilikan hak atas tanah;

- 3.5. Bahwa dalam perkara ini ternyata bukti II-1 yang diberi nama SHP Nomor 82/1988 tersebut hanyalah berupa salinan buku tanah yang surat ukurnya tidak ada atau tidak pernah diperlihatkan di depan persidangan perkara ini, sehingga oleh karena itu Bukti T.I-1 dimaksud bukan sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksud PP 10/1961 *juncto* Undang Undang Nomor 5/1960, dengan demikian SHP Nomor 82/1988 (Bukti T.I-1) tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti adanya hak Tergugat I/Termohon Kasasi I atas tanah terperkara;
- 3.6. Bahwa oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah membenarkan tindakan penguasaan secara paksa terhadap tanah terperkara oleh Tergugat I/Termohon Kasasi sebagaimana dikutip pada butir 3.1 di atas didasarkan pada bukti TE-1 yang tidak sah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai alat bukti tersebut, maka jelaslah bahwa Putusan *Judex Facti* salah atau keliru sehingga beralasan untuk dibatalkan;

4. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan PT Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar hukum pembuktian karena tidak cermat dan tidak teliti dalam memeriksa Bukti T.I ([SHP.Nomor 82/1988](#)) dan fakta fakta yang berkaitan dengan Bukti T.I-1 tersebut sehingga putusannya salah atau keliru, dengan alasan :

- Untuk memudahkan pemeriksaan terhadap SHP Nomor 82/1988 berikut ini kami tampilkan hasil foto scan SHP dimaksud;

PENDAFTARAN PERTAMA

#### 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)



a) HAK PAKAI.- No. 82.- Desa GUMUNG SAHARI KELATAN.-	f) NAMA PEMEGANG HAK DEPARTEMEN PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. PERUSAHAAN JAWATAN KERETA API.-
b) NAMA JALAN/PERSIL Jalur Gumung Sahari Sala- tan-Kota.-	g) PENUNJUK TANAH NEGARA, bekas Eig.No.11691, 11692, dan 16478, 4658 dan 12104.-
c) ASAL PERSIL 1. Konversi 2. Pemberian hak PAKAI.- 3. Pemisahan 4. Penggabungan	h) PEMBUKUAN JAKARTA, Tgl. 3-2-1988.- A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH JAKARTA PUSAT, JAKARTA PUSAT,-- Kepala Kantor Agraria Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah ttid. ny. SRI PURWANTING H Sc. NIP. 01055540 [Drs. Lalu Imran] NIP. 01067910
d) SURAT KEPUTUSAN Gubernur Kep. DKI Jakarta tgl. 12-7-1988 No. 1.711.2/ 594/1/35/HP/P/1988.-	i) SERTIPIKAT JAKARTA, Tgl. 3-2-1988.- A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH JAKARTA PUSAT, JAKARTA PUSAT,-- Kepala Kantor Agraria Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah [Drs. Lalu Imran] NIP. 01067910
e) Ganti rugi/uang wajib Admi- nistrasi Rp. 150.000.- Lamanya hak berlaku Selama dipergunakan un- tuk kepentingan Dinas. (Stasiun K.A. Kemayoran). Berakhimnya hak Tgl. -	j) CATATAN ME Tahun Besarnya Penamb. Catatan Luas : 25.780.- M2.- P/1 1/8 1/2/27

4.1 Pada lembar Pendaftaran Pertama, Kolom G, Petunjuk secara kasat mata terlihat tulisan:

"Tanah Negara, bekas Eig.Nomor 11691, 11692, dan 16478, 4658 dan 12104";

Bahwa berdasarkan kaidah Bahasa Indonesia yang benar, adanya dua kata "dan" dalam kolom Penunjuk itu sungguh janggal dan tidak benar; Bahwa menurut kaidah Bahasa Indonesia yang baku, yang semestinya dipakai dalam suatu dokumen resmi seperti sertifikat tanah, dalam kalimat yang berisi pemerincian seperti kalimat pada kolom Penunjuk Bukti P.I-1 itu, kata 'dan' mestinya ditulis dibelakang tanda baca koma sebelum unsur terakhir rincian; Misalnya, "Saya menerima hadiah berupa topi, baju, dan jam tangan";



Dalam kalimat contoh di atas, kata 'jam tangan' yang merupakan barang terakhir yang dirinci dari keseluruhan barang yang ada penulisannya diletakkan dibelakang kata "dan";

Bahwa berdasarkan kaidah Bahasa Indonesia seperti contoh kalimat tersebut di atas maka seharusnya yang tertulis sebagai unsur terakhir dari rincian tanah eks. *Eigendom* yang masuk dalam Bukti T.I-1 itu adalah Eig, Nomor 16478 karena di depannya tercantum kata 'dan';

Bahwa lantas mengapa dalam Bukti T.I-1 tersebut juga tercantum kata 'dan 1204'? Disinilah letak kejanggalannya!

Bahwa patut dipersangkakan, bahwa kata 'dan 1204' sejatinya tidak tercantum dalam Bukti 71-1 tersebut; Adanya kata 'dan 1204 itu adalah penambahan yang tidak sah, rekayasa untuk ' *mencaplok*' bidang tanah eks. *Eigendom* 12104 yang telah puluhan tahun dikuasai dan ditempati oleh Para Pemohon Kasasi;

- 4.2. Pada kolom b) Nama Jalan/Persil pada Bukti T.I-1 untuk mencantumkan data letak objek tanah tertulis: "*Jalur Gunung Sahari Selatan - Kota*", padahal tanah terperkara (*Eigendom* Nomor 12104) lokasinya berada Jalan Garuda Nomor 21 RT 015 RW 001 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Jakarta Pusat;

Bila diteliti secara cermat, ternyata tanah-tanah eks *Eigendom* yang disebutkan dalam kolom g Penunjuk Bukti T.I-1 yaitu: Nomor 11691, 11692, 16478, dan 4658 semuanya berada tepat di atas lintasan / jalur kereta api Gunung Sahari Selatan - Kota, hanya tanah terperkara (Eig. Nomor 12104) yang berada di Jalan Garuda Nomor 21, RT 015, RW 001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Jakarta Pusat yang letaknya jauh dari jalur/lintasan kereta api tersebut;

- 4.3. Bahwa dalam perkara ini, ternyata pula bahwa Bukti T.I-1 (SHP. Nomor 82/1988) *a quo* baru dimunculkan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I setelah adanya gugatan Para Pemohon Kasasi dalam perkara ini; Sebelumnya, Tergugat I/Termohon Kasasi I tidak pernah menyinggung atau mengemukakan adanya SHP Nomor 82/ 1988 sebagai alas hak untuk mendaku tanah terperkara; Bahwa yang dipakai sebagai alasan adanya hak Tergugat I/Termohon Kasasi I atas tanah terperkara adalah Tergugat I/Termohon Kasasi I mengaku memiliki *GRONDKAART*, bahkan ketika Tergugat I/Termohon Kasasi I memberikan peringatan (*somasi*) terkait rencananya untuk membongkar dan mengosongkan secara paksa rumah dan tanah terperkara, yang dijadikan alas hak tindakannya adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Grondkaart* bukan SHP Nomor 82/1988 tersebut, hal mana terlihat jelas dari:

- Surat Tergugat I Nomor 052/SMS/LA/III/2014 Tanggal 26 Desember 2014 (Bukti P-12);
- Surat Tergugat I Nomor 003/Pemb.LA/IH/2015 Tanggal 4 Maret 2015 (Bukti P-13);
- Surat Tergugat I Nomor KP.306/III/LA/D.I-2015 tanggal 16 Maret 2015 (Bukti P-14);

Bahwa kalau memang benar - *quod non* - Tergugat I/Termohon Kasasi I mempunyai hak atas tanah terperkara berdasarkan SHP Nomor 82 / 1988 tersebut, mengapa yang dijadikan sebagai alas hak adalah *Grondkaart*? Mengapa SHP itu tidak dikemukakan sebelum adanya gugatan ini? Mengapa SHP dimaksud tidak dicantumkan dalam surat-surat sommasi tersebut (Bukti P-11, P-12, dan P-13)?;

Bukankah sertifikat tanah yang sah (sekali lagi, yang sah!) berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah?

- 4.4. Bahwa selain kejanggalan- kejanggalan yang telah dikemukakan di atas, ternyata selama persidangan perkara *a quo* berlangsung Tergugat I/Termohon Kasasi I tidak pernah memperlihatkan WARKAH tanah SHP Nomor 82/1988 meskipun Penggugat melalui Majelis Hakim telah meminta agar Tergugat I/Termohon Kasasi I memperlihatkan warkah dimaksud agar jelas asal usul mengapa tanah eks. *Eigendom Verponding* Nomor 12104 tercantum dalam SHP Nomor 82/1988 tersebut;

Bahwa Tergugat II/Termohon Kasasi II (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat) yang semestinya bisa menjelaskan prihal tanah terperkara dalam hubungannya dengan SHP Nomor 82/1988 ternyata tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut;

- 4.5. Bahwa hal-hal yang dikemukakan di atas sangat substansif dalam perkara *a quo* sehingga seharusnya diperiksa, diteliti, dan dipertimbangkan secara seksama oleh *Judex Facti*, tetapi sayangnya *Judex Facti* malah mengabaikannya sehingga putusannya menjadi salah atau keliru, dan arena itu beralasan untuk dibatalkan;

5. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan PT Jakarta telah salah menerapkan hukum atau tidak melaksanakan peradilan dengan baik karena dalam perkara *a quo* tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta yang relevan

Halaman 30 dari 33 hal. Put. Nomor 1323 K/Pdt/2017





yang terungkap dalam persidangan sehingga putusannya salah atau keliru, dengan alasan:

5.1. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangan hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 30 Oktober 2015 yang menemukan fakta:

a. Bahwa benar tanah perkara terletak di Jalan Garuda Nomor 21 RT 015 RW 001, Kel. Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas sebagai berikut:

Utara : Bagian Timur rumah Gunawan;

Timur : Tanah PT KAI (Areal stasiun);

Selatan : Jalan Garuda;

Barat : Gang Buntu;

Sesuai dengan yang didalilkan dalam gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi;

b. Bahwa terlihat jelas adanya pagar permanen berwarna merah

yang membatasi tanah perkara dengan area tanah milik PT KAI (Tergugat I), dimana terlihat tanah perkara berada diluar pagar tersebut; Hal ini menunjukkan bahwa tanah perkara bukan termasuk asset Tergugat I;

5.2. Bahwa dalam perkara ini Tergugat I mendalilkan Bahwa tanah perkara adalah merupakan assetnya; Bahwa Tergugat I sebagai Badan Usaha Milik Negara tentu mempunyai catatan atau daftar asset yang dimiliki; Tetapi ternyata selama persidangan perkara *a quo* Tergugat I tidak pernah mengajukan catatan atau daftar asset atau yang semacam itu yang menunjukkan bahwa benar tanah perkara tercantum di dalamnya sebagai asset milik Tergugat I; Bahwa yang diajukan sebagai Bukti kepemilikan tanah perkara hanyalah Bukti T.I-1 yang sebagaimana dijelaskan di atas notabene tidak sah sebagai alat bukti adanya hak Tergugat I atas tanah perkara;

Bahwa tidak adanya daftar atau catatan asset sebagaimana dimaksud di atas menunjukkan bahwa sesungguhnya Tergugat I/ Termohon Kasasi I. memang tidak mempunyai hak atas tanah perkara, sebab jika memang ada catatan atau daftar asset dimaksud menurut nalar yang sehat tentu akan diajukan sebagai alat bukti oleh Tergugat I;

5.3. Termohon Kasasi I sejak tahun 1946, selama 64 tahun lamanya, tidak pernah mempersoalkan tanah dan rumah perkara dikuasai dan





ditempati oleh H.R. Pichel dan para ahli warisnya menunjukkan bukti bahwa Tergugat I/Termohon Kasasi I memang tidak mempunyai hak atas tanah dan ruma terperkara, setidaknya-tidaknya dianggap telah melepaskan hak atau kehilangan haknya (*rechtsverwerking*), sebagaimana kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 - 9 - 1958 yang menyatakan:

*"Orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai orang lain dianggap telah melepaskan haknya tanah tersebut (rechtsverwerking)";*

Bahwa kaidah hukum yang sama juga tercermin dari putusan MARI Nomor 783 K/Sip/1973 tanggal 29-1-1976 yang menyatakan:

*"Bahwa seandainya memang Tergugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)";*

Juga Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 295 K/Sip/1975 tanggal 9-12-1975 yang menyatakan:

*"Mereka telah membiarkan berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang Tergugat/Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa";*

5.4. Bahwa terkait dengan fakta bahwa Tergugat I selama 65 tahun membiarkan Pihak Penggugat menguasai dan menempati rumah dan tanah terperkara, dalil Tergugat I yang mengatakan bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas rumah tinggal kepada H.R. Pichel yang telah pensiun sebagai pegawai Tergugat I tahun 1948 (Jawaban Tergugat I, halaman 8 butir 32 ) adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan tidak masuk akal sehat; Oleh karena tidak ada satupun bukti yang menunjukkan kebenaran dalil Tergugat I Tersebut;

Bahwa seandainya benar *quod non* rumah dan tanah *a quo* adalah asset Tergugat I, sungguh tidak masuk akal sehat jika pihak Penggugat/ Pemohon Kasasi dibiarkan selama puluhan tahun menempatnya tanpa ada selemba surat pun yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan pihak Penggugat/ Pemohon Kasasi;



Bahwa jika benar tanah dan rumah terperkara adalah fasilitas kedinasan *quod non* tentulah ada anggaran biaya perawatan yang dikeluarkan oleh Tergugat I, hal mana terbukti tidak pernah ada;

5.5. Bahwa mengenai adanya surat permohonan untuk membeli rumah dari pihak Penggugat kepada Tergugat I ( Bukti T.I- 2 dan T.I-3), bukti surat tersebut tidaklah serta merta membuktikan bahwa rumah dan tanah terperkara adalah milik/asset Tergugat I, karena dalam hukum pertanahan Indonesia terdapat pemisahan horizontal antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan rumah, dan dalam surat tersebut sama sekali tidak ada disinggung mengenai tanah terperkara, sehingga setidaknya tidaknya persoalan tanah terperkara tidak ada relevansinya dengan surat permohonan tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan alas hak untuk menggugat perbuatan Tergugat I yang telah membongkar dan menguasai serta memagari objek sengketa, karena penguasaan objek sengketa oleh Penggugat hanya berdasarkan hak sewa, sebaliknya Tergugat I telah berhasil membuktikan dalil bantahannya bahwa objek sengketa merupakan asset Tergugat I yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 82 Tahun 1998, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut tidak dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ROY CHARLES, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, dan Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1). **ROY CHARLES**, 2). **GARRY GEOVANI** dan 3). **SHELVIE HAMENDA**, yang bertindak untuk dirinya sendiri dan selaku kuasa dari **ANGELIA NATHALIA PICHEL a.d. JULIUS JAMES PICHEL**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2017, oleh H. Hamdi, S.H., M. Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Biaya Kasasi :

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. Meterai             | Rp 6.000,00   |
| 2. Redaksi             | Rp 5.000,00   |
| 3. Administrasi kasasi | Rp489.000,00+ |
| Jumlah                 | Rp500.000,00  |

Panitera Pengganti,

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 34 dari 33 hal. Put. Nomor 1323 K/Pdt/2017