



PUTUSAN

Nomor 508 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI

JAKARTA SELATAN, tempat kedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. YULISTRIANI, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. SUPRAPTO, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
3. H. LALU MAKBUL, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
4. HANJAR PRIHADI, S.H., jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
5. DJOKO WIDODO, S.H., jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;
6. EBDILHAD AL FAWWAZ, jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;
7. MURSIDI, jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1399/14-31.74-600/VI/2015, tanggal 5 Juni 2015;

II. PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO), tempat kedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1, Bandung, diwakili oleh **EDI SUKMORO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. AGUNG FATAHILLAH, S.H.;
2. FENNO FARYANTO FAISAL, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum "Carond Law Office", beralamat di Jalan Jambu Nomor 52, Pejaten Barat II, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor HK.214/VII/38/KA-2014, tanggal 15 Juli 2014;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

melawan:

1. **BINSAR HALOMOAN NAINGGOLAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pekerjaan Wiraswasta;
2. **RUMONDANG SIMANJUNTAK**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Arco Raya Nomor 14C, RT 003 RW 001, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
3. **PURADA SIHOMBING**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Rawa Pening Nomor 8, RT 012 RW 02, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
4. **Dra. MUTIARA NAINGGOLAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
5. **ROSELLY NAINGGOLAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Bintaro Permai II Nomor 9 RT 006 RW 01, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
6. **HORAS AGUNG NAINGGOLAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pekerjaan

Halaman 2 dari 46 halaman. Putusan Nomor 508 K/TUN/2015



Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. ANDRIS BASRIL, S.H., M.H.;
2. SHINTA MURNI, S.H.;
3. SOETARDI TRI CAHYONO, S.H.;

Kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat “Andris Basril & Rekan”, beralamat di Jalan Tebet Barat Dalam Raya Nomor 16 Blok M Lantai 2, Keluarahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Objek Sengketa:

- Bahwa adapun yang menjadi “objek sengketa” dalam perkara ini adalah penerbitan Surat Keputusan Tergugat berupa:
Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2087/Pulo, tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

A. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan:

Bahwa terhadap adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang diterbitkan oleh Tergugat. Para Penggugat baru mengetahui setelah Para Penggugat pada tanggal 25 Februari 2014 menerima dan membaca Surat Nomor 347/3-31.74-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

200/II/2014, Perihal: Pemberitahuan, yang dikeluarkan oleh Tergugat, tatkala Para Penggugat sedang melakukan tahapan-tahapan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga ketika Para Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah menerbitkan objek sengketa *a quo* hingga diajukannya gugatan *a quo* tertanggal 16 Mei 2014, maka rentang waktu pengajuan gugatan telah sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;"

B. Kepentingan Diajukannya Gugatan;

Bahwa Para Penggugat merasa dirugikan atas Surat Keputusan Tergugat berupa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran, Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan, karena Para Penggugat merasa tidak pernah melepaskan objek sengketa *a quo* kepada pihak lain yang telah ditempati oleh Almarhum orang tua dan Para Penggugat sejak penempatan Almarhum orang tua atas tanah dan bangunan yang terletak Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api, tertanggal 28 November 1958, yang dalam surat tersebut menerangkan Almarhum Rogan Jansen Nainggolan untuk menempati rumah mulai 7 Desember 1958, namun dalam surat tersebut tidak diterangkan kapan batas akhir bagi Almarhum Rogan Jansen Nainggolan untuk mengosongkan rumah itu; Sehingga adanya Surat Keputusan Tergugat berupa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, yang diletakkan di atas tanah dan

Halaman 4 dari 46 halaman. Putusan Nomor 508 K/TUN/2015

Disclaimer

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



bangunan yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang Para Penggugat tempati selama ini dan/atau selama 56 (lima puluh enam) tahun hingga gugatan ini diajukan, tidak pernah mendapatkan gangguan dan/atau ada pihak lain yang mengklaim memiliki tanah dan bangunan yang ditempati Para Penggugat;

Hal ini fakta dikuatkan oleh pemangku kepentingan setempat (*stakeholder*) yakni : Ketua RT 002 dan Ketua RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, menegaskan bahwa telah terjadi penguasaan fisik selama 27 tahun oleh orang tua Para Penggugat, dan selama 28 Tahun oleh Para Penggugat, dan juga Kelurahan Pulo melalui Suratnya Nomor 48 1.711.1, tertanggal 27 November 2013, yang ditujukan kepada kepada Walikota Jakarta Selatan Up. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tercatat dalam Buku Register Kelurahan Pulo dengan Nomor 48/1.711.1, diketahui dan ditandatangani oleh Camat Kebayoran Baru, tercatat dalam register Kecamatan Kebayoran Baru Nomor: 214/1.711.1, tertanggal 27 November 2013, menegaskan bahwa, tanah yang terletak sebagaimana tertuang dalam objek sengketa *a quo* nyata-nyata memang adalah berstatus tanah negara, sebagaimana surat yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 16 Desember 2013, yang pada pokoknya menyatakan merekomendasikan Para Penggugat untuk mendapat hak atas tanah pada lokasi yang tercantum pada objek sengketa *a quo*, yang merupakan prosedur permohonan hak atas tanah negara yang diajukan oleh Para Penggugat;

Dengan demikian bahwa gugatan Para Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) angka 3 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

C. Keputusan Tergugat Konkret, Individual Dan Final;

Bahwa objek sengketa *a quo* memenuhi unsur konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata seperti terurai dibawah ini, sehingga termasuk dalam kualifikasi Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:



"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 konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;"

Konkrit:

Surat Keputusan Tergugat (objek sengketa) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Nomor 347/3-31.74-200/ II/2014, Perihal : Pemberitahuan, tanggal 25 Februari 2014, yang dikeluarkan oleh Tergugat, manakala Para Penggugat sedang memohonkan pendaftaran hak atas tanah negara kepada Tergugat;

Individual:

Bahwa selain merugikan Para Penggugat secara konkret, juga keputusan *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, Tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, adalah berkaitan langsung dengan hak-hak dan kepentingan hukum Para Penggugat yang hendak mendaftarkan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 tentang Susunan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah Kepala Badan Pertanahan Nasional;



Final:

Bahwa objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat nyata-nyata telah definitif, sehingga menimbulkan akibat hukum kepada Para Penggugat, dimana Para Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang terletak sebagaimana tertulis dalam objek sengketa *a quo*;

D. Dasar Dan Alasan Gugatan;

1. Bahwa almarhum orang tua Para Penggugat baik semasa hidupnya, dan pada saat Para Penggugat masih anak-anak, hingga dewasa dan sebagian Para Penggugat sampai saat ini telah menempati rumah yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, semenjak adanya surat yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958, yang dalam surat tersebut diterangkan bahwa orang tua Para Penggugat mulai memasuki rumah pada tanggal 7 Desember 1958, namun ketika Para Penggugat ingin mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah dan sudah melakukan berbagai prosedur-prosedur perundang-undangan, khususnya tentang Agraria, barulah mengetahui bahwa lokasi objek sengketa *a quo* sudah ada yang memegang hak atas tanah pada lokasi objek sengketa *a quo* yakni : dalam hal ini PT. Karet Api Indonesia (Persero), sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 347/3-31.74-200/II/2014, Perihal: Pemberitahuan, tanggal 25 Februari 2014, yang dikeluarkan oleh Tergugat, sedangkan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak pernah menguasai, menempati ataupun mengurus objek sengketa secara fisik;
2. Bahwa orang tua Para Penggugat menempati rumah yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, mulai dari tanggal 7 Desember 1958, karena dipindahkan tugas dari Semarang ke Jakarta pada tahun 1958, dan untuk tugas itu Kepala Inspeksi dan Bangunan Djawatan Kereta Api mengeluarkan surat tertanggal 28 November 1958, yang pada pokoknya menerangkan bahwa orang tua Para Penggugat mulai memasuki rumah tersebut yang secara fakta dalam surat itu tidak diterangkan kapan batas waktu orang tua Para Penggugat untuk mengosongkan bangunan itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa semasa hidup orang tua Para Penggugat-pun, baik masih sebagai pegawai negeri aktif maupun setelah pensiun, orang tua Para Penggugat, telah berusaha untuk mendapatkan hak atas tanah dan bangunan yang telah ditempatinya bersama anak-anaknya (Para Penggugat), hal ini didasari bahwa rumah yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, ditempati ini, sama statusnya dengan rumah yang bersebelahan atau persisnya terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 6, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang bisa dimiliki dengan dibeli dan sekarang telah dijualbelikan, namun apa daya hingga orang tua Para Penggugat meninggal dunia niat tersebut untuk keluarganya, khususnya anak-anaknya tidak tercapai;
4. Bahwa sejak meninggalnya orang tua Para Penggugat, maka Para Penggugat tetap melanjutkan niat dan/atau hak dari Para Penggugat, hingga tanggal 25 November 2013, Para Penggugat yang diwakili oleh salah satu dari Para Penggugat (Horas Agung Nainggolan), membuat Surat Pernyataan tidak sengketa, dan menyatakan telah terjadi penguasaan fisik berturut-turut selama 27 (dua puluh tujuh) tahun oleh orang tua Para Penggugat, atau selama 28 (dua puluh delapan) tahun oleh Para Penggugat, yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT 002, Ketua RW 03, dan diketahui dan ditandatangani Lurah Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tercatat dalam register Kelurahan Pulo Nomor 51/1.711.1, tertanggal 27 November 2013;
5. Bahwa hal ini juga tertuang dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat oleh Horas Agung Nainggolan, yang dimana adalah satu diantara Para Penggugat, surat tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT 002, Ketua RW 03, diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pulo, Camat Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tercatat dalam register Kelurahan Pulo Nomor 51/1.711.1, dan tercatat dalam register Kecamatan Kebayoran Baru Nomor 183/1.711.1, tertanggal 25 November 2013;
6. Bahwa Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, mengeluarkan Surat Nomor 48 1.711.1, tertanggal 27 November 2013, perihal : Rekomendasi Permohonan

Halaman 8 dari 46 halaman. Putusan Nomor 508 K/TUN/2015

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

Hak Atas Tanah Negara, yang ditujukan kepada Walikota Jakarta Selatan Up. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dtandatangani oleh Lurah Pulo, tercatat dalam Buku Register Kelurahan Pulo dengan Nomor 48/1.711.1, diketahui dan ditandatangani oleh Camat Kebayoran Baru, tercatat dalam register Kecamatan Kebayoran Baru Nomor 214/1.711.1, tertanggal 27 November 2013;

7. Bahwa, Para Penggugat, juga telah direkomendasikan oleh Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, terhadap permohonan Para Penggugat untuk mendapat hak atas tanah, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara yang dikeluarkannya tertanggal 16 Desember 2013;

Bahwa fakta yang tak terbantahkan baik berupa surat maupun saksi-saksi membuktikan bahwa orang tua Para Penggugat dan Para Penggugat, jika dihitung semenjak 28 November 1958, hingga saat diajukannya gugatan *a quo*, maka telah menguasai secara fisik selama 56 (lima puluh enam) tahun;

8. Bahwa, setelah Para Penggugat melakukan pengurusan permohonan hak atas tanah, terhadap tanah dan bangunan yang ditempati Para Penggugat, sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Para Penggugat mendapati dan/atau menerima Surat Nomor 347/3-31.74-200/II/2014, perihal : Pemberitahuan, yang dikeluarkan oleh Tergugat, yang pada pokoknya atas objek sengketa yang Para Penggugat mohonkan telah ada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, Tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, keputusan Tergugat inilah yang sangat nyata-nyata merugikan Para Penggugat, dimana dalam surat Tergugat juga terdapat kejanggalan, antara lain:

Halaman 9 dari 46 halaman. Putusan Nomor 508 K/TUN/2015



- 8.1. Surat yang dibuat oleh Tergugat, terlihat ditembuskan pada dirinya sendiri yaitu : Tergugat;
- 8.2. Nomor 2087/Pulo, tanggal 8 November 2013, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) a.n.: Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI), yang tertera dalam Surat berbeda pada Lampiran Surat, yaitu Peta plot yang dikeluarkan Tergugat sendiri yang bernomor : Nomor 2078/Pulo, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut;
9. Bahwa dengan diterbitkannya oleh Tergugat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, Tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, jelas Tergugat tidak mempertimbangkan asal usul tanah, sehingga Tergugat melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, yaitu:
- Pasal 3 ayat (3) dan ayat (2) butir a dan butir b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:
“Sebelum sebidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan:
a. Penyelidikan riwayat sebidang tanah itu dan;
b. Penetapan batas-batasnya;”
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, antara lain:
Pasal 1 angka 11, menyatakan:
“Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal”;
Pasal 9 ayat (1) huruf f, menyatakan:
“Objek pendaftaran tanah meliputi:



- a. Bidang bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara;

(Cetak Tebal oleh Para Penggugat);

Pasal 24 ayat (2), menyatakan:

"Dalam hal tidak ada atau tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran tanah dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya";

(Cetak Tebal oleh Para Penggugat);

10. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), di atas objek tanah dan bangunan yang ditempati Para Penggugat, mengandung cacat hukum, karena tidak pernah memperhatikan asal usul tanah, dan mengabaikan hak-hak Para Penggugat, sehingga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, karena objek sengketa *a quo* terbit di atas tanah dan bangunan Para Penggugat tempat;
11. Bahwa Tergugat sebelum menerbitkan Sertipikat tersebut, tidak pernah melakukan sosialisasi, pengecekan dan/atau pemberitahuan kepada Para Penggugat, begitu juga kepada *stakeholder* (Kecamatan, Kelurahan, Rukun Warga (RW) dan Rukun Tetangga



(RT)), yang berada pada dimana objek sengketa terletak, sehingga menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, di atas objek tanah dan bangunan yang ditempati oleh Para Tergugat, maka jelas keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu : Asas Kepastian Hukum dan Asas Profesionalitas, sehingga beralasan hukum keputusan *a quo* dinyatakan batal atau tidak sah;

12. Bahwa karena keputusan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat tersebut, telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sangatlah berdasarkan hukum apabila Keputusan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat tersebut dinyatakan batal demi hukum, serta tidak mempunyai daya berlaku, sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;
13. Bahwa terhadap tanah objek sengketa dikhawatirkan akan dipindah tangankan atau dialihkan sehingga akan merugikan Para Penggugat, dan tidak tertutup kemungkinan Tergugat dapat melakukan tindakan dan/atau perbuatan hukum lanjutan yang akan semakin merugikan Para Penggugat, antara lain memberi hak atas tanah *a quo* kepada pihak lain, dan/atau mencatat pengalihan hak atas tanah *a quo* kepada pihak lainnya. Oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Para Penggugat memohonkan untuk dilakukan Penangguhan terhadap pelaksanaan Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yang menjadi objek sengketa *a quo*;



Maka untuk terhindarnya dari kesewenang-wenangan Tergugat kepada Para Penggugat, atas dikeluarkannya objek sengketa *a quo*, maka Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo*;

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

Dalam Penangguhan:

1. Mengabulkan permohonan penangguhan yang dimohonkan Para Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan dan tindak lanjut sertipikat yang menjadi objek sengketa sampai dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, Tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerima dan memproses permohonan hak atas tanah Para Penggugat sebagaimana yang terdaftar dalam buku registrasi Tergugat tertanggal 19 Desember 2013, DI302 Nomor 12822/2013 atas nama Para Penggugat di atas sebidang tanah yang terletak Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;



5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul berkenaan dengan perkara *a quo* menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tergugat:

1. Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat;

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Para Penggugat, yang intinya menyatakan : Sebagai ahli waris dari almarhum Rogan Jansen Nainggolan yang telah menempati bidang tanah *a quo* yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958 ;

Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan : tanpa sepengetahuan Para Penggugat, di atas tanah *a quo* telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo tercatat atas nama perusahaan perseroan (Persero) PT. Kereta api indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Bandung, seluas 623 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, terbit berdasarkan Surat Keputusan Nomor 422/HGB/BPN-31.74/2013, tanggal 30 Mei 2013;

Berdasarkan uraian di atas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa, Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, karena : sebagaimana Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958, secara jelas menerangkan bahwa Almarhum Rogan Jansen Nainggolan hanya untuk menempati rumah mulai 7 Desember 1958, sedangkan bidang tanah *a quo* telah dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia sejak Tahun 1957, yang kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo;

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan : Menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



2. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Eksepsi Kompetensi Absolut);

Bahwa sebagaimana posita gugatannya halaman 3 huruf B, yang intinya menyatakan : Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Rogan Jansen Nainggolan yang telah menempati bidang tanah *a quo* yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958, yang dalam surat tersebut menerangkan almarhum Rogan Jansen Nainggolan untuk menempati rumah mulai 7 Desember 1958 ... dst, dan diperkuat oleh Surat Lurah Pulo dan Surat Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan yang merekomendasikan Para Penggugat untuk mendapatkan hak atas tanah pada lokasi yang tercantum pada objek sengketa *a quo*;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, jelas bahwa Para Penggugat mendasarkan pada gugatannya sebagai pemilik yang sah, yang diperoleh sebagai hak waris peninggalan orang tua Para Penggugat almarhum Rogan Jansen Nainggolan selaku pemilik yang berhak atas bidang tanah *a quo*, berdasarkan Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958, dan surat-surat pendukung lainnya, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994, Nomor 88 K/TUN/1993 menyatakan:

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

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 menyatakan :

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata;"



Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

3. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa disebutkan dalam Pasal 83 (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai:

a. Pihak yang membela haknya; atau

b. Peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa;

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah seharusnya Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Bandung sebagai pemilik sertifikat/pemegang hak ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi. Sedangkan Penggugat tidak menarik Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Bandung sebagai pihak dalam perkara *a quo*; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Tergugat II Intervensi:

Bahwa Tergugat II Intervensi dengan ini menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi ini;

Bahwa yang menjadi dasar dan alasan hukum eksepsi Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Mengadili;

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat adalah mengenai hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 RT 002 RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "Rumah Brawijaya



VIII Nomor 8”), ini berarti sengketa yang dipersoalkan oleh Para Penggugat menitikberatkan kepada siapa yang memiliki hak atas tanah tersebut;

Pemutusan atas sengketa kepemilikan sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat bukanlah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri;

2. Para Penggugat Asal Tidak Memiliki Kepentingan Untuk Menggugat;
Bahwa hukum acara yang berlaku di Peradilan Tata Usaha Negara menentukan untuk dapat mengajukan gugatan, Penggugat harus memenuhi syarat “adanya unsur kepentingan” pada diri Penggugat yang dikenal dengan adagium *No Interest No Action-Point d’interest point d’action* (tidak ada kepentingan maka tidak ada hak untuk berproses, bila ada kepentingan maka disitu baru ada hak untuk berproses);

Hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1986 jo. UU Nomor 9 Tahun 2004, yang menyatakan “*seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;*”

Bahwa apabila ditinjau dari Sistem Hukum Publik, terutama dalam kaitannya dengan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, pengertian “kepentingan” menurut Indroharto, SH., dalam bukunya yang berjudul “Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara” buku II halaman 37-40, menyatakan, “kepentingan” itu mengandung 2 (dua) arti, yaitu:

- a. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum yang meliputi:
 - Kepentingan dalam kaitannya dengan yang berhak menggugat, yaitu kepentingan Penggugat sendiri bersifat pribadi, langsung dan objeknya dapat ditentukan;
 - Kepentingan dalam kaitannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum yang merugikan diri Penggugat itu secara langsung;
- b. Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan proses gugatan yang bersangkutan;



Bahwa Para Penggugat dalam perkara ini mengakui bahwa orang tua Para Penggugat yaitu R.J Nainggolan memiliki hak menempati Rumah Brawijaya VIII Nomor 8 berdasarkan Surat yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tanggal 28 November 1958 di atas rumah dinas milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero). artinya Para Penggugat mengakui Tergugat II Intervensi lah yang memiliki Rumah tersebut dan kemudian Tergugat II Intervensi memberikan izin kepada orang tua Para Penggugat. Oleh karenanya jelas kiranya bahwa Para Penggugat hanyalah ahli waris dari Almarhum Rogan Jansen Nainggolan yang merupakan pihak yang diberikan Izin oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk menempati Rumah Milik PT. KAI untuk keperluan Dinas, yang mana Para Penggugat tidak mempunyai hak atas kepemilikan rumah tersebut dan dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat tidak memiliki "Kepentingan" untuk mengajukan gugatan; Berdasarkan uraian-uraian di atas, telah jelas bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. Oleh karena itu maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima eksepsi kami dan menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 100/G/2014/PTUN-JKT. Tanggal 24 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Penundaan:

1. Mengabulkan permohonan penangguhan yang dimohonkan Para Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan tindakan sepanjang frase surat pemberian Hak Guna Bangunan yang merupakan dasar penerbitan Keputusan objek sengketa sampai dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

II. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

III. Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, Tanggal 8 November 2013,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 meter persegi, atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 November 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerima dan memproses permohonan hak atas tanah Para Penggugat sebagaimana yang terdaftar dalam buku registrasi Tergugat tertanggal 19 Desember 2013, DI302 Nomor 12822/2013 atas nama Para Penggugat di atas sebidang tanah yang terletak Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp 442.000,00 (empat ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 64/B/2015/PT.TUN.JKT. Tanggal 14 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi masing-masing pada tanggal 27 Mei 2015, untuk Pembanding/Tergugat II Intervensi diterima pada tanggal 8 Oktober 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/ Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing pada tanggal 5 Juni 2015 dan 15 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 10 Juni 2015 dan

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)



8 Oktober 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 100/G/2014/PTUN.JKT. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 23 Juni 2015 dan 21 Oktober 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 2 Juli 2015 dan 29 Oktober 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 9 Juli 2015 dan 11 November 2015;

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

ALASAN KASASI

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

Pemohon Kasasi I:

I. Tentang Keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Semula Tergugat:

- a. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat dalam Memori Bandingnya;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambilalihan tersebut sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 10 alinea kedua dan ketiga, menyatakan:



“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memeriksa dan meneliti secara seksama terhadap sengketa ini dan berkas perkaranya yang terdiri dari Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 100/G/2014/PTUN.JKT tanggal 24 November 2014 yang dimohonkan banding, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Pemeriksaan Persidangan, Alat-alat bukti, saksi-saksi dari Para Penggugat, Memori Banding dan kontra Memori Banding menyatakan bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam menjatuhkan putusannya sudah tepat dan benar, pertimbangan tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata usaha Negara Jakarta sebagai pertimbangan hukum dalam putusan ini, oleh karena itu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut patut dikuatkan;

“Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut dikuatkan maka Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka Tergugat/Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding tersebut dalam amar putusan ini;”

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat keberatan dengan pertimbangan hukum tersebut karena : *Judex Facti* tidak memeriksa dan mempelajari berkas perkara secara seksama serta tidak mempertimbangkan pokok perkara terhadap Putusan Nomor 100/G/2014/PTUN-JKT tanggal 24 November 2014;

Bahwa selain itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan, karena dalam rangka mencari keadilan sudah seharusnya dalil-dalil dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dipertimbangkan secara cermat menurut hukum bukan hanya berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

- b. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat menolak/tidak sependapat dengan pertimbangan hukum terkait “tentang



kewenangan mengadili” Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tertuang pada Putusan Nomor 100/G/2014/PTUN.Jkt tanggal 24 November 2014 tersebut dalam Memori Banding ini sebagai berikut:

"Menimbang bahwa beranjak dari kajian 2 (dua) sisi pengertian tersebut jelas bahwa Sertipikat tanah memiliki sisi ganda, yaitu sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan sekaligus sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah.....dstnya;

"Menimbang, bahwa dalam sengketa Tata Usaha Negara ini, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo;"

Bahwa tentang pertimbangan hukum tersebut di atas tidak dapat dijadikan dasar dalam putusan ini karena Majelis Hakim hanya berpedoman kepada Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai objek sengketa (Vide Bukti T-7 bersesuaian dengan Bukti T.II. Intv-1), sedangkan dalil Para Terbanding dahulu Para Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya yang menyatakan sebagai pemilik sah yang berhak atas bidang tanah *a quo* yang diperoleh sebagai hak waris peninggalan orang tua ahli waris dari almarhum Rogan Jansen Nainggolan yang telah menempati bidang tanah *a quo* yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut berdasarkan Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958, yang dalam surat tersebut menerangkan Almarhum Rogan Jansen Nainggolan untuk menempati rumah mulai 7 Desember 1958 dst, dan diperkuat oleh Surat Lurah Pulo dan Surat Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan yang merekomendasikan Para Penggugat untuk mendapatkan hak atas tanah pada lokasi yang tercantum pada objek sengketa *a quo*;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, jelas bahwa Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Para Penggugat mendasarkan gugatannya sebagai pemilik yang sah yang berhak atas bidang tanah *a quo* yang diperoleh sebagai hak waris peninggalan orang tua Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Para Penggugat (almarhum Rogan Jansen Nainggolan),



sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi Majelis ditingkat Pertama tidak memasukkan pertimbangan dalil tersebut dalam pertimbangan hukum;

Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993 menyatakan:

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

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 menyatakan:

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata;"

Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Semula Para Penggugat karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

- c. Bahwa *Judex Facti* mengabaikan fakta hukum terkait kapasitas Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan:

"Menimbang bahwa Para Penggugat adalah dari Alm. Rogan Jansen Nainggolan, yang hingga saat ini masih menempati rumah yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang menjadi objek dalam keputusan objek sengketa a quo (Vide Bukti Para Penggugat - 11a s/d 11f), maka dengan demikian menurut Pengadilan Para Penggugat memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan a quo;"



“Menimbang bahwa didalam gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menyatakan batal atau tidak sah dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan objek sengketa a quo, karena bertentangan dengan Perundang-undangan yang berlaku dan telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, hal mana telah bersesuaian dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah salah dan keliru, sehingga dalam dalam memutus perkara Nomor 100/G/2014/PTUN-JKT tanggal 24 November 2014 telah memenangkan Para Penggugat/Para Terbanding yaitu Binsar Halomoan Nainggolan, Dkk; Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat keberatan dengan pertimbangan tersebut dengan alasan atau dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat pada saat sidang di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dimana ada fakta hukum yang membuktikan Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat, karena Para Terbanding dahulu Para Penggugat dalam posita gugatannya jelas-jelas mendalilkan sebagai ahli waris dari almarhum Rogan Jansen Nainggolan yang telah menempati bidang tanah *a quo* yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958;
- Bahwa selanjutnya Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Para Penggugat mendalilkan : tanpa sepengetahuan Para Penggugat, di atas tanah *a quo* telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo tercatat atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Bandung, seluas 623 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00007/Pulo/2013 tanggal 5 Februari 2013, terbit berdasarkan Surat Keputusan Nomor 422/HGB/BPN-31.74/2013 tanggal 30 Mei 2013;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, karena : sebagaimana Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958 secara jelas menerangkan bahwa Almarhum Rogan Jansen Nainggolan hanya untuk menempati rumah mulai 7 Desember 1958, sedangkan bidang tanah *a quo* telah dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia sejak Tahun 1957 yang kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo (Bukti T-7 bersesuaian dengan Bukti T.II. Intv-1);

Oleh sebab itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Semula Para Penggugat karena Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa berkaitan dengan pokok perkara, Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/semula Tergugat tetap berpegang pada dalil-dalil yang telah diajukan dalam jawaban dan dupliknya maupun dalam memori banding, namun demikian untuk mempertegas dalil-dalil Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/semula Tergugat merasa perlu untuk menyampaikan dalil keberatan tersebut di bawah ini, untuk dipertimbangkan oleh Majelis hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Semula Tergugat sangat keberatan atas Putusan Majelis Hakim pada pokok perkara karena putusan tersebut, tidak berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang disampaikan pada saat persidangan dan tidak berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas

Halaman 25 dari 46 halaman. Putusan Nomor 508 K/TUN/2015



Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang menjadi dasar penyelesaian sengketa ini;

3. Bahwa *Judex Facti* yang mempertimbangkan dalil gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Para Penggugat dikabulkan, sehingga kepada Pemohon Banding semula Tergugat diwajibkan untuk membatalkan dan mencabut keputusan objek sengketa adalah pertimbangan yang salah dan keliru;
4. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Semula Tergugat menolak/tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum "Dalam Pokok Sengketa" Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan Majelis Hakim Tingkat Tinggi tersebut dalam Memori Kasasi ini sebagai berikut:

"Menimbang bahwa Para Penggugat adalah dari Alm. Rogan Jansen Nainggolan, yang hingga saat ini masih menempati rumah yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang menjadi objek dalam keputusan objek sengketa a quo (Vide Bukti Para Penggugat - 11a s/d 11f), maka dengan demikian menurut Pengadilan Para Penggugat memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan a quo;"

"Menimbang bahwa didalam gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menyatakan batal atau tidak sah dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan objek sengketa a quo, karena bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dan telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, hal mana telah bersesuaian dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;"

Dari pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Tinggi tidak mempelajari secara detail bukti Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Para Penggugat yang menunjukkan bahwa Para Termohon Kasasi/Para Terbanding dahulu Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dan bukan sebagai pemilik tanah a quo, melainkan hanya sebagai ahli waris



dari almarhum Rogan Jansen Nainggolan yang telah menempati bidang tanah *a quo* berdasarkan Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api tertanggal 28 November 1958;

Selain itu, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena tidak mengindahkan dan mempertimbangkan bukti tertulis P - 3, P - 10a, P - 10b, P - 10 c, P - 10e. P - 10f bersesuaian dengan bukti T.II. Intv - 3, T.II. Intv - 4, T.II Intv - 6, T.II Intv - 7, T.II Intv - 9, T.II Intv - 10 berupa bukti yang secara jelas menunjukkan bahwa tanah *a quo* adalah milik PT. Kereta Api Indonesia (Tergugat Intervensi), dan dalam bukti tersebut menunjukkan keinginan Alm. Rogan Jansen Nainggolan untuk membeli rumah di atas tanah *a quo*, sehingga sesuai fakta hukum Alm. Rogan Jansen Nainggolan bukan sebagai pemilik tanah *a quo*, sehingga karenanya sangat layak dan patut jika petitum Nomor 2 dan 3 gugatan Terbanding dahulu Para Penggugat untuk ditolak;

Bahwa sehubungan dengan tidak ada satupun alat bukti tertulis yang menunjukkan adanya hubungan hukum Terbanding dahulu Para Penggugat dengan tanah *a quo*, sehingga tidak patut dan tidak layak Pemohon Banding semula Tergugat untuk memproses bidang tanah *a quo* menjadi atas nama Terbanding dahulu para Penggugat . Oleh karena Terbanding dahulu Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya, maka sangat layak dan patut jika terhadap Petitum Nomor 4 gugatan Terbanding dahulu Para Penggugat untuk ditolak;

5. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/semula Tergugat keberatan mengenai putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang bunyi amar putusan dalam pokok sengketa angka 2 dan 3 :
Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Sertipikat (SHGB) Nomor 2087/Pulo serta memerintahkan untuk mencabut dan mencoret dari register sertipikat tersebut. Keberatan tersebut dikarenakan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/semula Tergugat berpendapat bahwa didalam proses penerbitan sertipikat, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah);

Bahwa setelah dilakukan penelitian terhadap data fisik ataupun data yuridis oleh Tergugat, berkas permohonan berkaitan dengan tanah *a quo* diterbitkan Surat Keputusan Nomor 422/HGB/BPN-31.74/2013 tanggal 30 Mei 2013 yang mendasari terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo tercatat atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Bandung, seluas 623 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013 tanggal 5 Februari 2013 (Vide Bukti T-7 bersesuaian dengan Bukti T.II. Intv-1);

Bahwa perlu diketahui, bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo tercatat atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Bandung sebelum diterbitkan haknya merupakan Tanah Negara dan merupakan asset yang dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia, sehingga tidak ada ketentuan dalam proses penerbitannya untuk dilakukan pengumuman. Dengan demikian sesuai fakta Hukum bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo kepada pemegang hak telah dilakukan sesuai prosedur dan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku, yaitu:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004;
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996;
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 7 Tahun 2007;

Selain dari pada itu, sebelum proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo, telah dilakukan pembahasan terkait

Halaman 28 dari 46 halaman. Putusan Nomor 508 K/TUN/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan hak oleh PT. Kereta Api Indonesia pada tanggal 3 Oktober 2013 di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sesuai Undang-undang tanggal 30 September 2013 Nomor 2013/6.31.74.300/IX/2013;

Oleh karena itu, tindakan Pemohon Banding semula Tergugat dalam melakukan proses penerbitan sertifikat *a quo* tidak melanggar Ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf a, c dan d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan dari aspek substansi tidak melanggar ketentuan Pasal 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995 sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dikuatkan Majelis Hakim Tingkat Banding. Hal tersebut juga diperkuat bukti dari Pembanding semula Tergugat yaitu Bukti T - 1 s/d T - 8 yang telah dibuktikan pada sidang di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Oleh karenanya Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/semula Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta harus ditolak;

Dengan demikian sesuai fakta Hukum bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Pulo kepada pemegang hak telah dilakukan sesuai prosedur dan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan;

Oleh karena itu, tindakan Pembanding/semula Tergugat dalam melakukan proses penerbitan tersebut, segala sesuatunya telah dilakukan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dan didasarkan pada kewenangan yang ada pada Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat. Sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat tidak bertentangan dengan hukum dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum dan Asas Profesionalitas sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta; Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta harus ditolak;

Halaman 29 dari 46 halaman. Putusan Nomor 508 K/TUN/2015



- II. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti terdapat kekhilafan atau kekeliruan dalam Pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Banding dan Tingkat Tata Usaha Negara;

Pemohon Kasasi II:

I. Keberatan Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Pertimbangan Hukum *Judex Facti* (Putusan PTUN Nomor 100/G/2014/PTUN.JKT yang dikuatkan oleh putusan PT TUN Nomor 64/B/2015/PT.TUN.JKT) dibawah sub judul "Terhadap Eksepsi Kesatu Tentang Kompetensi Absolut;

Telah menyimpang dan sama sekali tidak menjawab eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat. Eksepsi Tergugat sebagaimana dikutip dalam Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada butir 1 dengan judul "Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Eksepsi Kompetensi Absolut) mempersoalkan masalah kepemilikan tanah yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat. Namun *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak menjawab persoalan kepemilikan tanah yang dijadikan dasar gugatan oleh Para Penggugat tersebut. Padahal persoalan dasar gugatan ini merupakan persoalan hakiki yang harus dipertimbangkan lebih dahulu sebelum pemeriksaan dilanjutkan ke pokok perkara;

Oleh karena yang menjadi dasar gugatan adalah mengenai kepemilikan tanah yang dijadikan dasar gugatan, maka sebelum dilanjutkan pemeriksaan sengketa TUN, seharusnya dilakukan lebih dulu pemeriksaan untuk pembuktian hak kepemilikan atas tanah itu oleh peradilan yang berkompeten yaitu Peradilan Umum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1994 dan tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 yang menyatakan bahwa:

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

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai



pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan karena kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata;"

Satu-satunya pertimbangan hukum yang digunakan *Judex Facti* untuk menolak eksepsi absolut yang disampaikan oleh Tergugat sebagaimana dapat dilihat dalam putusan *a quo*, adalah karena menurut *Judex Facti* Sertipikat Tanah mempunyai dua sisi pengertian, yaitu di satu sisi sebagai Bukti Hak sedangkan di sisi lain sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Pertimbangan hukum seperti ini akan melahirkan ketidak pastian hukum dan bahkan akan membuka peluang bagi siapa saja (termasuk mereka yang tidak beriktikad baik) untuk mengajukan gugatan terhadap KTUN termasuk terhadap Sertipikat tanah. Dan ini tidak adil. Putusan *Judex Facti* tersebut yang pertimbangan hukumnya hanya "*karena Sertipikat Tanah yang menjadi objek sengketa ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)*" adalah putusan *Judex Facti* yang harus dibatalkan karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

2. Eksepsi Bahwa Para Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat;

Penolakan *Judex Facti* terhadap eksepsi Tergugat (Pemohon Kasasi) mengenai kedudukan hukum para Penggugat yang tidak berkualitas sebagai Penggugat dimuat dalam Pertimbangan Hukum mengenai Pokok Perkara pada butir 2 dengan judul "*Kedudukan Hukum (Legal Standing) Para Penggugat*", yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah anak dari Almarhum Rogan Jansen Nainggolan, yang hingga saat ini masih menempati rumah yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang menjadi objek tanah dalam keputusan objek sengketa a quo (Vide Bukti Para Pgt-11a s/d 11.f), maka dengan demikian, menurut Pengadilan Para Penggugat memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan a quo;"



Satu-satunya pertimbangan hukum yang digunakan *Judex Facti* dalam membenarkan dan menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kualitas sebagai Penggugat dalam sengketa *a quo*, adalah karena para Penggugat adalah anak dari Almarhum Rogan Jansen Nainggolan (R.J. Nainggolan), tanpa memeriksa hubungan hukum antara R.J. Nainggolan dengan objek tanah dalam keputusan objek sengketa *a quo*;

Siapa sebenarnya R.J. Nainggolan dan bagaimana hubungan hukumnya dengan Rumah di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03 yang menjadi objek tanah dalam objek sengketa dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 2.1. Pada akhir Tahun 1958 pegawai dinas Djawatan Kereta Api atau DKA (sekarang PT KAI) yang bernama R.J. Nainggolan yang sebelumnya berdinis dan tinggal di Semarang, dimutasi ke Jakarta dan kepada yang bersangkutan diberikan izin menempati Rumah Dinas DKA (sekarang PT KAI) yang terletak di Jalan Brawidjaja 8 Blok P 4 (sekarang Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Izin Menempati Rumah Dinas itu tertuang dalam Surat Keterangan Nomor 87/Rd/I/58 tanggal 28 November 1958 (Bukti P-2);
- 2.2. R.J. Nainggolan Pensiun dari PJKA (sekarang PT KAI) Tahun 1973 dan Meninggal dunia tahun 1985 (Bukti P-11 d);
- 2.3. Baik R.J. Nainggolan maupun anak-anaknya sebenarnya mengakui bahwa rumah Brawijaya VIII Nomor 8 itu adalah Rumah Dinas milik PT KAI. Hal itu dapat dibuktikan dari surat-surat R.J. Nainggolan mengenai Permohonan untuk membeli rumah Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 tersebut sebagai berikut:

No	Tanggal Surat	Perihal Surat	Bukti
1	Surat R.J. Nainggolan tanggal 3 Mei 1968 kepada Menteri Perhubungan,	Permohonan membeli rumah milik PNKA di Kebayoran Baru oleh R.J. Nainggolan Pegawai Tinggi Perusahaan PNKA di Jakarta	Lihat Bukti P – 3 = Bukti T.II. Intv-3
2	Surat R.J. Nainggolan tanggal 30 Oktober 1973 kepada Direksi P.J.K.A,	Permohonan membeli rumah milik PJKA di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, a.n. R.J. Nainggolan	Lihat Bukti P – 10a = Bukti T.II. Intv-4
3	Surat R.J. Nainggolan tanggal 12 Februari 1974 kepada :	Permohonan membeli rumah milik PJKA di Jalan Brawijaya VIII	Lihat Bukti T.II. Intv-5



	I. MENHUB, II. Dirjen HUBDAR	Nomor 8, Kebayoran Baru, a.n. R.J. Nainggolan	
4	Surat R.J. Nainggolan tanggal 28 Februari 1974 kepada : Direktur Utama P.J.K.A.,	Permohonan membeli rumah milik PJKA di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, a.n. R.J. Nainggolan	Lihat Bukti P – 10b = Bukti T.II. Intv-6
5	Surat R.J. Nainggolan tanggal 22 April 1976 kepada : Direktur Utama P.J.K.A.,	Permohonan membeli rumah milik PJKA di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, a.n. R.J. Nainggolan	Lihat Bukti P – 10c = Bukti T.II. Intv-7
6	Surat R.J. Nainggolan tanggal 12 Oktober 1977 kepada : Menteri Perhubungan	Permohonan membeli rumah milik PJKA di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, a.n. R.J. Nainggolan	Lihat Bukti P – 10d = Bukti T.II. Intv-8
7	Surat R.J. Nainggolan tanggal 10 Juli 1978 kepada : Direktur Utama P.J.K.A.,	Permohonan membeli rumah milik PJKA di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, a.n. R.J. Nainggolan	Lihat Bukti P – 10e = Bukti T.II. Intv-9
8	Surat R.J. Nainggolan tanggal 1 Oktober 1984 kepada : Direktur Utama P.J.K.A.,	Permohonan membeli rumah milik PJKA di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, a.n. R.J. Nainggolan	Lihat Bukti P – 10f = Bukti T.II. Intv-10
9	Surat Pernyataan Sudung Nainggolan selaku Penerima Kuasa dari ahli waris dan penghuni RD Jalan Brawijaya VIII/8 tanggal 13 Februari 2012	Selaku penerima kuasa dari ahli waris R.J. Nainggolan, menyatakan bahwa Aset Tanah dan Rumah Dinas yang beralamat di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero)	Bukti T.II. Intv-12

2.4. Bahwa PT KAI (Persero) tidak pernah memberikan persetujuan untuk menjual Rumah Dinas PT KAI yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 itu kepada siapapun termasuk kepada R.J. Nainggolan atau ahli warisnya. Hal tersebut dapat dilihat antara lain dari fakta-fakta sebagai berikut:

No	Tanggal Surat	Substansi Surat	Bukti
1).	Surat Dirut PJKA Nomor 7626/74 tanggal 12 Desember 1974	Menolak permohonan R.J. Nainggolan untuk membeli Rumah Dinas PJKA yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan	Lihat Bukti T.II. Intv-5 pada Butir 7
2).	Dokumen gambar Rumah Dinas PERUMKA yang disampaikan kepada penghuni rumah tersebut tanggal 1 April 1993	Berisi keterangan mengenai luas rumah dinas tersebut sebagai berikut: Luas tanah : 623,70 M ² dan Luas Bangunan 249,20 M ² , sesuai dengan Keterangan DK Bangunan dan RKB Perumka Jakarta tertanggal 1 April 1993. Hal ini diakui dalam Surat Pernyataan Sudung Nainggolan atas nama Ahlis Waris R.J. Nainggolan tanggal 13 Februari 2012 berdasarkan	Lihat Bukti T.II. Intv-11 dan Bukti T.II. Intv-12



		Surat Kuasa Ahli Waris Nainggolan tanggal 12 Februari 2012	
3).	Surat-Surat Penunjuk Rumah Dinas (SPR) atas Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, yang dihuni janda R.J. Nainggolan antara lain: - SPR tanggal 05 Februari 2007, SPR 21 Februari 2008, SPR 09 Mei 2011, SPR 20 Juni 2011 dan SPR 06 September 2011	Isinya meminta kepada Janda R.J. Nainggolan untuk membayar sewa rumah kepada PT. KAI (Persero) berdasarkan Peraturan Direksi PT KAI (Persero) karena Rumah Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, yang ditempati oleh Janda R.J. Nainggolan adalah Rumas Dinas PT KAI (Persero)	
4).	Tanggal 8 Novemer 2013 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Kel. Pulo atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Bandung	Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2078 adalah Sertifikat atas tanah milik PT KAI (Persero) yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru, yaitu tempat berdirinya Rumah Dinas PT KAI (Persero) yang ditempati oleh R.J. Nainggolan/Pegawai PJKA (sekarang PT KAI) sejak Tahun 1958	Bukti T.II. Intv-02

2.5. Bahwa pada tahun 2013 - setelah mengurus ke BPN dalam jangka waktu yang cukup lama - PT KAI (Persero) memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas tanah tempat berdirinya Rumah Dinas PT KAI di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 terse but, yaitu Sertipikat Nomor 2078/Pulo atas nama PT KAI. Dan oleh karena Rumah Dinas tersebut adalah milik Negara cq. milik PT KAI (Persero), maka tidak mungkin kepemilikan rumah tersebut bisa beralih begitu saja kepada para Penggugat (seperti yang dikehendaki dan didalilkan oleh Para Penggugat) tanpa persetujuan dari Menteri BUMN selaku RUPS PT KAI (Persero). Hal ini tegas diatur Undang-Undang Nomor 19 tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara Pasal 14 ayat (3) huruf h, yang menyatakan bahwa yang berwenang mengalihkan Aktiva Tetap BUMN adalah RUPS dari BUMN terse but yaitu Menteri BUMN. Artinya Para Penggugat tidak bisa memiliki tanah dari objek sengketa tanpa persetujuan Direksi PT KAI (Persero) tanpa ada persetujuan dari RUPS PT KAI (Menteri BUMN);

2.6. Bahwa setelah terbitnya Sertipikat HGB Nomor 2078 I Pulo atas nama PT KAI itu, muncul gugatan dari pihak Ahli Waris R.J. Nainggolan (Penggugat) di PTUN Jakarta. Dasar gugatan Penggugat adalah masalah kepemilikan Tanah dan Bangunan



Jl. Brawijaya VIII Nomor 8, dimana Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik tanah dan rumah Nomor Brawijaya VIII Nomor 8 Kebayoran Baru sebagai warisan dari ayah Para Penggugat, yaitu R.J. Nainggolan. Pengakuan tersebut adalah pengakuan yang mengada-ada tanpa dasar hukum dan sama sekali tanpa alas hak, karena seperti didisampaikan di atas, justru R.J. Nainggolan berulang kali menyatakan dalam surat-surat permohonannya untuk membeli rumah tersebut, bahwa rumah di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 itu adalah Rumah Dinas PT KAI (Persero) dan R.J. Nainggolan bermohon untuk diperkenankan membeli rumah dinas tersebut;

2.7. Bahwa Izin menempati Rumah Dinas yang diberikan oleh DKA (sekarang PT KAI) kepada pegawainya yang bernama Rogam Jansen Nainggolan (R.J. Nainggolan) hanya berlaku selama R.J. Nainggolan masih berstatus sebagai pegawai PT KAI. Izin tersebut tidak bisa dialihkan atau diwariskan kepada orang lain termasuk kepada anak-anak R.J. Nainggolan;

2.8. Bahwa Izin menempati Rumah Dinas tersebut bukanlah Bukti Pemilikan Hak baik bagi R.J. Nainggolan maupun bagi anak-anaknya (para Penggugat) atas rumah dinas PT KAI (Persero) yang ditempati para Penggugat, yaitu rumah Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 Kelurahan Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

2.9. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyebutkan bahwa Para Penggugat telah menquesesi rumah Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 sejak Tahun 1958, yaitu sejak kepada R.J. Nainggolan diberikan Izin oleh DKA (sekarang PT KAI) untuk menempati Rumah Dinas tersebut, jelas pertimbangan hukum yang salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, karena kedudukan hukum R.J. Nainggolan terhadap Rumah Dinas tersebut hanya berstatus sebagai penghuni atau yang menempati dan sama sekali bukan menguasai, sebab secara hukum yang berkuasa atau yang menguasai rumah dinas tersebut tetap Pemiliknya, yaitu PT KAI (Persero). Sebagai analogi berfikir, bandingkan dengan orang yang menyewa rumah yang walaupun sudah puluhan tahun menempati rumah yang disewanya, namun kedudukan hukumnya hanya sebagai penghuni atau yang menempati



rumah. Sedangkan yang menguasai rumah itu tetap pihak yang menyewakan rumah, yaitu pemilik dari rumah tersebut;

2.10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas jelas bahwa baik R.J. Nainggolan maupun anak-anak atau ahli warisnya sama sekali tidak mempunyai Hak Kepemilikan atas Tanah dan Rumah Dinas milik PT KAI yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 03, Kelurahan Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang merupakan objek tanah dalam Sertipikat HGB yang menjadi objek sengketa perkara *a quo*;

Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa para Penggugat memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan *aquo* hanya karena Para Penggugat adalah ahli waris dari R.J. Nainggolan, adalah putusan yang keliru karena salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

II. Keberatan Dalam Pokok Sengketa;

- Bahwa dalil-dalil yang Pemohon kasasi sampaikan dalam alasan kasasi dalam eksepsi di atas, mohon dimasukkan menjadi dalil-dalil Pemohon Kasasi dalam pokok sengketa ini;
- Bahwa berkaitan dengan pokok sengketa, Pemohon Kasasi tetap berpegang teguh pada dalil-dalil yang telah diajukan dalam persidangan tingkat pertama dan tingkat banding. Namun untuk memperkuatnya, dalam Memori Kasasi ini, Pemohon Kasasi menilai perlu menyampaikan kembali dalil-dalil tersebut untuk dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini;
- Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas putusan *Judex Facti* pada tingkat pertama dan tingkat banding Tata Usaha Negara Jakarta dikarenakan dalam memberikan putusannya tersebut tidak berdasarkan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang telah disampaikan dalam persidangan oleh Pemohon Kasasi;

Berikut ini Pemohon Kasasi sampaikan kesalahan-kesalahan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam pokok perkara sebagaimana terdapat dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta Nomor 100/G/2014/PTUN.JKT tanggal 24 November 2014



yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 64/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 14 April 2015 sebagai berikut:

1. Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi, PTUN tidak berwenang mengadili sengketa ini (Kompetensi Absolut) karena inti persoalan disini adalah mengenai kepemilikan tanah yang dijadikan oleh Termohon Kasasi/Para Penggugat sebagai dasar gugatannya. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam hal terdapat sengketa kepemilikan tanah sebagai dasar gugatan di PTUN, maka harus terlebih dahulu diperiksa sengketa kepemilikan tanah itu di Pengadilan Umum yang berwenang mengadilinya. Ketentuan demikian terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1994 dan tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 yang menyatakan bahwa:

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

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal/ Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan karena kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata;"

Selanjutnya lihat uraian di atas secara panjang lebar, yaitu pada Judul Keberatan Dalam Eksepsi dibawah Sub Judul *"Eksepsi Kompetensi Absolut;"*

2. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Para Penggugat;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, Para Penggugat tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan sengketa ini, karena para Penggugat bukan pemilik tanah dan juga tidak menguasai tanah yang dimaksud dalam objek sengketa. Para Penggugat memang menempati rumah Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 Kelurahan Pulo, Kebayoran Baru, yaitu objek tanah dari objek sengketa, akan tetapi Para Penggugat hanya menempati, sekali lagi hanya menempati, bukan menguasai, karena yang menguasai tanah itu adalah tetap pemiliknya, yaitu PT KAI (Persero). Tanah dan rumah



yang ada di atas tanah tersebut adalah Rumah Dinas Djawatan Kereta Api atau DKA (sekarang PT KAI). Riwayat dari Para Penggugat menempati Rumah tersebut adalah karena orang tua para Penggugat yang bernama R.J. Nainggolan adalah Pejabat PT KAI yang diberi Izin menempati Rumah Dinas tersebut berdasarkan Surat Keterangan Nomor 87/Rd/I/58 tanggal 28 November 1958. Guna memudahkan pemahaman mengenai status para Penggugat terhadap Rumah Dinas PT KAI (Persero) di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 dapat diterangkan dengan analogi bahwa Status para Penggugat menempati Rumah Dinas PT KAI tersebut adalah seperti Penyewa suatu Rumah menempati Rumah Sewa, dimana status penyewa walaupun sudah puluhan tahun tinggal di rumah sewa, namun statusnya hanya menempati bukan menguasai, karena yang menguasai rumah tersebut tetap pemiliknya yaitu yang menyewakan rumah itu. Baik orang tua para penggugat, yaitu R.J. Nainggolan, maupun para penggugat, sebenarnya mengakui secara tegas bahwa Rumah Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 Kelurahan Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah Rumah Dinas Milik PT. KAI (Persero), dimana Para Penggugat telah berulang kali mengajukan surat permohonan kepada Direksi PT KAI (Persero) untuk dapat memiliki rumah tersebut (lihat Bukti P-3, P-10a, P-10b, P-10c, P-10d, P-10e, P-10f, Bukti T.II.Intv-3, T.II.Intv-4, T.I 1.1 ntv-5, T.II.Intv-6, T.II.Intv-7, T.II.Intv-8, T.II.Intv-9, T.II.Intv-10, T.II.Intv-11, dan T.II.Intv-12);

Lebih lanjut mengenai masalah ini lihat uraian Pemohon Kasasi di atas, pada Keberatan Dalam Eksepsi dibawah sub judul "Eksepsi Bahwa Para Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat;"

Kesalahan-kesalahan pertimbangan hukum *Judex Facti* lainnya dalam pokok perkara terdapat pada Sub Judul sebagai berikut:

(1). Tentang Prosedur Pendaftaran Tanah;

Bahwa Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (BPN Jakarta Selatan) yang dalam sengketa ini sebagai Tergugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi, telah menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa ini secara benar;

Oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan "*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas terungkap fakta hukum bahwa terdapat pemilikan bidang tanah atau*



pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian atas sebagian yang lain, di atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor B, RT 002 RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan" (garis bawah dari Pemohon Kasasi), adalah pertimbangan hukum yang salah dengan alasan sebagai berikut:

- (a). Bahwa sebagaimana sudah dijelaskan secara terang benderang di atas, khususnya pada sub judul "Eksepsi Bahwa Para Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat", bahwa para Penggugat menempati Rumah Dinas PT KAI di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru itu didasarkan pada Izin menempati Rumah Dinas yang diberikan oleh PT KAI (dahulu DKA) kepada Orang Tua para Penggugat yaitu R.J. Nainggolan, Pejabat PT KAI (DKA), berdasarkan Surat Keterangan Nomor 87/Rd/I/58 tanggal 28 November 1958 (lihat Bukti P-2);
- (b). Bahwa baik R.J. Nainggolan maupun anak-anaknya (Para Penggugat) mengakui bahwa tanah dan bangunan rumah di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 Kebayoran Baru adalah milik PT KAI (Persero). (lihat kembali Bukti P-3, P- 10a, P-10b, P-10c, P-10d, P-10e, P-10f, Bukti T.IIIntv-3, T.IIIntv-4, T.IIIntv-5, T.IUntv-6, T.IUntv-7, T.IUntv-8, r.n.mw-s, T.IUntv-10, T.IIIntv-11, dan T.IUntv-12);
- (c). Bahwa tidak ada satupun fakta hukum yang membuktikan bahwa Tanah atau Rumah di Jl. Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru adalah milik para Penggugat. Status para Penggugat di rumah tersebut hanya "menempati" sekali lagi hanya menempa TI dan bukan menguasai. Para Penggugat secara hukum tidak menguasai rumah atau tanah tersebut apalagi memilikinya. Status para penggugat terhadap Rumah Dinas PT KAI (persero) di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kebayoran Baru adalah seperti Penyewa terhadap rumah yang disewanya, dimana walaupun si penyewa sudah menempati rumah sewaan sampai puluhan tahun, namun yang menguasai rumah itu tetap pemiliknya, yaitu yang menyewakan;
- (d). Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa terdapat pemilikan bidang tanah atau pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian



atas sebagian yang lain, di atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor B, RT 002 RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah pertimbangan yang salah;

(2). Tentang Substansi Penerbitan Objek Sengketa;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tentang Substansi Penerbitan objek sengketa ini, pada intinya menyimpulkan bahwa "Pemberian Hak Atas Tanah Negara" diprioritaskan kepada yang menguasai tanah itu;

Kesimpulan *Judex Facti* tersebut adalah salah dengan alasan sebagai berikut:

(a). Bahwa perlu ditegaskan kembali bahwa status para Penggugat terhadap tanah dan rumah di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8 Kelurahan Pulo, Kebayoran Baru, adalah menempati dan bukan menguasai, karena rumah tersebut adalah Rumah dinas PT KAI yang diberikan izin kepada orang tua Para Penggugat untuk menempatnya karena orang tua Para Penggugat, yaitu R.J. Nainggolan adalah Pegawai PT KAI (Persero) yang sebelumnya bernama Djawatan Kereta API (OKA) yang kemudian berganti menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA), setelah itu menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA), selanjutnya berubah lagi menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) dan terakhir berubah menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) disingkat PT KAI (Persero);

(b). Bahwa sama sekali tidak ada dasar hukumnya pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 77 dan 78 Putusan Nomor 100/G/2014/PTUN.JKT yang berbunyi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa, Tergugat 11 Intervensi adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, RT 002 RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Pengadilan berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa dalam kedudukannya sebagai Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) memiliki hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas



tanah yang bukan miliknya sendiri sepanjang hak atas tanah tersebut timbul karena penetapan dari negara berupa Hak Guna Bangunan. Namun apabila Hak atas tanah tersebut jangka waktunya berakhir, maka dengan sendirinya kembali menjadi tanah Negara;

- Bahwa oleh karena jangka waktu hak atas tanah Negara telah berakhir, dan Tergugat 11 Intervensi tidak pernah mengajukan permohonan untuk memperpanjang dan memperbaharuiya terhitung sejak status tanah masih bekas Hak Barat maupun hingga Tahun 2013 (sebelum terbitnya surat pemberian hak guna bangunan dan keputusan objek sengketa), maka konsekuensi yuridisnya adalah hubungan hukum Tergugat II Intervensi dengan Tanah Negara tersebut menjadi hapus;

- Bahwa mengingat UUPA menganut Asas Pemisahan Horizontal yaitu Asas yang didasarkan pada hukum adat, dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah, maka Para Penggugat yang mendiami dan menduduki tanah tersebut dengan sendirinya memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum Tergugat II Intervensi dengan Tanah Negara tersebut telah hapus, dan oleh karena Para Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara tersebut, maka seharusnya Tergugat tidak menerbitkan keputusan objek sengketa *a quo*, melainkan sebaliknya memiliki kewajiban yuridis untuk menerima dan memproses permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Para Penggugat; "(Garis bawah dari Pemohon Kasasi)

(c). Bahwa tidak ada dasar hukumnya *Judex Facti* menyatakan "o/eh karena jangka waktu hak atas tanah Negara telah berakhir". Apakah maksudnya jangka waktu Hak PT KAI atas tanah itu telah berakhir ?

Ketentuan mana yang mengatur hal tersebut ? Bukankah *Judex Facti* sendiri yang menyatakan bahwa tanah itu tanah Negara dan atas tanah itu belum ada sesuatu hak berdasarkan UUPA,



sehingga penerbitan Sertipikat yang menjadi objek sengketa ini merupakan penerbitan hak untuk pertama kalinya ? (lihat pertimbangan hukum *Judex Facti* pada sub judul 1. Tentang Prosedur Pendaftaran Tanah). Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan "oleh karena jangka waktu hak atas tanah Negara telah berakhir", adalah pertimbangan yang mengada-ada tanpa landasan hukum. Oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut adalah salah;

- (d). Bahwa selanjutnya, pertimbangan hukum *Judex Facti* yang berbunyi "oleh karena hubungan hukum Tergugat 11 Intervensi dengan Tanah Negara tersebut telah hapus", juga tidak ada dasar hukumnya, karena Hak Atas Tanah yang ada jangka waktu berakhirnya sesuai dengan UU 5 tahun 1960 (UUPA) adalah hak atas tanah selain Hak Milik yang diatur dalam UUPA seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan sebagainya. Padahal objek tanah dari objek sengketa ini belum memiliki sesuatu Hak Atas Tanah berdasarkan UUPA sampai terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT KAI (Persero) yang menjadi objek sengketa ini. Dengan demikian jelas bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan "oleh karena hubungan hukum Tergugat 11 Intervensi dengan Tanah Negara tersebut telah hapus" adalah pertimbangan yang dicari-cari tanpa landasan hukum. Oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut adalah salah;
- (e). Bahwa selanjutnya, pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan "Para Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara tersebut", menunjukkan bahwa *Judex Facti* telah salah memahami Hukum Tanah/Hukum Agraria, khususnya mengenai Hak Prioritas Badan Usaha Milik Negara mendapatkan Hak Atas Tanah setelah berakhirnya masa Konversi Tanah Hak Barat pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang pada Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:



"Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal konversi hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan milik Negara, Perusahaan Daerah serta Badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan tersebut Pasal 1;

Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan "Para Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara tersebut adalah pertimbangan hukum yang salah, karena sesuai dengan Pasal 6 Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tersebut di atas, yang paling berhak memperoleh hak atas tanah yang pernah dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara adalah Perusahaan Milik Negara itu sendiri yang dalam hal ini adalah PT. KAI (Persero);

III. Nomor Sertipikat Objek Sengketa Adalah Nomor 2078/PULO, Sedangkan Yang Disebutkan Dalam Surat Gugatan Maupun Dalam Amar Putusan *Judex Facti* Adalah Nomor 2087/PULO;

Terjadi kesalahan yang fatal mengenai pencantuman objek gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa didalam surat gugatan, yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Nomor 2087/Pulo. Lengkapnya sebagai berikut (kutip):

"Yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2087/Pulo, Tanggal 8 November 2013, berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 M², atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB a quo tanggal 7 Nopember 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan; -----" (Garis bawah dari Pemohon Kasasi);

2. Bahwa dalam amar putusan *Judex Facti* Nomor 100/G/2014/PTUN.JKT pada butir 2 yang dinyatakan dibatalkan adalah Sertipikat Nomor 2087/Pulo. Bunyi lengkap dari amar tersebut adalah sebagai berikut (kutip):

Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2087/Pulo, Tanggal 8 November 2013,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, seluas 623 M², atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia disingkat PT. Kereta Api Indonesia, berkedudukan di Bandung, berakhir SHGB *a quo* tanggal 7 Nopember 2033, yang terletak di Jalan Brawijaya VIII Nomor 8, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan; ----- (Garis bawah dari Pemohon Kasasi);

3. Nomor Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang benar adalah Nomor 2078/Pulosesuai dengan Bukti T-7 dan Bukti T.II.Intv-1 adalah: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2078/Kelurahan Pulo, tanggal 8 Nopember 2013, Surat Ukur Nomor 00007/Pulo/2013, tanggal 5 Februari 2013, Luas 623 M², atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Disingkat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Bandung. (Fotokopi sesuai dengan as/i) ; -----" (Garis bawah dari Pemohon Kasasi);
4. Dengan demikian, hal ini pun merupakan kesalahan dalam Putusan *Judex Facti* Nomor 64/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 14 April 2015 jo. Putusan Nomor 100/G/2014/PTUN-JKT tanggal 24 November 2014 yang dimohonkan kasasinya ini;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti terdapat kesalahan penerapan hukum atau melanggar hukum yang berlaku pada Putusan *Judex Facti* Nomor 64/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 14 April 2015 jo. Nomor 100/G/2014/PTUN.JKT tanggal 24 November 2014;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. *Judex Facti* salah menerapkan hukum, pada hakikatnya secara yuridis tidak ada tumpang tindih penguasaan atas tanah yang bersangkutan, karena tanah tersebut merupakan aset Tergugat II Intervensi/Pembanding/ Pemohon Kasasi II yang diberikan Izin Penghunian atau Penempatan kepada orang tua Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sesuai



dengan Surat Kepala Inspeksi I Djalan dan Bangunan Djawatan Kereta Api, tertanggal 28 November 1958;

2. Penerbitan objek sengketa sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995 Tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN dan Pemohon Kasasi II: PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) tersebut, oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 64/B/2015/PT.TUN.JKT. Tanggal 14 April 2015 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari jawaban memori kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Para Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

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

MENGADILI,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN** dan Pemohon Kasasi II: **PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 64/B/2015/PT.TUN.JKT. Tanggal 14 April 2015;



MENGADILI SENDIRI,

- Menolak gugatan Para Penggugat;

Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 22 Desember 2015 oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./Yosran, S.H., M.Hum.

ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Agus Budi Susilo, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan

Mahkamah Agung RI

atas nama Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002