



**PUTUSAN**

**Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SARI ROSTIWANTI**, bertempat tinggal di Jalan Kemuning Atas 2 No.

6-42, LK II Kelurahan Rawa Laut, Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RINTO HARSA WARDHANA, S.H., M.H.** dan kawan-kawan kesemuanya merupakan Advokat pada Kantor Hukum WRP Lawyers, berkantor di Grha Tirtadi, G-03, Jalan Senopati Raya No. 71-73, Jakarta Selatan, dengan domisili elektronik email [sarirostiwanti@gmail.com](mailto:sarirostiwanti@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2024 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan nomor register : 375/SK/2024/PN TJK tertanggal 25 Maret 2024, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

**l a w a n**

**PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1, Bandung, yang diwakili oleh Direktur Utama berdasarkan Keputusan Menteri BUMN selaku Rapat Umum Pemegang Saham PT Kereta Api Indonesia Nomor: SK-28/MBU/01/2021 tanggal 25 Januari 2021, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Fatahillah, S.H., Dkk kawan-kawan kesemuanya merupakan Advokat pada Kantor Hukum SINTESA LAW OFFICE yang beralamat di PSW Tower 2nd floor, Jl. Pangeran Antasari No. 75, Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : KL.503/IV/20/KA - 2024, tanggal 29 April, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan nomor register : 491/SK/PN TJK, tertanggal 30 April

*Hal. 1 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

**PPAT VITTA NOGOSANNYONO, S.H.**, beralamat di Jalan Laks. Malahayati No. 69.B/161, Kelurahan Kangkung, Kecamatan Bumi Waras, Kota Bandar Lampung, sebagai Turut Tergugat I;

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG**, beralamat di Jalan Drs. Warsito No. 5 Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herwandi, S.ST., M.H. dan kawan-kawan kesemuanya merupakan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa dengan Hak Substitusi dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, tanggal 12 Mei 2024 Nomor 38/SKu-18.71.MP.02.02//V/2024 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan nomor register : 631/SK/2024/PN TJK tertanggal 30 Mei 2024, sebagai Turut Tergugat II;

**NY. MIANTI**, beralamat di Perumahan Griya Abdi Negara Blok A4/22 LK.3, RT 003, Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung, sebagai Turut Tergugat III; tanggal 12 Mei 2024 Nomor 15/GPS.Pdt.G/V/2024 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan nomor register : 550/SK/2024/PN TJK tertanggal 13 Mei 2024, sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 25 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 26 Maret 2024 dengan Nomor Register 72/Pdt.G/2024/PN Tjk telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**Tentang Kewenangan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Dalam Memeriksa Dan Memutus Perkara A Quo**

Hal. 2 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan a quo pada pokoknya adalah sengketa kepemilikan atas tanah milik Penggugat seluas 983 M2, yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dh. Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dh. Tanjung Karang-Teluk Betung), Provinsi Lampung berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M2, atas nama Sari Rostiwanti ("SHM 20"), dengan batas-batas berdasarkan SHM 20 adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara: Tanah Negara;
  - Sebelah Timur: Tanah Negara;
  - Sebelah Selatan: Tanah Negara;
  - Sebelah Barat: Jalan Gatot Subroto;(Selanjutnya disebut "Tanah Sengketa").
2. Dengan demikian sesungguhnya Obyek Sengketa Gugatan a quo adalah **benda tidak bergerak (Tanah).**
3. Ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR menyatakan :

*"Jika si tergugat tidak bertempat diam yang diketahui dan tempat yang benar ia tinggal tidak diketahui juga atau jikalau sitergugat itu tidak dikenal, maka tuntutan dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam yang menggugat atau salah seorang dari mereka yang menggugat, **atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap, maka tuntutan dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu terletak.**"*
4. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3310 K/Pdt/1987, tanggal 29 September 1989, menyatakan :

*"Secara formal gugatan adalah syah diajukan di Pengadilan Negeri ditempat mana "benda tak bergerak" tersebut terletak, sekalipun pihak Tergugatnya diketahui tempat tinggalnya, di wilayah hukum Pengadilan Negeri lain."*
5. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia di atas, **maka pengajuan gugatan yang berkaitan dengan benda tidak bergerak (tanah) diajukan di Pengadilan Negeri dimana tanah tersebut berada (forum rei sitae).**

Hal. 3 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Dalam perkara *a quo* telah jelas bahwa **obyek gugatan yang dipermasalahkan oleh Penggugat berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjung Karang**. Dengan demikian gugatan *a quo* sudah tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang sehingga berdasarkan prinsip *forum rei sitae* maka Pengadilan Negeri Tanjung Karang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

**Tentang Penggugat Adalah Pemilik Yang Sah Atas Bidang Tanah Seluas 983 M2 Yang Terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dh. Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dh. Tanjung Karang- Teluk Betung), Provinsi Lampung**

7. Bahwa Penggugat membeli tanah SHM No. 20 dari ayahnya, alm. Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 Tanggal 11 Februari 2004 ("**AJB No. 103**") yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I.

8. Ketentuan Pasal 1 angka 20 PP No. 24/1997 menyatakan :

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

9. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 menyatakan :

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

10. Ketentuan Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("**Permen Agraria No. 3/1997**") menyatakan :

*"Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah*

*Hal. 4 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*

### 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

*yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan peraturan ini."*

11. Ketentuan Pasal 94 ayat (2) huruf a Permen Agraria No. 3/1997 menyatakan:

"Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. peralihan hak karena **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya."

12. Ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Permen Agraria No. 3/1997 menyatakan:

"Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

- a. **Akta Jual Beli"**

13. Ketentuan Pasal 105 ayat (4) Permen Agraria No. 3/1997 menyatakan:

*"Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya."*

14. Bahwa setelah terjadi peralihan hak atas tanah SHM No. 20 seluas 983 M2, yang terletak di Jl. Gatot Subroto dh. No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dh. Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dh. Tanjung Karang- Teluk Betung), Provinsi Lampung kepada Penggugat, maka selanjutnya Turut Tergugat I telah mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah tersebut kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II juga telah melakukan perubahan data pendaftaran tanah SHM No. 20 menjadi atas nama Penggugat.

15. Oleh karena Penggugat memiliki bukti kepemilikan yang sah secara hukum berdasarkan SHM No. 20 dan AJB No. 103 maka **Penggugat merupakan PEMILIK SAH dari Tanah Sengketa**. Dengan demikian maka sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa dan menyatakan sah secara hukum AJB No. 103.

**Tentang Penggugat Telah Menguasai Secara Fisik Tanah Sengketa Selama 43 (Empat Puluh Tiga) Tahun Terhitung Sejak Tahun 1981 Sampai Dengan Saat Ini**

16. Pada tahun 1981, Ayah dari Penggugat yang bernama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) membeli Tanah Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No.

*Hal. 5 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

08/TbU.1/1981 tanggal 21 Januari 1981. Sejak ayah Penggugat (Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) membeli tanah sengketa pada tahun 1981, Ayah Penggugat telah mendirikan dan menempati bangunan di atas tanah sengketa sebagai tempat tinggal bagi seluruh keluarga Penggugat, yaitu orang tua, Penggugat, dan saudara-saudara Penggugat.

17. Kemudian pada tanggal 11 Februari 2004, Ayah Penggugat telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat melalui jual beli berdasarkan AJB 103 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I. Meskipun Ayah Penggugat Alm. Surja Indah (dh Thung Hok Koeij)/ Surya Indah telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat namun Ayah Penggugat masih tinggal di tanah sengketa tersebut sampai wafatnya pada tahun 2014.
18. Sejak terjadi peralihan kepemilikan atas Tanah Sengketa SHM No. 20 pada tahun 2004 kepada Penggugat, Penggugat juga selalu memenuhi kewajiban perpajakan selaku subyek pajak PBB atas tanah sengketa yaitu dengan secara rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahunnya.
19. Selanjutnya, sejak tahun 2017 sampai dengan 2023, Penggugat memanfaatkan Tanah Sengketa berikut bangunan di atasnya untuk disewakan kepada Turut Tergugat III yang digunakan untuk usaha tempat makan atau restoran.
20. Berdasarkan hal-hal di atas maka **terbukti secara nyata bahwa Penggugat telah menguasai tanah sengketa secara fisik selama 43 (empat puluh tiga) tahun terhitung sejak tahun 1981 sampai dengan saat ini.**

## **Tentang Penggugat Merupakan Pembeli Beritikad Baik Atas Tanah Sengketa Yang Wajib Dilindungi Oleh Hukum**

21. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, mengatur:  
"Suatu perjanjian *harus* dilaksanakan dengan itikad baik".
22. Ketentuan Pasal 531 KUHPerdara, mengatur:  
"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan *mendapatkan* hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya".
23. Ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah

Hal. 6 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No. 4/2016), menyatakan:

*"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:*

*Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut:*

a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- *Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- *Pembelian terhadap.....dst.*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:*

- *Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;.....dst"*
- *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*

*Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*

*Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.*

24. Buku berjudul "Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah", yang ditulis oleh Widodo Dwi Putro dkk., yang diterbitkan oleh LeIP, halaman 16, menyatakan:

*"Pembeli yang bertitikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya;*

Hal. 7 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa “Pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai “pembeli yang jujur tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”. Kesepakatan ini dapat ditemui antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini:

- ‘Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahuai bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik’ (Subekti).
- ‘Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu’ (Ridwan Khairandy).
- ‘Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu’ (Agus Yudha Hernoko).”

25. Menurut, Ridwan Khairandy, dalam bukunya berjudul “Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak”, halaman 194, menyatakan :

*“Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu”*

26. Menurut, Agus Yudha Hernoko, dalam bukunya berjudul “Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial”, halaman 25, menyatakan:

*“Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu”.*

27. Doktrin Hukum dari Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum dalam kegiatan rapat koordinasi penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan Tahun 2020, menyatakan:

*“Bahwa SEMA No. 4/2016 mempertegas kriteria pembeli beritikad baik yakni:*

- i. *Melakukan jual beli dengan harga yang layak atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- 1) *Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau*

*Hal. 8 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- 2) ***Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;***
  - 3) ***Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yang (1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat). (2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.***
  - ii. ***Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:***
    - 1) ***Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;***
    - 2) ***Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;***
    - 3) ***Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;***
    - 4) ***Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat."***
28. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato Jo. Pasal 531 KUHPerdato jo. SEMA No.4/2016 dan Doktrin-doktrin hukum di atas maka dapat disimpulkan bahwa dalam kriteria-kriteria pembeli beritikad baik atas suatu tanah adalah sebagai berikut:
- a. Pembeli tanah mengetahui bahwa Penjual tanah merupakan pemilik yang sah atas tanah sesuai bukti kepemilikannya;
  - b. Pembeli tanah membeli objek tanah dari Penjual tanah di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau menggunakan Akta Otentik.
  - c. Pembeli tanah membeli objek tanah yang telah bersertifikat.
  - d. Pembeli tanah membeli objek tanah yang tidak dalam status disita dan jaminan/ hak tanggungan.
29. Dalam perkara *a quo*, faktanya Penggugat memperoleh Tanah Sengketa

Hal. 9 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



secara sah dan berlandaskan itikad baik, oleh karena :

- a. Penggugat **mengetahui secara pasti** bahwa Penjual tanah sengketa yang juga merupakan Ayah dari Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah sesuai bukti kepemilikannya yaitu Akta Jual Beli No. 08/TbU.1/1981 tanggal 21 Januari 1981, yang juga telah di catatkan di dalam SHM 20 tanggal 18 Februari 1981 dan Penggugat selaku anak dari Penjual tanah sengketa telah tinggal dan menempati tanah sengketa sejak tahun 1981.
- b. Penggugat membeli Tanah Sengketa dari Penjual tanah sengketa di hadapan PPAT berdasarkan **Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 Tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat di hadapan Vitta Nogosannyono, S.H., PPAT di Kotamadya Bandar Lampung, in casu Turut Tergugat I.**
- c. Penggugat mengetahui secara pasti bahwa Tanah Sengketa yang dibeli oleh Penggugat merupakan tanah yang telah **bersertifikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977**, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M2, karena Penggugat selaku anak dari Penjual tanah sengketa telah tinggal dan menempati tanah sengketa sejak tahun 1981.
- d. Tanah Sengketa yang dibeli oleh Penggugat pada tahun 2004 **TIDAK DALAM STATUS SITA dan JAMINAN/ HAK TANGGUNGAN**, karena Penggugat selaku anak dari Penjual tanah sengketa telah tinggal dan menempati tanah sengketa sejak tahun 1981.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka terbukti bahwa Penggugat adalah Pembeli Beritikad Baik yang wajib dilindungi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Jo. Pasal 531 KUHPdata jo. SEMA No.4/2016.

30. Dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Penggugat adalah Pembeli beritikad baik atas tanah sengketa yang wajib dilindungi oleh hukum.

**Tentang Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Telah Mengklaim Tanah Sengketa Merupakan Miliknya**

31. Bahwa sejak Ayah Penggugat membeli tanah sengketa pada tahun 1981, mendirikan bangunan dan tinggal bersama-sama dengan Penggugat dan

Hal. 10 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara-saudaranya di tanah sengketa, tidak pernah ada keberatan atau tindakan apapun dari Pihak manapun.

32. Namun pada tanggal 3 Februari 2023, Tergugat mengundang Turut Tergugat III melakukan pertemuan pada 7 Februari 2023. Dalam pertemuan antara Tergugat dan Turut Tergugat III yang dilakukan pada 7 Februari 2023 tersebut Tergugat menyampaikan kepada Turut Tergugat III bahwa Tanah Sengketa adalah miliknya berdasarkan *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913 sehingga Turut Tergugat III harus menyewa Tanah Sengketa dari Tergugat.
33. Menanggapi klaim kepemilikan Tergugat atas Tanah Sengketa tersebut, Turut Tergugat III dalam suratnya kepada Tergugat tertanggal 10 Maret 2023 menyampaikan merasakan dilemma antara Penggugat dan Tergugat siapa pihak yang berkapasitas sebagai pemilik Tanah Sengketa.
34. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan :  
*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*
35. Pengertian melawan hukum sebelum tahun 1919 pada awalnya mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh dari ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah bahwa perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*). Namun sejak tahun 1919, dengan adanya putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum vs Cohen* yang dikenal sebagai *Drukkers Arrest* maka pengertian perbuatan hukum menjadi lebih luas. Perbuatan melawan hukum kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan/atau melanggar hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga Masyarakat.
36. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang mengklaim Tanah

Hal. 11 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



Sengketa merupakan miliknya merupakan pelanggaran hak subjektif Penggugat selaku pemilik Tanah Sengketa berdasarkan SHM No. 20 dan melanggar kepatutan karena tidak sepatutnya Tergugat yang tidak memiliki sertifikat hak atas Tanah Sengketa mengklaim Tanah Sengketa merupakan miliknya sehingga sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

**Tentang Kerugian Materil Yang Diderita Penggugat Sebagai Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat**

37. Bahwa pada akhir tahun 2022, Penggugat berencana untuk menjual Tanah Sengketa tersebut dan oleh karenanya tidak akan memberikan perpanjangan sewa kepada Turut Tergugat III. Namun akibat klaim sepihak yang dilakukan Tergugat terhadap Tanah Sengketa maka rencana penjualan tersebut menjadi tidak terlaksana dan karenanya Penggugat menderita kerugian materil sebesar Rp. 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah)) yang diperhitungkan dari Nilai Jual Objek Pajak tanah sengketa sehingga sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah)).
38. Selain itu, akibat perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad) yang dilakukan Tergugat, Penggugat juga menderita kerugian immaterial karena seluruh rumah masa kecil Penggugat tumbuh besar bersama orang tua dan saudara-saudaranya menjadi tercoreng yang tidak ternilai namun apabila dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Oleh karenanya sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Tergugat membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat.
39. Oleh karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III hanya ditarik sebagai pihak Turut Tergugat maka mohon Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
40. Berdasarkan hal-hal di atas oleh karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik maka kiranya Majelis Hakim yang

Hal. 12 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa berkas perkara ini berkenan menetapkan agar Putusan Perkara Perdata a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet serta kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004, tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat di hadapan Vitta Nogosannyono, S.H., PPAT di Kotamadya Bandar Lampung.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 983 M2, yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (d.h Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dh. Tanjung Karang-Teluk Betung), Provinsi Lampung berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M2, nama Sari Rostiwanti, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara: Tanah Negara;
  - Sebelah Timur: Tanah Negara;
  - Sebelah Selatan: Tanah Negara;
  - Sebelah Barat: Jalan Gatot Subroto;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum.
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah)).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada

Hal. 13 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

10. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

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

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 05 Juni 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik Jo Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/ KMA/ SK/ XII/ 2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan persidangan perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat Konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah

1. Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebagai surat kuasa khusus. Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2024**

Hal. 14 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



(selanjutnya disebut “**SKK 19 Maret 2024**”), untuk mengajukan gugatan terhadap:

- 1) **PT Kereta Api Indonesia (Persero)**
  - 2) **PPAT Vitta Nogosannyono, S.H.**
  - 3) **Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung**
  - 4) **Ny. Mianti**
2. Apabila dicermati, SKK 19 Maret 2024 hanya mencantumkan nama pihak-pihak dalam perkara *a quo*, **tanpa menyebutkan secara konkrit dan jelas alamat kedudukan para pihak yang menjadi Para Tergugat dalam perkara a quo.**
3. Berdasarkan Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 1 tahun 1971 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1994 **tentang** Surat Kuasa Khusus tentang Surat Kuasa Khusus, pada pokoknya menyatakan bahwa surat kuasa khusus harus dengan **jelas dan tegas** menyebutkan:
- a. Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
  - b. **Identitas dan kedudukan para pihak yang berperkara;**
  - c. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan; serta
  - d. Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa.
- Ketentuan di atas bersifat kumulatif, sehingga harus dipenuhi secara keseluruhan. Apabila tidak memenuhi syarat di atas secara keseluruhan, mengakibatkan surat kuasa khusus tidak sah/ cacat formil dan tidak dapat dipergunakan di depan sidang pengadilan untuk menggugat seseorang.
4. Hal tersebut sejalan dengan **Yurisprudensi MA No.1912 K/Pdt/1984** yang pada pokoknya menyatakan bahwa surat kuasa yang tidak menyebutkan subjek dan objek, tidak sah sebagai surat kuasa khusus dalam berperkara dan dianggap masih bersifat surat kuasa umum dan **Putusan MA No. 531 K/Sip/1973** yang pada pokoknya menyatakan bahwa surat kuasa yang bersifat umum tidak sah sebagai surat kuasa khusus untuk berperkara di Pengadilan dan **Putusan MA No. 1712 K/Pdt/1984** yang pada

Hal. 15 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



pokoknya menyatakan surat kuasa yang tidak menyebut pihak atau subjek maupun objek perkara, dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971.

5. Kemudian **M. Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* (hal.437) pada pokoknya menyatakan bahwa surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*), harus dengan jelas dan tegas menyebut:

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relative,
- **Identitas para pihak yang berperkara,**
- Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa

**Semua syarat diatas bersidat kumulatif sehingga apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil.**

6. Selanjutnya dalam buku yang sama M. Yahya Harahap (hal. 18) pada pokoknya menyatakan bahwa surat kuasa khusus yang tidak menyebutkan pihak atau subjek yang berperkara mengakibatkan surat kuasa khusus tersebut dianggap tidak memenuhi syarat yang diharuskan pada Pasal 123 ayat 91) HIR dan SEMA No. 01 tahun 1971.

7. Lebih lanjut, M. Yahya Harahap dalam buku yang sama (hal. 811) pada pokoknya menjelaskan bahwa cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain, **Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 147 ayat (1) Rbg, Gugatan tidak memiliki dasar hukum**, Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* dan Gugatan mengandung cacat obscur libel atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Hal. 16 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



8. Memperhatikan SKK 19 Maret 2024 dikaitkan dengan ketentuan di atas, telah jelas bahwa SKK tanggal 19 Maret 2024 yang tidak memenuhi syarat surat kuasa khusus secara kumulatif yakni tidak menyebutkan secara konkrit dan jelas alamat kedudukan para pihak yang menjadi Para Tergugat dalam perkara a quo, sehingga SKK 19 Maret 2024 tidak sah/cacat formil. Dengan demikian, **gugatan a quo yang didasari pada SKK 19 Maret 2024 yang tidak sah/cacat formil, tidak memiliki dasar hukum dan tidak sah.**
9. Oleh karena SKK 19 Maret 2024 tidak sah/cacat formil, sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah dan **menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard* / NO).**

**B. Gugatan Prematur**

1. Kesalahan berikutnya adalah gugatan *a quo* prematur. Dalam gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas 983 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung dengan batas sebelah Utara Tanah Negara, sebelah Timur Tanah Negara, sebelah Selatan Tanah Negara dan Sebelah Barat Jalan Gatot Subroto (selanjutnya disebut “**Objek Gugatan Konvensi**”) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 4/1976 tertanggal 5 Februari 1976 (selanjutnya disebut “**SHM 20/Tg**”).
2. Kemudian dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan mengenai adanya Putusan No. 18/G/2023/PTUN.BL dan Putusan No. 137/B/2023/PT.TUN.PLG yang masih berlangsung/belum berkekuatan hukum tetap. Dimana berdasarkan putusan di atas, SHM 20/Tg telah dibatalkan. **Walaupun Penggugat mengetahui adanya perkara yang masih berjalan, Penggugat tetap mengajukan gugatan a quo.** Dengan demikian

Hal. 17 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



telah jelas bahwa gugatan *a quo* Prematur karena seharusnya Penggugat menunggu terlebih dahulu perkara di atas berkekuatan hukum tetap, sebelum mengajukan gugatan *a quo*.

3. Kemudian Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Hal. 457) yang menyatakan:

“ Disebut juga *Dilatoria exeptie*, yang berarti : **gugatan penggugat belum dapat diterima** untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, **karena masih premature**, dalam arti gugatan yang diajukan **masih terlampai dini** ”

4. Berdasarkan uraian fakta-fakta diatas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat tentang gugatan *a quo* prematur dan **menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard / NO*)**.

## C. Error In Persona

### Gugatan Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*)

1. Kesalahan gugatan *a quo* berikutnya adalah, Gugatan *a quo* kurang pihak. Pada hal. 3 angka 7 dan hal. 5 angka 16 gugatan *a quo* pada pokoknya Penggugat memperoleh Objek Gugatan Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 tanggal 11 Februari 2004 (selanjutnya disebut “**AJB 103/2004**”) yang sebelumnya diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 08/Tbu.1/1981 tanggal 21 Januari 1981 (selanjutnya disebut “**AJB 08/1981**”). Kemudian pada angka 2 Petitum gugatan *a quo* Penggugat memohon agar AJB 103/2004 dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum.
2. Apabila Penggugat mendalilkan AJB 103/2004 dan AJB 08/1981, maka Penggugat terlebih dahulu memohon status hukum atas dua akta jual beli di atas dan Penggugat harus turut menarik para pihak dalam AJB 103/2004 dan AJB 08/1981 ke dalam gugatan *a quo*. Namun, **dalam gugatan *a quo* tidak ada para pihak dalam AJB 103/2004 dan AJB 08/1981 yang menjadi pihak, baik Penggugat ataupun Tergugat.**
3. Hal tersebut sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 621 K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan oleh**

Hal. 18 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





karena gugatan kurang pihak, maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *Plurum Litis Consortium*.

4. Kemudian M. Yahya Harahap berpendapat dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* Hal. 112 yang pada pokoknya menyatakan :

“ Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat
- oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.” ;

5. Berdasarkan uraian fakta-fakta diatas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat tentang Gugatan *Error in Persona* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard / NO*).

#### D. Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Obscuur Libel)

- Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Penggugat

1. Kesalahan gugatan *a quo* berikutnya adalah Penggugat tidak menjelaskan secara kongkrit fakta bahwa terdapat Putusan No. 18/G/2023/PTUN.BL dan Putusan No. 137/B/2023/PT.TUN.PLG. yang pada pokoknya membatalkan SHM 20/Tg yang diklaim oleh Penggugat sebagai dasar kepemilikan Objek Gugatan Konvensi. dengan pertimbangan sebagai berikut:

**“menyatakan batal Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983M<sup>2</sup>, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti”**

2. Adapun beberapa pertimbangan dibatalkannya SHM 20/Tg dalam Putusan No. 18/G/2023 /PTUN.BL adalah sebagai berikut:

- a. Hal. 210 paragraf ke dua yang menyatakan:

Hal. 19 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



*“Pengadilan tidak menemukan bukti yang menunjukkan riwayat asal-usul tanah sebelum terbitnya objek sengketa, atau bukti yang menunjukkan terpenuhinya atau tidaknya proses pemberian hak atas tanah untuk pertama kali”*

b. Hal. 212 paragraf dua yang menyatakan:

*“menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, majelis Hakim Berkesimpulan penerbitan objek sengketa dari segi formal procedural maupun material substansial telah bertentangan dengan ketentuan administrasi sebagaimana dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku...”*

3. Bahwa amar dan pertimbangan ke dua putusan di atas, mempengaruhi dalil dan fakta yang disampaikan oleh Penggugat mengenai dasar hukum gugatan dalam gugatan *a quo*, sehingga dengan tidak disampaikannya fakta di atas membuat dasar hukum gugatan *a quo* menjadi tidak jelas karena disampaikan tanpa uraian fakta yang lengkap.

4. Hal ini sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” (Hal.449) yang menyatakan:

*“posita dan fundamentum pretendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tentu (een duidelijke en bepaalde conclusie) ...”.*

5. Oleh karena itu, dengan tidak lengkapnya fakta-fakta hukum yang disampaikan oleh Penggugat menyebabkan gugatan *a quo* tidak jelas / kabur (*obscuur libel*). Hal ini jelas bertentangan dengan hukum acara dalam pembuatan suatu gugatan perdata sebagai suatu syarat formil (*cacat formil*).

• **Tidak Jelas Kerugian Penggugat**

6. Ketidakjelasan selanjutnya adalah tidak jelasnya kerugian Penggugat. Pada hal. 12 angka 37 s/d 40 gugatan *a quo*, pada

Hal. 20 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa pada akhir tahun 2022 Penggugat berencana akan menjual Objek Gugatan Konvensi, namun dikarenakan klaim sepihak yang dilakukan Tergugat atas Objek Gugatan Konvensi membuat rencana tersebut menjadi tidak terlaksana dan menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

7. Perlu Tergugat tegaskan, Tergugat menyatakan sebagai pemilik Objek Gugatan Konvensi kepada Turut Tergugat III pada 07 Februari 2023, *Quod non* perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum, perbuatan tersebut baru dilakukan pada 07 Februari 2023 sementara Penggugat mengalami kerugian sejak akhir tahun 2022. Oleh karena itu, **kerugian Penggugat tidak jelas karena Penggugat terlebih dahulu mengalami kerugian dari pada perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat sebagai dasar kerugian tersebut terjadi.**
8. Selanjutnya, Penggugat juga mendalilkan kerugian materil dalam gugatan *a quo* berdasarkan perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Namun demikian, Penggugat tidak menjelaskan NJOP tahun berapa yang menjadi dasar kerugian Penggugat. Lebih dari itu Penggugat juga tidak merinci perhitungan NJOP terhadap Objek Gugatan Konvensi, sehingga memperoleh nilai sebesar Rp 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah).
9. Merujuk penjelasan di atas Penggugat sama sekali tidak menjelaskan/merincikan. Selain itu, Penggugat juga tidak menjelaskan dan merinci dasar perhitungan kerugian immateril dalam gugatan *a quo*. Hal ini membuat kerugian dalam gugatan *a quo* menjadi kabur/tidak jelas.
10. Merujuk Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. : 550K/SIP/1979, Jo. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung nomor 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang pada pokoknya

Hal. 21 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



menyatakan bahwa *karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima....*”.

11. Menurut pendapat **M. Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang melekat pada gugatan seperti : **gugatan mengandung cacat obscur libel**. Lebih lanjut Yahya menjelaskan bahwa gugatan mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan : “menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard* / NO).
12. Berdasarkan uraian fakta-fakta diatas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat tentang tidak jelasnya dasar hukum dan kerugian Penggugat dan **menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard* / NO).**

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Apa yang telah diuraikan oleh Tergugat pada bagian Eksepsi haruslah dianggap masuk dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Pokok Perkara, sehingga tidak perlu diulang kembali oleh Tergugat;
- Dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah sesat, mengada-ada, dan tidak berdasar, kecuali yang secara nyata kebenarannya diakui oleh Tergugat dan tercantum dalam Jawaban *a quo*, dengan demikian Tergugat menolak secara tegas seluruh dan setiap dalil-dalil Penggugat yang termaksud dalam gugatan *a quo*, baik dalam posita dan petitumnya;
- Terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat dalam Jawaban ini, bukan berarti dibenarkan atau diakui oleh Tergugat, oleh karena itu Tergugat menyatakan dalil-dalil tersebut haruslah tetap dianggap secara tegas ditolak oleh Tergugat;
- Untuk lebih terstruktur dan sistematis, maka jawaban Tergugat adalah sebagai berikut:

Hal. 22 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## A. Tergugat Merupakan Pemilik Tanah Yang Sah

1. Tergugat menolak dalil Penggugat pada hal. 3 s/d 6 angka 7 s/d 20 gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat adalah pemilik Objek Gugatan Konvensi berdasarkan SHM 20/Tg dan telah menguasai Objek Gugatan Konvensi selama 43 tahun serta telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalil tersebut adalah sesat, mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
2. **Tergugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Gugatan Konvensi.** Dimana Objek Gugatan Konvensi termasuk asset milik Tergugat berdasarkan *Grondkaart* No. 06 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen* (selanjutnya disebut "**Grondkaart No. 06/1913**"). **Kemudian sampai dengan saat ini Objek Gugatan Konvensi tidak pernah dialihkan hak penguasaannya kepada siapapun dan masih terdaftar sebagai aset/aktiva tetap milik Tergugat.**
3. Dapat Tergugat jelaskan kepada Penggugat bahwa pada masa pemerintahan Hindia Belanda Objek Gugatan Konvensi dimiliki oleh *Staatsspoorwegen*. **Tanah-tanah di pulau Jawa dan pulau Sumatera yang telah mendapatkan pengakuan secara yuridis** diperuntukkan (*bestemming*) kepada *Staatsspoorwegen* kemudian **diukur oleh Land Master** (petugas pengukuran Kadaster), **lalu dipetakan dan diuraikan dalam Grondkaart**, kemudian *Grondkaart* tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster dan Residen Setempat.
4. Sesuai *Staatsblad* 1911 No. 110 dan *Staatsblad* 1940 No. 430 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang sudah diperuntukkan (*bestemming*) secara otomatis menjadi aset instansi pemerintah yang bersangkutan.
5. Selanjutnya sejak Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia, semua kekayaan pemerintah Hindia Belanda secara otomatis menjadi menjadi kekayaan negara Republik Indonesia. Berdasarkan ketentuan dalam Maklumat Kementerian Perhubungan No 1/KA tanggal 23 Oktober 1946 perusahaan kereta api dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (selanjutnya disebut "**DKARI**").
6. Setelah masa invansi Belanda selesai, berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum Republik Indonesia

Hal. 23 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 2 tahun 1950 tertanggal 6 Januari 1950 yang pada pokoknya menyatakan bahwa terhitung sejak tanggal 1 Januari 1950, **DKARI, Staatsspoorwegen** (perusahaan kereta api negara) dan **Verenigdespoorwegbedrijf** (perusahaan kereta api swasta) digabung menjadi satu Djawatan yaitu Djawatan Kereta Api (selanjutnya disebut “DKA”) dimana **semua kekayaan DKARI, Staatsspoorwegen** (perusahaan kereta api negara) dan **Verenigdespoorwegbedrijf** (perusahaan kereta api swasta) **termasuk Objek Gugatan Konvensi** beserta segala hak-hak dan kewajiban-kewajibannya **dialihkan ke Djawatan Kereta Api (DKA).**

7. Dalam perkembangannya, pada tahun 1963 DKA dileburkan ke dalam Perusahaan Negara Kereta Api (selanjutnya disebut “PNKA”) sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api. Kemudian, pada tahun 1971 PNKA dialihkan bentuk usahanya menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) sebagaimana ketentuan PP Nomor 61/1971. Selanjutnya, pada tahun 1990 PJKA dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai PJKA yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PERUMKA sebagaimana ketentuan PP Nomor 57/1990. Setelah itu, pada tahun 1998 PERUMKA dinyatakan bubar pada saat pendirian PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai PERUMKA yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagaimana ketentuan PP Nomor 19/1998. **Oleh karenanya seluruh asset PERUMKA termasuk Objek Gugatan Konvensi, menjadi milik Tergugat.**

8. Berdasarkan Surat Menteri Keuangan Direktur Jenderal Pembinaan BUMN Nomor: B-11/MK.16/1994 perihal Penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam *Grondkaart*, yang ditujukan kepada Bapak Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta tertanggal 24 Januari 1995, **yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah-tanah yang**

Hal. 24 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



diuraikan dalam *Grondkaart* pada dasarnya adalah kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai Aktiva tetap Perumka yang saat ini asetnya menjadi milik PT Kereta Api Indonesia (Persero).

9. Selain itu berdasarkan Surat Menteri Perhubungan Nomor: RH.48/KA.101/MPHB perihal Penatausahaan dan Pengamanan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam *Grondkaart*, yang ditujukan kepada Menteri Keuangan tertanggal 28 Februari 1994 pada pokoknya menyatakan **sebagian aktiva tetap asset Perum Kereta Api (saat ini PT KAI) berupa tanah belum seluruhnya didukung dengan tanda bukti pemilikan sertifikat, tetapi baru berupa tanda bukti yang diuraikan dalam *Grondkaart*.**
10. Merujuk uraian dasar hukum tersebut di atas, **keberadaan *Grondkaart* tetap diakui sebagai salah satu bentuk bukti kepemilikan aset perusahaan negara yang dalam hal ini adalah PT Kereta Api Indonesia (Persero) karena dibuat oleh Lembaga pertanahan yang berwenang pada saat pembuatannya.** Lebih dari itu, dalam keseluruhan gugatan *a quo* tidak terdapat dalil Penggugat yang menyatakan bahwa *Grondkaart* 06/1913 tidak sah/bertentangan dengan hukum.

Sebaliknya SHM 20/Tg yang diklaim sebagai alas hak Objek Gugatan Konvensi oleh Penggugat, telah di batalkan berdasarkan Putusan No. 18/G/2023/PTUN.BL dan Putusan No. 137/B/2023/PT.TUN.PLG.

11. Kemudian Mahkamah Agung telah mengakui mengenai *Grondkaart* sebagai alas hak kepemilikan dan/atau bukti hak yang sah berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. : 2505 K/Pdt/1989 dan No. : 12262 K/Pdt/2014** yang pada pokoknya **menyatakan PT KAI dinyatakan sah sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan *Grondkaart*.**
12. Oleh karenanya telah sangat jelas bahwa Tergugat adalah pemilik Objek Gugatan Konvensi yang sah dan berhak melakukan segala upaya atas Objek Gugatan Konvensi **sehingga dalil Tergugat ini haruslah diterima dan dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim.**

Hal. 25 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



**B. Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

1. Selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada hal. 10 s/d 11 angka 31 s/d 36 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengklaim sebagai pemilik Objek Gugatan Konvensi berdasarkan *Grondkaart* No. 06/1913 dan hal tersebut tidak patut dilakukan oleh Tergugat karena tidak memiliki sertifikat hak atas Objek gugatan Konvensi. Dalil tersebut adalah mengada-ada, sesat dan tanpa dasar hukum yang jelas.

2. Bahwa **Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum** sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara dengan penjelasan sebagai berikut :

**a) Adanya perbuatan**

Perbuatan klaim Tergugat terhadap Objek Gugatan Konvensi adalah berdasarkan *Grondkaart* No. 06/1913;

**b) Perbuatan tersebut Melawan Hukum;**

Perbuatan Tergugat tidak melawan hukum, karena Tergugat adalah pemilik Objek Gugatan Konvensi berdasarkan *Grondkaart* No. 06/1913, sebagaimana Surat Menteri Keuangan Direktur Jenderal Pembinaan BUMN Nomor: B-11/MK.16/1994 Jo. Surat Menteri Perhubungan Nomor: RH.48/KA.101/MPHB dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. : 2505 K/Pdt/1989 dan No. : 12262 K/Pdt/2014

**c) Adanya kesalahan;**

Dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka tidak ada juga unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat;

**d) Adanya kerugian;**

Sebagaimana telah Tergugat jabarkan pada huruf D angka 6 s/d 12 pada bagian Eksepsi di atas, Penggugat tidak jelas dalam merincikan kerugian dan menguraikan dasar kerugian Penggugat, sehingga tidak ada kerugian yang dialami Penggugat dalam gugatan *a quo*;

**e) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian;**

Hal. 26 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



Dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum dan kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat, maka tidak ada juga hubungan sebab akibat dengan kerugian Penggugat.

3. Justru Penggugat lah yang tidak memiliki hak dan wewenang apapun atas Objek Gugatan Konvensi, karena SHM 20/Tg telah dibatalkan. Namun dengan tanpa hak dan ijin dari Tergugat, Penggugat telah menyewakan Objek Gugatan Konvensi kepada Turut Tergugat III.
4. Lebih dari itu, tindakan Tergugat telah sesuai dengan Surat Edaran Menteri BUMN No. SE-09/MBU/2009 tanggal 25 Mei 2009 yang pada intinya berisi perintah, salah satunya terkait penarikan semua **asset yang dikuasai oleh orang yang tidak berhak, termasuk dengan melakukan upaya hukum yang optimal, baik secara pidana maupun perdata.**
5. Berdasarkan uraian dalil di atas, telah jelas Penggugat gagal dalam mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Sebaliknya Tergugat dapat menjelaskan perbuatan Tergugat tidak melawan hukum. Oleh karenanya dalil Tergugat ini haruslah diterima dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim **Pemeriksa Perkara a quo.**

**C. Kerugian Penggugat Tidak Berdasar**

1. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada hal. 12 angka 37 s/d 40 gugatan *a quo*, yang pada pokoknya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
2. Kerugian Penggugat tersebut hanya **berdasarkan asumsi semata** sebagaimana alasan penolakan Tergugat yang telah dijabarkan secara rinci pada bagian eksepsi huruf D angka 6 s/d 12, bahwa pada pokoknya kerugian yang disampaikan Para Penggugat tidak jelas, mengada-ada dan tidak berdasar.

**Berdasarkan dalil-dalil Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, dengan tidak terbuktinya dalil-dalil dalam gugatan a quo, maka sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan a**

*Hal. 27 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard* / NO).

### III. DALAM REKONVENSİ

- Dalil-dalil yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi dan dalam Konvensi haruslah dianggap masuk dan dipergunakan kembali dalam Rekonvensi ini sehingga tidak perlu diulang kembali oleh Penggugat Rekonvensi;
- Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Penggugat Konvensi yang sekarang kedudukannya sebagai Tergugat Rekonvensi;
- Untuk lebih terstruktur dan sistematis, maka Gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi jelaskan pada bagian Konvensi, bahwa tanah dan bangunan yang terletak di terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung seluas 983 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- **Batas Utara** : Dealer Yamaha Pahoman (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- **Batas Barat** : Jl. Gatot Subroto;
- **Batas Selatan** : Rumah Warga A.n Alimudin Umar (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- **Batas Timur** : Rel Kereta Api (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero))

adalah aset milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan *Grondkaart* No. 06/1913 (selanjutnya disebut "**Objek Gugatan Rekonvensi**").

2. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana **Pasal 1365 KUHP**erdata dengan uraian, sebagai berikut:

#### a) Adanya perbuatan

Hal. 28 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





Tergugat Rekonvensi Menempati Objek Gugatan Rekonvensi sejak tahun 1981 s/d saat ini dan menyewakan Objek Gugatan Rekonvensi kepada Turut Tergugat III Konvensi sejak tahun 2017 s/d 2023;

**b) Perbuatan tersebut Melawan Hukum;**

- Tergugat Rekonvensi telah melanggar hak Penggugat Rekonvensi sebagaimana **Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 59 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah** yang pada pokoknya untuk menguasai, memanfaatkan dan mengatur Objek Gugatan Rekonvensi;
- Selanjutnya Tergugat Rekonvensi telah melanggar **Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya** yang menyatakan;

***“Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”***

- Kemudian Tergugat Rekonvensi juga telah melanggar **Pasal 385 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana** yang pada pokoknya menyatakan Diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun, barang siapa dengan maksud yang sama menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu;

**c) Adanya kesalahan;**

Tergugat Rekonvensi dengan sengaja, tanpa Hak dan tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi menempati Objek Gugatan Rekonvensi, tidak membayar sewa dan menyewakan Objek Gugatan Rekonvensi kepada Turut Tergugat III Konvensi;

*Hal. 29 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*



**d) Adanya kerugian;**

Atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian yang nyata baik secara materil maupun immateril. Adapun kerugian yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

- Kerugian Materiil : tidak dapat memakai/memanfaatkan Objek Gugatan Rekonvensi dengan perhitungan Rp 200.000.000,- (harga sewa per tahun) x 43 tahun (516 bulan) = total sebesar Rp 8.600.000.000,- (delapan milyar enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

NJOP	Harga Sewa	Bulan	Totat Harga Sewa tahun 1981 s/d 2024
Rp. 3.892.000	Rp. 200.000.000	516	Rp. 8.600.000.000

- Kerugian Imateril : nama baik Penggugat Rekonvensi tercemar karena dinilai tidak bisa menertibkan aset milik perusahaan, yang apabila dinilai dengan uang maka setidaknya-tidaknya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

**e) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian;**

Bahwa dengan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja, tanpa hak dan izin dari Penggugat Rekonvensi menempati Objek dan menyewakan Objek Gugatan Rekonvensi kepada Turut Tergugat III Konvensi menimbulkan kerugian yang nyata baik secara materil maupun immateril bagi Tergugat Rekonvensi karena tidak dapat memakai dan memanfaatkan Objek Gugatan Rekonvensi.

3. Kemudian, oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak memiliki alas hak yang sah, maka berdasarkan angka 2 huruf a bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno

Hal. 30 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan telah patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menyatakan SHM No. 20/Tg tidak mempunyai kekuatan hukum.

4. Lebih dari itu, oleh karena perjanjian sewa menyewa antara Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi tidak berdasarkan hukum karena dilakukan tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi, maka **telah patut dan beralasan hukum pula bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum.**
5. Atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi harus mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung seluas 983 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:
  - **Batas Utara** : Dealer Yamaha Pahoman (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
  - **Batas Barat** : Jl. Gatot Subroto;
  - **Batas Selatan** : Rumah Warga A.n Alimudin Umar (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
  - **Batas Timur** : Rel Kereta Api (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero))dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.
6. Oleh karena gugatan Rekonvensi ini berdasarkan dasar hukum yang jelas dan dapat dibuktikan dalam Pengadilan, maka putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij vooraad*).

**Berdasarkan uraian dalil di atas, telah jelas Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh**

Hal. 31 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tergugat Rekonvensi. Oleh karenanya dalil Penggugat Rekonvensi ini sudah sepatutnya dan selayaknya dipertimbangkan dan diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim.**

## **IV. DALAM PROVISI**

1. Bahwa sampai dengan gugatan Rekonvensi diajukan, Tergugat Rekonvensi masih menghuni/menguasai Objek Gugatan Rekonvensi tanpa dasar hukum yang jelas dan tanpa adanya persetujuan tertulis dari Penggugat Rekonvensi.
2. Oleh karenanya kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar terlebih dahulu memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan segala aktivitas yang ada di atas Objek Gugatan Rekonvensi walaupun perkara ini belum berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas, maka sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima gugatan Rekonvensi.

## **V. PETITUM**

Berdasarkan uraian dalil-dalil dan fakta hukum di atas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negeri Tanjung Karang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut:

### **DALAM PROVISI**

Memutuskan dengan Putusan Sela untuk menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan segala aktivitas yang ada di Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung seluas 983 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- **Batas Utara** : Dealer Yamaha Pahoman (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- **Batas Barat** : Jl. Gatot Subroto;
- **Batas Selatan** : Rumah Warga A.n Alimudin Umar (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));

Hal. 32 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Batas Timur** : Rel Kereta Api (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero))

walaupun perkara ini belum berkekuatan hukum tetap;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijk Verklaard / NO* ) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONVENSI

Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijk Verklaard / NO* ).

### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (PT Kereta Api Indonesia (Persero)) adalah pemilik yang sah atas Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung seluas 983 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:
  - **Batas Utara** : Dealer Yamaha Pahoman (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
  - **Batas Barat** : Jl. Gatot Subroto;
  - **Batas Selatan** : Rumah Warga A.n Alimudin Umar (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
  - **Batas Timur** : Rel Kereta Api (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero)); berdasarkan *Grondkaart* No. 06 tahun 1913;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983

Hal. 33 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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

M<sup>2</sup>, atas nama Sari Rostiwanti atas tanah yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung seluas 983 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- **Batas Utara** : Dealer Yamaha Pahoman (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- **Batas Barat** : Jl. Gatot Subroto;
- **Batas Selatan** : Rumah Warga A.n Alimudin Umar (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- **Batas Timur** : Rel Kereta Api (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));

**Tidak mempunyai kekuatan hukum;**

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung seluas 983 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- **Batas Utara** : Dealer Yamaha Pahoman (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- **Batas Barat** : Jl. Gatot Subroto;
- **Batas Selatan** : Rumah Warga A.n Alimudin Umar (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- **Batas Timur** : Rel Kereta Api (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));

dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;

6. Menyatakan perjanjian sewa Objek Gugatan Rekonvensi antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materil berupa biaya sewa tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhitung sejak tahun 1981 sampai dengan saat ini sebesar Rp

Hal. 34 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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

8.600.000.000,- (delapan milyar enam ratus juta rupiah) dan kerugian immateril berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang apabila dinilai dengan uang maka setidaknya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai, seketika dan sekaligus;

8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij vooraad*).

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

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

ATAU apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

### I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa berdasarkan Gugatan PENGUGAT, yang menjadi objek perkara sebidang tanah dengan luas 983 m2 yang diatasnya telah terdaftar Sertipikat Hak Milik Nomor 20/Tg Tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 Tertanggal 5 Februari 1976 terletak Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung sekarang tercatat atas nama Sari Rostiwanti;
2. Bahwa penerbitan dan peralihan Hak Atas Tanah terhadap obyek perkara yang menjadi obyek gugatan pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas I A terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni:
  - 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria;
  - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Hal. 35 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah;
  - 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;
  - 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1973 tentang Pembagian Uang Pemasukan Pemberian Hak Atas Tanah;
  - 7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 Tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi yang Bersangkutan Dengan Pemberian Hak-hak Atas Tanah Negara.
3. Dapat kami sampaikan riwayat pencatatan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg:
- a. Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg an. Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph, tanggal terbit 23 September 1977, Luas 983 M2, dengan Gambar Tanah No. 44/1976 yang terletak di Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung.
  - b. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph kemudian beralih hak melalui jual beli berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Halim Kurniawan di Teluk Betung Tanggal 21 Januari 1981 menjadi atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeji);
  - c. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg an. Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) kemudian beralih hak melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 Tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat oleh Vitta Nogosonnyono, S.H. selaku PPAT menjadi atas nama Sari Rostiwanti;s
4. Bahwa oleh karenanya, sangat jelas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sudah sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa Menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut*

Hal. 36 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



*dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.” Penerbitan Sertipikat Hak Milik Objek perkara ini telah sudah lebih dari 47 Tahun. Sungguh sudah sangat jauh sekali.*

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 28/Tg atas nama Sari Rostiwanti telah terbit tanggal 23 September 1977 yang artinya sudah  $\pm$  46 Tahun bersertipikat dan dikuasai oleh pemegang hak, oleh karena itu sejak terbitnya sertipikat tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun.
7. Bahwa dalam Hukum Adat dikenal lembaga “Rechtsverwerking” yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah dimana dalam hal ini tanah objek perkara selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pihak tergugat, sebaliknya tanah tersebut dikuasai sebelum terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph tanggal 23 September 1977 dengan sampai saat ini sudah lebih dari 47 Tahun;
8. Dengan demikian karena dalam tenggang waktu 47 Tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tanggal 23 September 1977 yang menjadi objek perkara, TERGUGAT tidak mengajukan keberatan kepada pemegang Sertipikat maupun kepada Kepala Kantor Pertanahan baik secara tertulis maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan;
9. Bahwa Grondkaart No. 6 Tahun 1913 diperoleh dari Pemerintah Hindia Belanda berdasarkan Staatblad 1919 No. 121, merupakan produk dari Pemerintah Belanda, sehingga berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sejak tanggal 24 September 1960 tanah tersebut harus dikonversi ke Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, dengan terlebih dahulu memberitahukan kepada Kantor Pertanahan setempat;

Hal. 37 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



10. Bahwa penerbitan Sertipikat tanah sebelum tahun 1983, batas tanah PJKA sepanjang jalur rel Kereta Api Tanjungkarang – Telukbetung, rata-rata 25 meter dari as rel yang dinyatakan sebagai tanah PJKA (PT KAI) berdasarkan **Surat Residen Lampung. Pengukuran Kadastral dilakukan dengan mengambil batas luar yang berjarak 25 meter.** Pada batas yang sama juga dipakai untuk menetapkan rencana detail Tata Ruang Kota, hal ini yang menjadi acuan dalam penerbitan Sertipikat perkara a qu
11. Bahwa berdasarkan penjelasan ahli Dr. F.X Sumarja, S.H., M.Hum. sebagaimana pemeriksaan saksi ahli perkara Nomor 44/G/2022/PTUN.BL, panjang 25 meter dari as rel kereta yang dapat dimiliki oleh masyarakat memiliki filosofi yaitu pembangunan rel kereta api dahulu kala membelah hutan-hutan sepanjang pembangunan rel tersebut, pihak jawatan kereta api dahulu kala berfilosofi bahwa jatuhnya atau tumbangya sebuah pohon dikawasan sekitar rel itu sejauh 25 meter yang diasumsikan tingginya sebuah pohon pada areal pembangunan jalan rel rata rata pohon setinggi 25 meter hal ini dianggap jika tumbangya pohon tersebut tidak mengenai atau menutupi jalan kereta api tersebut, hal ini difilosfikan khusus untuk jalur trek lurus sebagaimana objek perkara Gatot Subroto merupakan trek kereta api bertrek lurus, sehigga dengan filosofi tersebut **masyarakat sekitar rel kereta api yang bertrek lurus telah secara tidak langsung tau dengan sendirinya bahwa sepanjang jalan gatot subroto tanah yang bebas dari penguasaan PT . KAI adalah sejauh 25 meter**, sehingga menjadi keyakinan oleh masyarakat sekitar yang telah dipahami sejak tahun 1960-an;
12. Bahwa selain itu Dr. F.X Sumarja, S.H., M.Hum. dalam perkara yang sama juga menjelaskan bahwa **Groondkart bukanlah bukti kepemilikan maupun Hak atas Tanah** sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
13. Bahwa terlepas dari sengketa aquo, TURUT TERGUGAT II berharap majelis hakim yang terhormat dapat memutus perkara ini se adil-adilnya sehingga permasalahan antara PENGUGAT dan TERGUGAT terhadap bidang tanah objek perkara dapat segera terselesaikan;

Hal. 38 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban dalam pokok perkara TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menetapkan dan Menyatakan Penerbitan dan segala pencatatan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 20/Tg terbit tanggal 23 September 1977, Luas 983 M2, dengan Gambar Tanah No. 44/1976 Tanggal 5 Februari 1976 yang terletak di Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung telah TURUT TERGUGAT II lakukan secara sah dan tidak melawan hukum.

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, duplik dalam gugatan konvensi serta replik dan duplik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berpendapat lain, mohon kiranya untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan duplik dalam gugatan konvensi serta replik dan duplik dalam rekonvensi yang telah di unggah dalam Sistem Informasi Pengadilan sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976 atas nama Sari Rostiwanti (*in casu* Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi), diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004, tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat di hadapan Vitta Nogosannyono, S.H., PPAT di Kotamadya Bandar Lampung, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2000, diberi tanda P-3.a.1;

Hal. 39 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2000, diberi tanda P-3.a.2;
5. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2007, diberi tanda P-3.b.1;
6. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2007, diberi tanda P-3.b.2;
7. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2008, diberi tanda P-3.c.1;
8. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2008, diberi tanda P-3.c.2;
9. Fotokopi dari asli Stiker PBB LUNAS Pemerintah Kota Bandar Lampung Tahun 2008, diberi tanda P-3.c.3;
10. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2009, diberi tanda P-3.d.1;
11. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2009, diberi tanda P-3.d.2;
12. Fotokopi dari asli Stiker PBB LUNAS Pemerintah Kota Bandar Lampung Tahun 2009, diberi tanda P-3.d.3;
13. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2010, diberi tanda P-3.e.1;
14. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2010, diberi tanda P-3.e.2;
15. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2012, diberi tanda P-3.f.1;
16. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2012, diberi tanda P-3.f.2;
17. Fotokopi dari asli Stiker PBB LUNAS Pemerintah Kota Bandar Lampung Tahun 2012, diberi tanda P-3.f.3;

Hal. 40 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2019, diberi tanda P-3.g.1;
19. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2019, diberi tanda P-3.g.2;
20. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2020, diberi tanda P-3.h.1;
21. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2020, diberi tanda P-3.h.2;
22. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2022, diberi tanda P-3.i.1;
23. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2022, diberi tanda P-3.i.2;
24. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2023, diberi tanda P-3.j;
25. Fotokopi dari asli Surat Tanda Terima Setoran Atas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2024, diberi tanda P-3.k.1;
26. Fotokopi dari asli Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2024, diberi tanda P-3.k.2;
27. Fotokopi dari fotokopi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 ("UU PBB") Pasal 4, diberi tanda P-3.l;
28. Fotokopi dari asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 30 Oktober 2017 antara Ny. Sari Rostiwanti (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) dan Ny. Mianti (Turut Tergugat III Konvensi), diberi tanda P-4;
29. Fotokopi dari *Print Out* Surat KAI (*in casu* Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi) No. KA.102/II/1/DV.4-2023 tanggal 3 Februari 2023 perihal Undangan, diberi tanda P-5;
30. Fotokopi dari asli Surat Marleys' Cafe Coffee & Resto (*in casu* Turut Tergugat III) tanggal 10 Maret 2023 perihal tanggapan, diberi tanda P-6 ;

Hal. 41 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotokopi dari asli Buku cetak Herzien Inlandsch Reglement (HIR) Pasal 118 ayat (3) dan Pasal 123 ayat (1), diberi tanda P-7;
32. Fotokopi dari asli Buku cetak berjudul "*Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Tahun 1953- 2008 Berdasarkan Penggolongannya*", Hulman Panjaitan, S.H., M.H. Halaman 37, 38, 39, 42 dan halaman 212, diberi tanda P-8;
33. Fotokopi dari asli Buku cetak berjudul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", M. Yahya Harahap, halaman 18, 111, 113, 437, 438, 448, 452, 457, 471 dan halaman 811, diberi tanda P-9;
34. Fotokopi dari Fotokopi Surat Edaran MA No. 1 Tahun 1971 Jo. Surat Edaran MA No. 6 tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, diberi tanda P-10;
35. Fotokopi dari fotokopi Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 Tahun 2020 ("SEMA No. 10/2020") Rumusan Kamar Perdata angka 1 huruf a, diberi tanda P-11;
36. Fotokopi dari *Print Out* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan UU No. 8 Tahun 2004 dan UU No. 49 Tahun 2009 ("UU Peradilan Umum") Pasal 50, diberi tanda P-12.a;
37. Fotokopi dari *Print Out* Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2018 ("SEMA No. 3/2018") Rumusan Kamar Tata usaha Negara Halaman 27, diberi tanda P-12.b;
38. Fotokopi dari *Print Out* Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 2021 ("SEMA No. 5/2021") Rumusan Kamar Tata usaha Negara Halaman 10, diberi tanda P-13;
39. Fotokopi dari asli Buku cetak Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara, Halaman 78, diberi tanda P-14;
40. Fotokopi dari *Print Out* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), Pasal I ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konvensi UUPA, Pasal II ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konvensi UUPA, Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (1), diberi tanda P-15;
41. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997") Pasal 1 angka 3, Pasal 1 angka 20,

Hal. 42 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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

- Pasal 3, Pasal 4, Pasal 24 ayat (2), Pasal 32 ayat (1), Pasal 32 ayat (2),  
Pasal 37 ayat (1), Pasal 64 ayat (2), diberi tanda P-16;
42. Fotokopi dari fotokopi Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Asal Konversi Hak-Hak Barat Pasal 1 ayat (1), diberi tanda P-17;
43. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("Permen Agraria No. 3/1997") Pasal 94 ayat (1), Pasal 94 ayat (2) huruf a, Pasal 95 ayat (1) huruf a, Pasal 105 ayat (4), diberi tanda P-18;
44. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya ("Permen Agraria No. 9/1965") Pasal 1 dan Pasal 9 ayat (3), diberi tanda P-19;
45. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 ("PP No. 10/1961"), diberi tanda P-20;
46. Fotokopi dari fotokopi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 ("UU Pembentukan Undang-Undang"), Pasal 1 Angka 1, Pasal 1 Angka 2, Pasal 8 Angka 1 dan Angka 2 dan Pasal 81, diberi tanda P-21;
47. Fotokopi dari fotokopi Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian ("UU Perkeretaapian") Pasal 46 ayat (1) dan Pasal 86, diberi tanda P-22;
48. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ("PP No. 18/2021") Pasal 95 Angka 1 dan Angka 2, Pasal 97 dan Pasal 104, diberi tanda P-23;
49. Fotokopi dari fotokopi Diponegoro Law Journal, Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017, "*Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)*" Halaman 8 dan Halaman 10, diberi tanda P-24;
50. Fotokopi dari fotokopi Artikel "*Kekuatan Hukum Grondkaart dan Problematikanya di Indonesia*" yang ditulis oleh Farida Sekti Pahlevi yang

Hal. 43 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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

dimuat dalam Al Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 4, 1 Juni 2022, yang menyatakan Halaman 70, Halaman 73 dan Halaman 74, diberi tanda P-25;

51. Fotokopi dari asli Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 529, Pasal 531, Pasal 1338 ayat (3), Pasal 1365, Pasal 1925, Pasal 1963 ayat (1), Pasal 1946 dan Pasal 1967, diberi tanda P-26;
52. Fotokopi dari asli Buku berjudul "*Hukum Perikatan (Law Of Obligation)*", Prof. Rosa Agustina, S.H., M.H., dkk Halaman 8, diberi tanda P-27;
53. Fotokopi dari fotokopi Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA No. 4/2016"), diberi tanda P-28;
54. Fotokopi dari fotokopi Buku berjudul "*Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*", yang ditulis oleh Widodo Dwi Putro dkk., yang diterbitkan oleh LeIP Halaman 16 dan Halaman 39, diberi tanda P-29;
55. Fotokopi dari fotokopi Artikelnya mengenai "*Gugatan Asesor dan Gugatan Rekonsvensi*" pada tanggal 10 September 2020, lfdal Tanjung, diberi tanda P-30;
56. Fotokopi dari asli Buku cetak "*Hukum Perjanjian*", Prof Subekti, S.H. Halaman 58, diberi tanda P-31;
57. Fotokopi dari asli Buku cetak berjudul "*Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rectsverwerking)*", J. Satrio Halaman 9, Halaman 14, Halaman 16, Halaman 28, Halaman 31, Halaman 34, Halaman 54, Halaman 93-94, Halaman 100 dan Halaman 113 s/d 119, diberi tanda P-32;
58. Fotokopi dari asli Buku cetak berjudul "*Kompilasi kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Setengah Abad*", M. Ali Boediarso, SH. Halaman 47, Halaman 49, Halaman 58, Halaman 61, Halaman 62, Halaman 91, Halaman 92, Halaman 126 dan Halaman 133, diberi tanda P-33;
59. Fotokopi dari asli Bukti Pembayaran Surat Setoran Pajak (SSP) Atas Nama Wajib Pajak Surya Indah tanggal 11 Februari 2004 terhadap transaksi jual-beli SHM No. 20/Tg, luas 983 M<sup>2</sup>, diberi tanda P-34;

Hal. 44 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60. Fotokopi dari asli Bukti Pembayaran Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Nama Wajib Pajak Sari Rostiwanti (*in casu* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tanah seluas 983M<sup>2</sup>, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Karang Timur, Kota Bandar Lampung, diberi tanda P-35;
61. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor: 18.71.03.1008/KD-D/00824/281023 atas nama Surya Indah yang beralamat di Jalan Gatot Subroto No. 95, RT 001, RW 002, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Tanjung Karang, Kota Bandar Lampung, diberi tanda P-36;
62. Fotokopi dari asli Akta Kelahiran Nomor: 1871-LT-09032022-0090 atas nama Sari Rostiwanti (*in casu* Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) pada tanggal 26 Mei 1965, anak ke sembilan perempuan dari Ayah Surya Indah dan Ibu Sari Wati yang diterbitkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Bandar Lampung pada tanggal 10 Maret 2022, diberi tanda P-37;
63. Fotokopi dari asli Akta Permohonan Kasasi Nomor : 18/G/2023/PTUN-BL yang diajukan oleh Sari Rostiwanti (*in casu* Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) pada tanggal 26 Januari 2024, diberi tanda P-38.a;
64. Fotokopi dari *Print Out* Tangkapan layar (*screenshot*) situs web Sistem Informasi Penelusuran Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia pada <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/perkara/> Atas Perkara Dengan Register Nomor 333K/TUN/2024, diberi tanda P-38.b;
65. Fotokopi dari *Print Out* Tangkapan layar (*screenshot*) situs web Sistem Informasi Penelusuran Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia pada [https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/perkara/perkara\\_detail.php?id=e154efc0-135b-135b-fe22-30333131](https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/perkara/perkara_detail.php?id=e154efc0-135b-135b-fe22-30333131) dengan detail perkara atas perkara dengan Register Nomor 333K/TUN/2024, diberi tanda P-38.c;
66. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, diberi tanda P-39;
67. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kematian Nomor 1871-KM-07072014-0001 atas nama Surya Indah tanggal 7 Juli 2014, diberi tanda P-40;
68. Fotokopi dari asli Putusan Mahkamah Agung RI No. 333K/TUN/2024, tanggal 22 Juli 2024, diberi tanda P-41;

Hal. 45 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

69. Fotokopi dari asli Surat Pengiriman Salinan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap No. 18/Pbt. BHT/G/2023/PTUN.BL tanggal 5 September 2024, diberi tanda P-42;

70. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk Nomor 1871052810230003 atas nama Surya Indah yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bandar Lampung tertanggal 20 April 2011, diberi tanda P-43;

Menimbang bahwa alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas telah dimaterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3.l, P-4, P-5, P-10, P-11, P-12.a, P-12.b, P-13, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-28, P-29, P-31, P-36, P-38.b, P-38.c berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, namun demikian selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Martini Rustam

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah teman dekat Saksi dan Saksi hanya mengetahui Tergugat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu perusahaan Kereta Api;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Objek yang dijadikan gugatan;
- Bahwa menurut Saksi letak objek gugatan yaitu di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kota Bandar Lampung;
- Bahwa objek gugatan dari perkara ini adalah dalam bentuk rumah beserta tanahnya;
- Bahwa pemilik dari rumah beserta tanah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat memiliki rumah beserta tanah tersebut setelah diperoleh dari Jual beli antara ayah kandung Penggugat, yaitu Surja Indah dengan Penggugat;
- Bahwa saat ini ayah Penggugat, yaitu Surja Indah sudah meninggal dunia;

Hal. 46 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari mana ayah Penggugat memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa terdapat jual beli antara ayah Penggugat dengan Penggugat dikarenakan Ayah Penggugat memiliki 11 (sebelas) orang anak maka Penggugat membelinya agar tidak ada keributan mengenai pembagian;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti rumah beserta tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, yaitu Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik tanah dari milik Surja Indah ke Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik tanah tersebut dikarenakan Penggugat memakai Notaris dalam hal ini Turut Tergugat I yang merupakan teman saya untuk membuat Akta Jual Beli, serta Penggugat juga memperlihatkan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada saya karena kami teman dekat dan sering tukar cerita;
- Bahwa seingat Saksi Ayah Penggugat dengan Penggugat melakukan jual beli tersebut dilakukan pada tahun 2004;
- Bahwa luas tanah objek gugatan tersebut sekitar 900 m<sup>2</sup> (meter persegi);
- Bahwa setelah objek gugatan tersebut dibeli pada Tahun 2004, tanah beserta rumah tersebut masih ditempati oleh orang tua Penggugat, Penggugat dan keluarganya serta kakak Penggugat;
- Bahwa Saksi mendapatkan cerita dari Penggugat, Surja Indah selaku ayah Penggugat memiliki rumah beserta tanah tersebut dari tahun 1980an;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat, Surja Indah Ayah Penggugat tinggal di rumah tersebut dari tahun 1980an sampai dengan tahun 2014 saat beliau meninggal dunia;
- Bahwa pada saat ini Penggugat tidak tinggal di rumah tersebut dan rumah tersebut sempat disewakan dan menjadi sebuah cafe;
- Bahwa menurut Saksi rumah tersebut dari tahun 2017 disewakan kepada Ny. Mianti dan dijadikan sebuah cafe yang bernama Cafe Marley;

Hal. 47 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah ke rumah Penggugat di Jalan. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kota Bandar Lampung yang saat ini menjadi objek gugatan;
- Bahwa terakhir kali Saksi datang ke objek gugatan tersebut pada tahun 2023 dan sudah menjadi Cafe Marley dan pada tahun 2024 ketika Saksi lewat di depan rumah tersebut sudah terlihat kosong;
- Bahwa bangunan itu dulu menjadi tempat tinggal dan sekarang ada perubahan atau renovasi sedikit dan dalamnya ada interior untuk café tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui batas-batas dari objek perkara tersebut bagian depan bangunan adalah jalan gatot subroto, sebelah kanan ada kantor Dealer Yamaha Lautan Teduh, dan sebelah kiri ada rumah warga yang Saksi tidak tau milik siapa;
- Bahwa batas bagian belakang objek gugatan setahu saya ada tanah atau halaman kosong lalu ada tembok setelah itu ada rel kereta api;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 1997 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengenal Almarhum Surja Indah yang merupakan Ayah Penggugat dan pernah menengok kerumahnya yang di jalan Gatot Subroto No 95 Kelurahan Tanjung Gading, Kota Bandar Lampung;
- Bahwa pertama kali Saksi main kerumah dengan alamat tersebut pada tahun 2001;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut seingat saya adalah Penggugat dengan suami dan anak-anaknya, orang tua Penggugat dan kakak Penggugat;
- Bahwa Penggugat sempat pindah dan Saksi lupa tahun berapa lalu tinggal di rumah tersebut sampai dengan Ayahnya Surja Indah meninggal pada tahun 2014
- Bahwa Saksi datang saat pemakaman Surja Indah ayah Penggugat;
- Bahwa setelah Ayah Penggugat meninggal, yang mengurus dan menguasai rumah tersebut adalah Penggugat dikarenakan pada tahun 2004 Penggugat membeli rumah beserta tanah tersebut dari Ayahnya;

Hal. 48 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saya mengetahui Penggugatlah yang mengurus dan menguasai rumah tersebut dikarenakan saat rumah tersebut tidak ditempati lagi saya beberapa kali diminta tolong untuk mengantar dan menemani ke rumah tersebut dengan membawa tukang untuk memperbaiki rumah dan bersih-bersih rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui sewa menyewa antara Pemohon dengan pemilik cafe Marley;
- Bahwa rumah tersebut disewa pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2023 jadi total 6 (enam) tahun rumah tersebut disewa;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada Saksi sebelum rumah itu disewa rumah itu sudah mau dijual sesudah Ayah Penggugat meninggal, namun belum ada pembelinya dan ada yang menyewa akhirnya disewakan dan sebelum kontrak sewa habis ada pembeli yang mau membelinya namun tidak berhasil terjual;
- Bahwa Penggugat cerita kepada Saksi sebelum tahun 2022 tidak ada yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada yang menempati pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2017 sebelum rumah tersebut disewakan, namun Penggugat sering datang untuk memperbaiki yang rusak-rusak dan membersihkan rumah;
- Bahwa Saksi lupa sudah berapa kali datang ke rumah yang menjadi objek gugatan, namun karena dekat Saksi lumayan sering kesana, dari Penggugat masih tinggal disana sampai disewakan menjadi café Saksi pun pernah kesana;
- Bahwa Saksi mengetahuinya bukti surat P-1 adalah Sertifikat Hak Milik objek gugatan milik Penggugat dan bukti surat P-2 berupa Akta Jual Beli karena Saksi ikut menandatangani dihadapan Notaris sebagai Saksi jual beli;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-4 dan pernah diperlihatkan Penggugat yaitu Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 30 Oktober 2017 antara Penggugat dengan Turut Tergugat III Ny. Mianti;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah objek gugatan tersebut kurang lebih adalah 3 km (tiga kilometer);

Hal. 49 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dari teman ke teman;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca akta jual beli serta Sertifikat Hak Milik objek gugatan tersebut
- Bahwa Saksi mengetahui batas yang tercantum di gambar sertifikat hak milik adalah bagian depan jalan gatot subroto, sebelah kanan tanah Negara, sebelah kiri tanah Negara dan bagian belakang tanah Negara namun kenyataannya depan sama jalan gatot subroto sebelah kanan ada kantor Dealer Yamaha Lautan Teduh dan sebelah kiri ada rumah warga saya tidak tau milik siapa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Ayah Penggugat memiliki tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat mengenai surat Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat mengenai tanah tersebut, namun Penggugat pernah menceritakannya kira-kira pada tahun 2023 bahwa ada klaim dari Tergugat atas tanah tersebut;
- Bahwa yang merenovasi rumah tersebut adalah Penggugat dan dilanjutkan oleh penyewanya dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2023;
- Bahwa Saksi tidak melihat dan mengetahui rincian biaya renovasinya, namun Saksi pernah beberapa kali mengantar Penggugat memperbaiki dan membersihkan rumah tersebut;
- Bahwa saat Penggugat menceritakan sudah ada calon Pembeli tanah tersebut, Saksi hanya dapat cerita tidak pernah dipertemukan;
- Bahwa Saksi tidak datang tiap hari ke objek gugatan;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat tidak pernah mendapat klaim dari Tergugat sebelum tahun 2022 mengenai objek gugatan tersebut dan hanya mengetahuinya dari cerita Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada patok/plang yang tertanam di depan objek gugatan yang menandakan tanah tersebut adalah milik Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alamat Tergugat;

2. Dr. Fransiscus Xaverius Sumarja, S.H., M.Hum

Hal. 50 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli merupakan tenaga pengajar di Universitas Lampung dan memiliki keahlian terkait dengan hukum agraria terkait dengan pertanahan;
- Bahwa ahli menjadi tenaga pengajar sudah sekitar 30 tahun sejak tahun tahun 1990;
- Bahwa ahli menjadi tenaga pengajar di Fakultas Hukum Jurusan Hukum Administrasi Negara;
- Bahwa hukum agraria di Indonesia, kalau di lihat dari sejarah pendaftaran tanahnya tahun 1620. Begitu VOC masuk ke Indonesia itu sudah ada yang namanya pendaftaran tanah. Selain ada pendaftaran tanah, ada juga pendaftaran hak. Kemudian sampai tahun 1945, ada pendaftaran tanah dan pendaftaran hak dijadikan satu menjadi jawatan pendaftaran tanah. Sebelum tahun 1957 pendaftaran hak ada pada Dewan *Scheepen* dan Pengadilan, sedangkan pendaftaran tanah ada pada jawatan pendaftaran tanah atau dulu disebut dengan Dewan *Heemsraden*. Kemudian ada juga juru ukur tanah yang disumpah. Tetapi begitu Indonesia merdeka lahir Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. Hukum Agraria lama diatur dalam *Agrarische Wet* tahun 1870. Namun sebenarnya terkait masalah agraria, dari tahun 1620 sudah ada untuk pendaftaran tanah dan pendaftaran adat. Setelah Indonesia Merdeka, sekitar tahun 1948 kita sudah mulai menyusun Undang-Undang Pokok Agraria. Kemudian terbentuklah UUPA 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, disitulah ada kesatuan hukum tanah, dimana hukum tanah kita sekarang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang sebelumnya hukum tanah kita ada dalam hukum barat, hukum adat, hukum Swapraja dan hukum antar golongan. Jadi ada 5 (lima) sistem hukum yang mengatur tentang hukum tanah sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Begitu ada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berlaku maka hukum tanah dalam Buku II BW tidak berlaku lagi sampai hari ini;
- Bahwa terkait dengan tanah negara dan bagaimana peralihan atas hak tanah negara tersebut, dalam literature hukum agraria tanah negara ada dua yaitu ada tanah negara bebas dan tanah negara tidak bebas.

Hal. 51 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



Tanah negara bebas yaitu tanah yang belum dilengkapi dengan salah satu macam hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Sedangkan Tanah negara tidak bebas artinya tanah yang sudah dilengkapi dengan salah satu macam hak atas tanah di Indonesia. Tetapi pembuktian hak atas tanah disini masih terbatas pada tanah untuk penggunaan lain yaitu (APL) Areal Penggunaan Lain, karena republik kita ini ada 2 (dua) dikotomi yaitu hukum kehutanan dan hukum tanah. Hukum tanah kita hanya mengatur mengenai tanah non hutan. Sementara hutan kita 2/3 dari wilayah hukum Indonesia dan tanah kita hanya sepertiga. Sepertiga itulah yang menjadi kompetensi APL sementara yang 2/3 adalah kompetensi dari otoriter kehutanan, yang diurus oleh kementerian ATR sampai hari ini yang mana kita minta hutan dan tanah jadi satu tapi tidak mau dan tetap terpisah akhirnya dikotomi masih ada 2 (dua);

- Bahwa menurut ahli *Grondkaart* bukan merupakan hak atas tanah, bahwa di Indonesia ada pendaftaran tanah yang tujuannya untuk pemungutan pajak, maka namanya *Fiscaal Cadaster* ada juga yang namanya *Rechts Cadaster* dalam hal pendaftaran hak. Jadi ada tanah yang didaftarkan *Heemsraden* kalau pendaftaran hak itu adalah *Scheepen* kemudian oleh badan pengadilan. Sampai tahun 1947, yang namanya *grondkaart* diterbitkan oleh jawatan pendaftaran tanah. Jawatan pendaftaran tanah tersebut bukan hak atas tanah tapi pendaftaran atas hak tanahnya yaitu Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht*, Hak *Opsta*. Sedangkan *grondkaart* merupakan peta tanah yang menjelaskan mengenai batas-batas tanah sebagai bukti penguasaan atas tanah yang ditetapkan secara sepihak oleh jawatan pendaftaran tanah tanpa ada persetujuan dari pihak-pihak berbatasan. Hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bisa dikatakan bahwa sebelum 1947 tugas jawatan pendaftaran tanah adalah kadaster yang hanya mengukur dan memetakan serta menyelenggarakan tata usaha dari hak-hak yang telah diukur dari peta. Sejak tahun 1947 pendaftaran serta peralihannya pernah di atur dalam *Overschrijvings Ordonantie* menjadi tugas ulang dari jawatan pendaftaran tanah jadi pendaftaran hak itu kemudian tahun 1947 juga

Hal. 52 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi tugasnya jawatan pendaftaran tanah. Sebelumnya hak atas tanah bukan urusan jawatan pendaftaran tanah tapi urusannya dewan *Scheepen* atau menjelang kemerdekaan itu ada wadah pengadilan. Jadi nanti yang akan menilai apakah peta-peta tanah itu betul-betul diakui sebagai hak atas tanah itu adalah oleh pengadilan. Jika di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dikatakan hingga sekarang batas-batas yang ditetapkan dalam peta oleh jawatan pendaftaran tanah hanya mempunyai *feitelijke kracht* oleh karena hakim menerima atau menolak kebenaran dari batas-batas yang telah ditetapkan oleh jawatan pendaftaran tanah karena hak atas tanah bukan jawatan pendaftaran tanah sebelum tahun 1947. Tapi kalau sudah di tahun 1947 pendaftaran tanah yang dilakukan jawatan pendaftaran tanah sudah termasuk pendaftaran hak sekaligus pendaftaran tanah. Tapi kalau yang dilakukan sebelum tahun 1947 itu berbeda maka sampai hari ini dalam UUPA tidak satupun diksi yang mengatakan bahwa *grondkaart* adalah hak bukti atas tanah dan tidak bisa disebut sebagai hak atas tanah. PP tahun 1958 merupakan ada kewajiban, tidak otomatis di konversi menjadi salah satu hak atas tanah dalam UUPA. Mereka harus datang ke kantor pendaftaran tanah untuk mendaftarkan tanah-tanah yang dia miliki tersebut. Kalau dia punya Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* atau Hak *Opsta* harus didaftarkan. Kalau dia punya *grondkaart* harus didaftarkan datang ke kantor pertanahan untuk di daftarkan dan kemudian diakui menjadi salah satu macam hak atas tanah yang ada dalam UU Nomor 5 Tahun 1960. Apakah nanti akan dipakai atau diberikan hak pengelolaan. Hanya dua kemungkinan itu untuk *grondkaart* ini. Jadi menurut saya itu bukan menjadi alat bukti hak, gunanya adalah sebagai petunjuk dalam pendaftaran tanah dengan catatan kalau tanah tersebut belum ada yang menguasai atau memiliki. Kalau di atas tanah *groun chart* tersebut sudah ada yang memiliki dalam hukum tanah ada prinsip bahwa bila ada pihak yang sudah membiarkan tanahnya sekian lama dan ternyata dikuasai orang lain dengan itikad baik maka orang tersebut akan dilindungi sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Artinya jika ada

Hal. 53 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang membiarkan tanahnya sekian lama tidak dikerjakan atau tidak diusahakan atau tidak melakukan pendaftaran tanah itu resiko dia tidak akan diakui sebagai pemilik tanah lagi kecuali tanah-tanah yang memang belum dikuasai oleh orang lain;

- Bahwa jenis hak atas tanah berdasarkan UUPA ada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Kemudian ada juga yang namanya hak sewa untuk bangunan, selain itu di Pasal 53 ada 4 (empat) macam hak tanah yang bersifat sementara yaitu hak gadai, hasil pertanian, hak menumpang. Ada satu lagi tidak diatur dalam UUPA tapi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria tahun 1965 yaitu hak pengelolaan;
- Bahwa yang mempunyai hak atas tanah tersebut dalam UUPA sudah diatur secara hierarki kalau dari sisi hak atas tanah, yang pertama adalah hak milik, yang kedua hak guna usaha, yang ketiga hak guna bangunan, yang keempat hak pakai, yang kelima hasil hak guna bangunan kemudian ada hak sementara;
- Bahwa yang terkuat adalah hak milik
- Hak milik hanya dimiliki warga negara Indonesia, kemudian ada juga badan-badan hukum tertentu yang tunjuk pemerintah untuk menjadi subjek hak milik. Dalam disertasi saya di Lampung Barat dari 34 resort separuhnya dimiliki orang asing dengan meminjam nama istrinya atau suaminya atau pekerjanya yang menjadi nama dalam sertifikat;
- Bahwa hak atas tanah barat dalam UUPA ada ketentuan tentang konversi tetapi konversinya tidak otomatis dan harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan. Bila sampai tanggal 24 September 1960 tidak didaftarkan di kantor pertanahan maka hak-hak atas tanah barat ini hapus dan tanahnya dikuasai oleh negara;
- Bahwa setelah tahun 1960 jika tidak dikonversi, maka tidak ada lagi hak barat;
- Bahwa yang dimaksud dengan Hak Kelola peraturannya berkembang mulai dari 1965 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1945, kemudian lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 juga dalam

Hal. 54 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1998, Peraturan Menteri Agraria dan Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, Terakhir Undang-Undang Cipta Kerja diatur tentang hak pengelola. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Pemegang haknya mempunyai hak untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanahnya dan mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan bisa juga menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga atau bisa juga dikerjasamakan dengan pihak ketiga. Yang boleh mempunyai hak pengelolaan adalah instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, untuk sekarang bisa bank tanah, BUMN, BUMD atau badan hukum yang ditunjuk pemerintah pusat. Kemudian untuk hak pakai adalah hak untuk memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, memberikan wewenang atau kewajiban yang diberikan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang. Jadi Hak Pakai itu bisa atas hak tanah negara bisa juga diatas hak tanah milik orang lain. Hak pakai bisa kepada warga negara Indonesia, warga negara asing, badan hukum baik badan hukum yang didirikan oleh Indonesia atau badan hukum asing. Kemudian terkait Hak Pengelolaan, apabila sebagian tanahnya diberikan dengan hak milik maka hak pengelolaan akan berkurang, misal hak pengelolaan tadinya 10.000 m<sup>2</sup> diberikan dengan hak milik yang 1000m<sup>2</sup> maka hak pengelolaanya tinggal 9000m<sup>2</sup>. Tapi jika diberikan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai maka tetap setelah habis masa hak atas tanahnya kembali kepada penguasaan pada hak pengelola atas tanah tersebut;

- Bahwa untuk BUMN ada yang ditunjuk sebagai subjek hak milik misalnya Bank Indonesia yang merupakan instansi pemerintah yang boleh menjadi subjek hak milik, kemudian seperti yayasan Muhammadiyah boleh dan bisa menjadi subjek hak milik namun bukan BUMN. Memang ada BUMN tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah boleh menjadi subjek hak milik, artinya tidak semua BUMN, hanya tertentu saja;

Hal. 55 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika dilihat dari sisi perpajakan pasti para pemegang hak atas tanah ada kewajiban terkait perpajakan, sebagai penerima hak atas tanah, dulu sebelum lahirnya Undang-Undang Pajak dan retribusi daerah, dimana sebelum ada pajak atau bea pemerolehan atas tanah dan bangunan maka setiap pihak yang mendapatkan tanah dari negara ataupun itu juga dari jual beli dan sebagainya maka dia dikenakan pajak yang namanya Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Sebelum lahirnya Undang-Undang pajak daerah dan retribusi daerah dikenakan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), setelah adanya Undang-Undang pajak daerah dan retribusi daerah namanya menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) itu untuk yang mendapatkan dan memanfaatkan tanah. Bagi orang yang mendapatkan tanah akan membayar iuran kepada negara atau pemasukan kepada negara. Kemudian setelah lahirnya Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka sekarang namanya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dulu iuran nya tidak hanya sekali bisa berulang kali untuk memberikan uang pemasukan ke kas negara.
- Bahwa indikator untuk mengetahui siapa pemilik tanah satu cirinya yang pertama, kalau yang namanya PBB atau IPEDA itu terhadap pihak yang mendapatkan manfaat tidak harus terhadap pemiliknya. Siapapun yang mendapatkan manfaat dari tanah tersebut memiliki kewajiban membayar PBB atau dulu disebut IPEDA. Tapi kalau mendapatkan tanah dari negara maka dia punya kewajiban membayar uang pemasukan ke kas negara atau bisa juga jadi uang pemasukan ke kas daerah, tergantung aturannya. Misalnya di Lampung tahun 2021 adanya pelepasan kawasan hutan sekitar sekian ribu hektar kemudian tanah-tanah tersebut diretribusi kepada masyarakat, maka pada saat melakukan penandatanganan dia harus membayar uang pemasukan ke kas daerah sebagai sumber pendapatan daerah;
- Bahwa orang yang tidak mendapatkan manfaat dari tanah tersebut tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran PBB;
- Bahwa oleh karena salah satu terjadinya hak milik atas tanah yaitu pemberian. Hak atas tanah bisa dari tanah negara bisa juga dari hak

Hal. 56 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



milik orang. Salah satunya adalah hak milik bisa diperoleh dari pemberian tanah negara, bisa juga hak milik itu bukan pemberian tapi pengakuan. Karena memang masyarakat dari awal mula sebelum merdeka pun sudah menguasai tanah itu sehingga mereka diakui sebagai pemiliknya. Jika ditanya apakah tanah negara itu bisa diberikan kepada warga negara? Ya jelas bisa. Karena salah satu terjadinya hak milik atas tanah itu karena adanya pemberian, kalau dalam Pasal 22 dan Pasal 20 itu karena ada keputusan pemerintah, yaitu Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah yang bisa diberikan kepada perorangan atau kelompok Masyarakat;

- Bahwa terjait warga negara atau masyarakat yang bmengajukan permohonan hak milik atas tanah, jika dalam ketentuan Undang-Undang dikatakan yang namanya pemberian hak atas tanah, jika itu berasal dari tanah negara berarti memang tanah itu sebelumnya belum ada hak atas tanah apapun. Tetapi bisa saja misal ada tanah negara yang asal nya dari tanah masyarakat karena ada warganegara yang melepaskan hak atas tanahnya atau warga masyarakat tersebut yang sudah menelantarkan tanahnya yang kemudian menjadi tanah negara. Jika sudah menjadi tanah negara maka sudah lepas dan terbebas dari macam hak atas tanah apapun di atasnya. Maka disitulah ada pemberian hak atas tanah di atas tanah negara. Artinya jika sudah diatas tanah negara maka sudah tidak ada hak apapun meskipun jika ditelusuri kembali asal usul tanah negara yang bermacam-macam bisa dari siapapun bisa dari tanah yang ditelantarkan atau yang pemiliknya tidak diketahui dimana, kemudian akan dilakukan pendakuan oleh negara menjadi tanah negara. Termasuk juga tanah negara itu bisa terjadi karena dibebaskan, ketika sudah dibebaskan dan sudah ganti rugi lalu menjadi tanah negara artinya sudah lepas dari hak-hak atas tanah yang lain. Bukan berarti sejak awal tanah negara sudah dikuasai negara ada kemungkinan dulu sudah ada yang menguasai namun sudah dilepaskan, sudah dibebaskan atau ditelantarkan kemudian menjadi tanah negara;
- Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah mengandung asas Publisitas karena di dalam

Hal. 57 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah tersebut ada yang namanya lembaga pengumuman karena pemerintah tidak ingin pada saat melakukan pendaftaran tanah atau istilah dalam masyarakat itu telah disertifikatkan oleh seseorang jangan sampai ada pihak yang dirugikan maka sebelum ada pembukuan dan sebelum dilakukan sertifikat maka diumumkan terlebih dahulu kepada masyarakat bahwa tanah ini sudah diajukan pendaftaran tanah oleh seseorang kemudian dimumkan. Bisa diumumkan di kantor pertanahan, bisa juga di kantor kelurahan, bisa juga di kantor kecamatan. Sayangnya sampai hari ini pengumuman tersebut tidak pernah ditempel di lokasi tanah yang akan didaftarkan, bahwa sudah dismapaikan berulang kali dalam rangka revisi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tetapi belum diakomodir tentang pengumuman itu harus di tempat lokasi tanah itu berada, hanya di kantor kelurahan atau kantor desa. Artinya memang ada asas publisitas artinya setiap orang diberi kewenangan untuk mengetahui tanahnya apabila akan disertifikatkan juga ada pengumumannya, hanya bedanya setelah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kalau asalnya dari tanah negara maka tidak ada hubungan. Jika tanah tersebut berasal dari tanah negara diberikan kepada warga masyarakat maka tidak ada pengumuman akan tetapi bilah tanah tersebut bukan dari tanah negara maka ada masa pengumumannya jadi lembaga pengumuman itu diberlakukan untuk pendaftaran tanah yang non tanah negara. Untuk Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ahli tidak begitu paham tapi yang diketahui karena ahli pernah menangani kasus di Kalimantan Tengah bahwa jika tanah negara maka tidak perlu diumumkan;

- Bahwa fungsi pengumuman tersebut agar para pihak yang berkeberatan dapat mengajukan keberatannya;
- Bahwa apabila tidak ada keberatan terhadap pengumuman tersebut atau tidak ada perlawanan, maka BPN mempunyai alasan untuk memproses lebih lanjut penerbitan sertifikat;
- Bahwa jika mengikuti ketentuan Undang-Undang, kewenangan memberikan hak atas tanah cenderung berubah-ubah tapi kalau kita mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan

Hal. 58 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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





adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, seingat saya sampai tahun 1999 bahwa kewenangan pemberian hak atas tanah ada pada Menteri Dalam Negeri atau gubernur atau kepala daerah dan ada perbedaannya. Kalau gubernur kewenangannya untuk hak milik yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> tapi kalau untuk hak guna usaha memang tidak lebih dari 24 hektar. Kalau luasnya diatas 2.000 m<sup>2</sup> itu menjadi kewenangannya menteri dalam negeri hal tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 untuk pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

- Bahwa dari gubernur tidak ada pelimpahan kepada pemerintahan yang dibawahnya seperti walikota atau bupati, kalau Surat Keputusan bukan dari gubernur menurut ahli itu berarti cacat hukum;
- Bahwa setelah terbitnya Surat Keputusan pemberian hak, kemudian Surat keputusan tersebut akan dikirim oleh pejabat yang berwenang untuk diberikan kepada kepala kantor pertanahan untuk dibukukan dalam buku tanah dan digunakan dalam rangka pembuatan sertifikat serta dibuatkan surat ukur. Tentunya sebelum dibuatkan sertifikat, dibuatkan surat ukur lebih dahulu kemudian dibuatkan buku tanah kemudian dibuatkan sertifikat tanahnya karena sertifikat tanah merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu;
- Bahwa Sertifikat gunanya menjadi alat bukti yang kuat tentang kepemilikan tanah;
- Bahwa setiap ada perubahan data terkait data fisik maupun data yuridis bagi tanah yang sudah terdaftar maka ada kewajiban untuk melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah istilahnya. Artinya perlu didaftarkan kembali ke kantor pertanahan untuk mencocokkan antara kondisi yang terakhir di lapangan dengan kondisi data yang ada dalam buku tanah atau surat ukur atau dalam peta tanahnya jika ada perubahan pada bentang tanahnya atau luasnya, seperti jika ada batas tanah yang bergeser kearah tengah jalan. Hal tersebut harus dilaporkan agar disesuaikan dengan daftar tanahnya, surat ukurnya, akta tanahnya. Semua akan disesuaikan termasuk buku tanah dan sertifikat

Hal. 59 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



tanahnya pun nanti akan disesuaikan dengan kondisi yang terakhir. Hal-hal tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diatur dalam penjelasan umum dalam angka 8 (delapan). Dalam Pasal 19 tegas untuk diberikan kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah atau melakukan perubahan data fisik dan data yuridis. Kalau dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu diatur dalam pasal 36 yaitu setiap ada peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan di kantor pertanahan;

- Bahwa terkait Surat Keputusan pemberian hak atas tanah, sepanjang tanah belum berakhir jangka waktunya maka tidak perlu ada perubahan. Kalau Hak Milik tidak ada masa berakhirnya kalau Hak pakai ada jangka waktunya selama 20 (dua puluh) tahun, kalau hak guna bangunan selama 20 (dua puluh) tahun maka harus ada pembaharuan atau perpanjangan akan tetapi perpanjangan atau pembaharuan tersebut bukan berarti ada pemberian Surat Keputusan Hak yang baru. Surat Keputusan pemberian haknya nya hanya sekali karena hak atas tanahnya belum berakhir. jadi yang ada hanya surat perpanjangan bukan pemberian perpanjangan hak atas tanah, hal tersebut berbeda. Kalau pemberian menjadi syarat lahirnya hak atas tanah, sedangkan pembaharuan hak atas tanahnya sudah lahir jadi hanya memperpanjang usianya saja, meskipun dalam hukum tanah kita, kapan lahirnya hak milik atas tanah dari pemberian hak atas tanah itu sejak didaftarkan di kantor pertanahan, bukan sejak SK pemberian Hak. Berbeda dengan jual beli, lahirnya hak milik atas tanah bagi pembeli bukan saat balik nama akan tetapi pada saat dibuatkan akta peralihan. Hal tersebut yang membedakan hukum barat dengan hukum agraria;
- Bahwa akibat hukum terhadap proses pendaftaran tanah dari perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, bukan berarti produk yang dihasilkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut tidak berlaku, masih tetap berlaku tegas didalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa produk yang dilahirkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap berlaku

Hal. 60 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



seperti hal nya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan tidak ada bedanya;

- Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jika ada perubahan tetap harus melakukan pelaporan ke BPN sebagaimana pada pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis terkait pendaftaran tanah yang telah terdaftar, pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut ke kantor pertanahan;
- Bahwa tujuan pendaftaran tanah dalam peraturan yang baru adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada orang yang namanya tertera dalam sertifikat. Yang kedua menajikan informasi kepada pemerintah dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap pendaftaran tanah tersebut. Yang ketiga terselenggaranya tertib administratif pertanahan. Jadi ada tiga tujuan utama pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan hal tersebut juga di akomodir dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara tidak langsung. Tapi norma yang tertulis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih lengkap yaitu kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- Bahwa setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), status *grondkaart* adalah petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah bukan bukti kepemilikan tanah;
- Bahwa terhadap BUMN yang memiliki aset beserta *grondkaart*, berdasarkan UUPA prosedur yang harus dilakukan agar aset tersebut secara hukum diakui sebagai asetnya sebenarnya sudah tegas di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 termasuk juga dalam Pasal 3 dan Pasal 9 bahwa pelaksanaan konversi di selenggarakan oleh kepala kantor pertanahan dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan, mengenai hak-hak yang belum didapat, tanggal pendaftaran tanah, pelaksanaan konversinya dilaksanakan setelah pemegang hak nya datang dan wajib datan ke kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkan tanahnya. Itu ketentuan

Hal. 61 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Jadi untuk bisa diakui harus datang ke kantor pertanahan.

- Bahwa akibat jika pendaftaran tidak dilaksanakan, maka tanggal 24 September 1980 sudah berakhir maka tanah akan menjadi tanah negara;
- Bahwa jika tanah sudah menjadi tanah negara, bisa diberikan kepada warga jika pemerintah mau memberikan hak atas tanah tersebut kepadanya. Namun persoalannya setiap pengajuan permohonan belum tentu selalu dikabulkan, meskipun dikatakan tanah negara boleh dimohonkan oleh para warga masyarakat tapi belum tentu juga negara mau memberikan. Tapi pada prinsipnya meskipun sudah menjadi tanah negara boleh orang mengajukan permohonan hak atas tanah;
- Bahwa sekarang ada ketentuannya bahwa didalam ketentuan UUPA dalam aturan pelaksanaannya sudah ada penentuannya. Siapapun yang akan memanfaatkan sebidang tanah harus punya alas hak, bisa hak atas tanah, hak penguasaan atau hak memanfaatkan dengan sewa, izin memakai, pinjam pakai, dan sebagainya. Jadi tidak bisa seseorang memanfaatkan tanah tanpa alas hak, jika tidak nanti masuk dalam artian perebutan tanah;
- Bahwa dalam Undang-Undang Perkeretaapian itu pun juga sudah jelas disana bahwa PT. Kereta Api punya kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah nya. Pada asas nya setiap pihak yang mau memanfaatkan atau menggunakan tanah harus mempunyai alas hak atas tanah maka di dalam Undang-Undang Perkereta-apian juga sudah diatur dengan tegas bahwa PT kereta api itu punya kewajiban untuk melakukan sertifikasi terhadap lahan yang ada. Misalnya pada Pasal 46 dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 tahun 2007 tentang Perkeretaapian diatur bahwa tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tanah yang sudah dikuasai oleh pemerintah / pemerintah daerah dan atau badan usaha dalam rangka pembangunan prasarana perkeretaapian disertifikatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang

Hal. 62 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



pertanahan. Dalam PP 69 Tahun 1988 di dalam Pasal 7 dikatakan tanah yang ada di ruang manfaat jalur kereta api sebagaimana dalam ayat 1 diberikan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka diberikan hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran ke kantor pertanahan. Kalau belum ada sertifikat atas nama PT. Kereta Api berarti belum ada hak atas tanah untuk PT. Kereta Api, karena makna diberikan hak itu adalah harus melakukan pendaftaran di kantor pertanahan. Lahirnya hak atas tanah yaitu karena didaftarkan di kantor pertanahan, bukan karena adanya pemberian hak;

- Bahwa terkait penguasaan fisik atas tanah apakah dapat membuktikan kepemilikan, hal tersebut di akomodir baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa dalam rangka pendaftaran hak atas tanah untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang pada kebenarannya diakui oleh tim adjudikasi atau oleh kantor pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah sporadik. Dalam hal tidak dimiliki secara lengkap alat bukti maka pembukuan hak atau sertifikat tanah bisa diterbitkan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut. Artinya penguasaan secara fisik bisa menjadi alasan untuk mengajukan hak atas tanah maka dengan penguasaan tanah secara terus menerus selama 20 (dua puluh) tahun tersebut dengan itikad baik maka tanah itu bisa di berikan hak atas tanahnya dan bisa di sertifikatkan;
- Bahwa kalau memang tanah tersebut sudah bersertifikat dan sudah lebih dari 20 (dua puluh) tahun dikuasai, kita ada ketentuannya pada Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa bilamana sertifikat sudah 5 (lima) tahun diterbitkan kemudian tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pemilik sertifikat dan perolehannya dengan itikad baik, maka sertifikat tersebut akan menjadi alat bukti yang sempurna. Karena

Hal. 63 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





pendaftaran tanah kita mengarah kepada publikasi positif karena sekarang ini masih negatif cenderung ke positif namun kita akan mengarah kepada publikasi positif karena kalau sudah menjadi sertifikat nama yang ada dalam sertifikat itu nanti tidak bisa diganggu gugat oleh siapa pun. Kemudian dalam masa peralihan/transisi ini yang mengarah pada publikasi negatif ke cenderung positif maka dalam Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 difasilitasi bilamana sertifikat tersebut sudah berusia 5 (lima) tahun dan selama 5 (lima) tahun tersebut tidak ada yang melakukan gugatan keberatan tanah di kuasai fisik kemudian perolehannya dengan itikad baik maka sertifikat ini akan menjadi alat bukti yang sempurna kecuali tanah tersebut ternyata dikuasai secara fisik oleh pemilik sertifikat atau mungkin dulu perolehannya dengan cara tidak legal, itu bisa dilakukan gugatan terhadap sertifikat tersebut atau kepemilikan tanah tersebut tapi jika sudah lewat 5 (lima) tahun dan unsur-unsur tersebut sudah terpenuhi semua maka pihak yang berkepentingan tertutup hak untuk menuntut hak nya itu kembali. Karena di hukum tanah kita dikenal yang namanya *Rechtsverwerking* yaitu daluwarsa. Daluwarsa dalam hukum agraria adalah daluwarsa yang menyebabkan seseorang kehilangan hak atas tanah. Jadi jika seseorang membiarkan tanah sekian lama kemudian dikuasai orang lain dan orang lain menguasai dengan itikad baik maka seseorang tersebut akan kehilangan hak atas tanahnya. Berbeda dengan daluwarsa dalam hukum barat, daluwarsa bisa menyebabkan seseorang bisa mendapatkan hak atas tanah atau *Acquisitive Verjaring*;

- Bahwa penguasaan fisik secara konkrit nya jika seseorang mempunyai tanah dia akan menggunakan atau menelantarkan tanahnya tersebut. Misalnya ada orang lain yang menawarkan tanah, maka atas dasar apa tanah tersebut ditawarkan. Jika atas dasar kejadian dengan pemilik sertifikat artinya pemilik sertifikat sudah menguasai secara fisik. Jadi makna penguasaan fisik itu bukan berarti pemilik sertifikat harus selalu menduduki tanah tersebut
- Bahwa menyewakan termasuk bentuk penguasaan fisik dari pemilik kepada pihak ketiga karena memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan orang lain dan orang lain tersebut mendapatkan manfaat

Hal. 64 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



atas dasar kerjasama atau perjanjian sewa dengan pemilik sertifikat. Hal tersebut merupakan makna dari pemanfaatan tanah. Yang tidak diperbolehkan yaitu jika seseorang mempunyai tanah dibiarkan saja, tidak ada orang yang diberi semacam kuasa untuk merawat atau dalam memanfaatkan tanah tersebut artinya benar-benar dibiarkan;

- Bahwa terkait dengan pembeli tanah yang beritikad baik, yang terjadi dalam hubungan hukum antara warga masyarakat dengan tanah itu memang akan terus menjadi persoalan terkait dengan misalnya seseorang membeli tanah tetapi pembeli tanah tersebut tidak mengetahui bahwa tanah yang akan dibeli tersebut bermasalah. Terkait hal tersebut dalam Undang-Undang memang tidak ada perlindungannya tetapi karena tidak ada aturan itulah kemudian pemerintah yang mengambil sikap. Kemudian ada sebuah Putusan oleh lembaga Yudikatif karena sering terjadi konflik-konflik seperti ini maka perlu ada penegasan dan perlu ada aturan yang tegas atau ada norma. Karena kalau tidak ada aturan Undang-Undang berarti hakim punya kewenangan untuk menemukan hukumnya. Maka dalam ketentuan ini ada sebuah PERMA/SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang menegaskan kembali tentang kesepakatan KUHAPerdata Nomor 5 Tahun 2014 yang mengatakan bahwa pembeli yang beritikad baik akan dilindungi. Ciri pembeli yang beritikad baik yang pertama kalau pembeli melakukan jual beli tanah atas objek tersebut dengan tata cara dan prosedur dan dokumen yang sah yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan contohnya pembelian dilakukan melalui pelelangan umum, pembelian dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Apabila pembelian terhadap tanah yang belum terdaftar maka dilakukan secara tunai dan terang dihadapan kepala desa atau lurah setempat kemudian didahului dengan penelitian status tanah objek jual beli tersebut. Kemudian jual beli tersebut dilakuan dengan harga yang wajar. Untuk sikap kehati-hatian dan untuk tanah-tanah yang sudah bersertifikat maka sebelum akta jual beli dikeluarkan maka dilakukan cek di kantor pertanahan maka disitu dimintakan yang namanya surat keterangan tanah dari kantor pertanahan yang meminta penjelasan

Hal. 65 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



tentang bagaimana kondisi objek tanah yang di perjual belikan tersebut apakah ada masalah atau tidak, nanti jika kemudian BPN sudah mengeluarkan surat keterangan tanah *clear* dan *clean* maka proses pembuatan akta jual beli akan dilakukan dan kemudian akta jual beli tersebut akan dibawa kantor pertanahan untuk balik nama. Orang yang seperti ini harus mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukumnya dikatakan dalam rumusan rapat kamar perdata SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dikatakan lebih tegas lagi dalam hal jual beli tanah, perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun dikemudian hari diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Jika dari awal mula pembeli mengetahui bahwa tanah tersebut bermasalah pasti tidak akan dilindungi oleh hukum. Akan tetapi jika tidak mengetahui sama sekali tentang tanah yang akan dibeli tersebut ternyata bermasalah maka akan mendapatkan perlindungan hukum;

- Bahwa apabila seseorang pembeli sudah mengetahui bahwa tanah tidak bermasalah dan bersertifikat dari BPN, menurut Ahli hal tersebut termasuk sebagai pembeli yang beritikad baik;
- Bahwa kriteria-kriteria yang masuk dalam pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan adalah pemutusan hubungan hukum antara subjek hak dengan objek hak atas tanah sehingga hak atas tanah tersebut hapus atau berakhir dan objek hak atas tanah menjadi tanah negara atau hak atas tanah dan objeknya beralih kepada yang lain. Akan tetapi jika misalnya tanah tersebut haka atas tanahnya tidak diperpanjang maka termasuk pelepasan. Hak guna usaha masa 25 tahun sudah habis tidak diperpanjang berarti dilepaskan. Kemudian melakukan pelepasan dengan ganti rugi. Kemudian jika tanah tersebut dibiarkan cukup lama, tidak dimanfaatkan hal tersebut juga termasuk dalam kategori pelepasan hak. Dalam hukum agraria dikenal yang namanya *Rechtsverwerking* daluwarsa yang menyebabkan seseorang hilang hak atas tanah. Artinya jika seseorang membiarkan tanahnya sekian lama dikuasai oleh orang lain dengan itikad baik maka orang tersebut dikategorikan sebagai orang yang sudah melepaskan hak atas tanahnya secara tidak langsung;

Hal. 66 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat hukumnya jika sudah dilakukan dilepaskan hak atas tanahnya atau sudah membiarkan tanahnya dikuasai orang lain sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam masa 20 (dua puluh) tahun bisa menjadi pemilik tanah. Maka jika sudah 43 (empat puluh tiga) tahun maka sudah kehilangan hak untuk menuntut hak atas tanah tersebut kembali;
- Bahwa Kepres Nomor 32 Tahun 1979 adalah berbicara tentang mengajurkan batas konversi tanggal 24 September 1980 dengan tujuan agar sudah tidak ada lagi hak-hak barat maka dari itu Kepres tersebut keluar 1 (satu) tahun sebelumnya supaya yang memegang hak-hak barat tersebut agar segera melakukan konversi dan agar melakukan perpanjangan atau pebaruan kalau sudah habis;
- Bahwa Ahli tidak memiliki tulisan tentang *grondkaart*;
- Bahwa perbedaan dari tanah negara bebas dengan tanah negara tidak bebas sesudah dan sebelum UUPA adalah sebenarnya tidak jauh berbeda antara tanah negara bebas dengan tanah negara tidak bebas setelah UUPA dengan sebelum UUPA. Hanya bedanya kalau dulu sebelum Undang-Undang Pokok Agraria itu yang namanya tanah negara bebas itu adalah tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat adat. Kalau tanah negara tidak bebas adalah tanah yang dikuasai Hindia Belanda dengan hak domain. Tanah negara tidak bebas jaman Hindia Belanda yang disebut domain tersebut bisa diberikan kepada warga negara Timur Asing dan warga negara Eropa untuk rakyat Bumi Putra tidak mendapatkan karena kalau untuk Bumi Putra ada yang namanya tanah negara bebas yang dikuasai masyarakat pribumi. Selain itu ada juga tanah negara yang tidak bebas yang sudah dikuasai oleh pemerintahan-pemerintahan Swapraja. Setelah Indonesia merdeka barulah kita menempatkan yang mana yang tanah negara bebas dan tidak bebas. Tanah negara tidak bebas itu artinya tanah yang dilengkapi dengan hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria kalau tanah bebas belum dilengkapi hak atas tanah;
- Bahwa tanah-tanah tersebut ada yang dikuasai pemerintah;

Hal. 67 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penguasaan diserahkan kepada pemerintah yaitu pada Gubernur Jenderal yang memiliki kewenangan, karena Gubernur Jenderal yang bisa memberikan hak domain tanah-tanah negara tersebut kepada warganegara Eropa. Setelah Indonesia merdeka tanah negara bebas dikuasai oleh yang diberi kewenangan di bidang pertanahan yaitu Menteri Agraria kalau sekarang disebut Menteri Agraria Tata Ruang Kepala BPN;
- Bahwa jika pemerintah sudah menerima penguasaan tanah tersebut kemudian bisa dialihkan lagi, seperti perusahaan-perusahaan asing yang mempunyai tanah kemudian ada nasionalisasi berarti diberikan kepada negara diserahkan kepada instansi-instansi pemerintah tapi ada syaratnya diberikan kepada instansi pemerintah tersebut bukan otomatis dan bukan bebas. Sebelumnya sudah disampaikan bahwa ada kewajiban bagi penerima dari tanah-tanah yang diberikan dari instansi pemerintah tersebut harus dilakukan pendaftaran tanahnya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara maka hal tersebut ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi karena harus dikonversi jika tidak dikonversi maka selesai di tanggal 24 September 1980.
- Bahwa untuk menyatakan jangka waktu untuk konversi tersebut tidak ada dalam peraturan;
- Bahwa syarat-syarat dokumen untuk mengajukan permohonan hak atas tanah sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu bukti kepemilikan kalau tidak ada, bisa dengan surat keterangan tanah dari yang bersangkutan dan sekarang dimudahkan dengan surat keterangan sporadik.
- Bahwa Surat ukur dalam kurun lama adalah hasil pekerjaan dari dewan *Heemsraden* atau pekerjaan dari juru ukur tanah dari sebelum tahun 1947, setelah itu menjadi jawatan pendaftaran tanah yang akan melakukan pengukuran dan sebagainya maka dalam Peraturan

Hal. 68 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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





Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dikatakan bukti untuk bisa mendaftarkan tanah diantaranya adalah surat ukur;

- Bahwa menurut pendapat ahli terkait tulisan, jurnal atau buku oleh para ahli yang menyatakan bahwa *grondkaart* dianggap sebagai surat ukur lama adalah tidak demikian, karena di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak disebutkan isi *grondkaart*, jadi karena ada surat ukur lama yang diterbitkan jawatan pendaftaran tanah;
- Bahwa akibat hukumnya apabila tidak melakukan konversi sampai dengan sekarang, maka ada kewajiban bagi perangkat pemerintah atau pemerintah, atau instansi pemerintah seperti BUMN dan sebagainya untuk melakukan konversi pendaftaran. Kalau tidak dilakukan maka sama akibat hukumnya nanti dia bisa pindah hak atas tanahnya;
- Bahwa apabila di atas tanah sudah ada surat ukur lama dan diakui kantor pertanahan, tapi kemudian di atas tanah tersebut diterbitkan sertifikat yang perlakuannya yaitu dibatas sertifikat muncul tulisan tanah bank tertentu, sedangkan luas tana sebelumnya lebih luas secara keseluruhan namun di tahun 1970 ternyata oleh BPN sudah diakui sejak lama namun ternyata bagian depan tanah diterbitkan alas hak baru, maka bisa diajukan pembatalan;\\
- Bahwa perolehan sertifikat tersebut tidak bertentangan dengan hukum atau melanggar syarat-syaratnya;
- Bahwa misal awalnya seseorang memiliki hamparan tanah kemudian tahun 1980 BPN mengeluarkan sertifikat atas sebageian tanah tersebut. Sedangkan surat ukur yang dimiliki seseorang tersebut lebar sampai ke tanah yang diterbitkan sertifikat tersebut, dalam hal ini memiliki *grondkaart* adalah misalnya dari PT KAI, tentunya *grondkaart* tersebut bukan kantor jawatan tanah yang pegang karena yang memegang *Grondkaart* adalah yang menguasai tanah tersebut maka tatkala *Grondkaart* belum dilaporkan ke BPN dan kemudian kebetulan BPN menerbitkan sertifikat atas tanah yang ada di atas *grondkaart* tersebut maka bukan salah BPN.

Hal. 69 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa BPN mengetahui kalau tanah dalam *grondkaart* tersebut belum dilaporkan di BPN karena BPN akan melakukan pengukuran dan sesuai dengan data fisik dan data yuridis;
- Bahwa kalau data yuridis salah, maka harus dikoreksi;
- Bahwa jika data fisiknya salah, maka harus dikoreksi;
- Bahwa waktu koreksinya adalah kalau sudah lebih dari 5 (lima) tahun, BPN tidak bisa mengoreksi;
- Bahwa yang bisa mengoreksi adalah Pengadilan;
- Bahwa untuk mengetahui tanah ditelantarkan atau tidak, terdapat ketentuan tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Harus mengingatkan bagi yang sudah mempunyai hak atas tanah. Dalam ketentuan yang baru bukan hanya yang mempunyai hak atas tanah tetapi juga yang menguasai tanah harus dievaluasi. Akan tetapi menurut aturan yang ada tahun 2010 sampai dengan tahun 2020 yang diberi peringatan hanya yang pegang hak atas tanah dengan bukti sertifikat hak guna usaha, hak guna bangunan. Akan tetapi pemerintah fokusnya hanya untuk hak guna usaha. Bagi yang tidak mempunyai hak guna usaha pemerintah tidak bisa melakukan penertiban tersebut. Jika ditelantarkan artinya sudah membiarkan tanah begitu lama maka dianggap ditelantarkan. Di dalam Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kalau seseorang sudah menguasai tanah selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut dan tidak ada yang keberatan bisa dianggap sebagai pemiliknya bahkan kalau sudah bersertifikat lewat 5 (lima) tahun maka tidak bisa digugat;
- Bahwa yang dimaksud pembiaran begitu lama adalah tidak memanfaatkan atau tidak digunakan;
- Bahwa ada mekanisme penelantaran;
- Bahwa untuk hak milik atau hak pakai tidak serta merta tidak dipakai atau tidak dimanfaatkan apakah dapat langsung dikuasai, hal tersebut untuk yang hak atas tanahnya tidak ada maka tidak ada ketentuannya;
- Bahwa jika ada *grondkaart* terdahulu dan sertifikat yang baru, maka yang harus dipakai adalah seperti yang di kondisi di lapangan sekarang, yaitu yang ada sertifikat yang dikuasai oleh masyarakat;

Hal. 70 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perlindungan hukum yang dimaksud adalah kepastian perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat atas tanah;
- Bahwa sebelum sertifikat tanah, ada perlindungannya pada masa pengumuman. Pada masa pengumuman tersebut apabila ada keberatan maka boleh dan ada perlindungan untuk pihak yang berkepentingan. Tapi tatkala sudah ada pengumuman namun tidak ada yang melapor atau keberatan kemudian terbit sertifikat, tanah sudah ditempati dan sudah lebih dari 5 (lima) tahun maka tidak ada perlindungan;
- Bahwa PBB adalah tanda pemanfaatan tanah;
- Bahwa PBB tersebut tidak bisa sebagai tanda pemilik tanah atau sebagai alas hak;
- Bahwa status tanah-tanah yang belum dikonversi, kalau ada hak atas tanah barat kalau 80 tidak diperbarui atau perpanjang tidak di daftarkan maka tanggal 24 september tersebut selesai maka tanah jadi tanah negara;

Menimbang bahwa atas keterangan para saksi tersebut, pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung No. 1 tahun 1971 tentang Surat Kuasa Khusus, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari asli Buku M. Yahya Harahap yang berjudul *Hukum Acara Perdata* Halaman 18 berupa Yurisprudensi MA No.1912 K/Pdt/1984, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari asli Buku M. Yahya Harahap yang berjudul *Hukum Acara Perdata* Halaman 437 berupa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 1712 K/Pdt/1984, diberi tanda T-4;

Hal. 71 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari website KBBI definisi tentang Identitas sumber :  
<https://kbbi.web.id/identitas>, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi dari asli Buku Kutipan Pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Terkait Surat Kuasa Khusus Halaman 18, 437, 457, 112, 449 dan halaman 811, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi dari website Yurisprudensi MA No. 68 K/Pdt/2014, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari asli Buku M. Yahya Harahap yang berjudul *Hukum Acara Perdata* Halaman 439 berupa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 621 K/Sip/1975, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi dari asli Buku Dr. H.M. Fauzan, S.H., M.H., yang berjudul *Kaidah-kaidah HUKUM YURISPRUDENSI* Halaman 93 berupa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. : 550K/SIP/1979, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi dari asli Buku R. Soeroso, S.H., yang berjudul *YURISPRUDENSI HUKUM ACARA PERDATA* Halaman 548-557 berupa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi dari asli *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen*, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 2 tahun 1950 tertanggal 6 Januari 1950, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi dari Print Out Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara Pasal 1 dan Pasal 2, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi dari Print Out Undang-Undang No. 86 tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan – Perusahaan Milik Belanda Pasal 1 dan Pasal 2 ayat (1), diberi tanda T-14;
15. Fotokopi dari Print Out Peraturan Pemerintah No. 2 tahun 1959 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda Pasal 2, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi dari Print Out Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda Pasal 1, diberi tanda T-16;

Hal. 72 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi dari Print Out Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi dari Print Out Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya Pasal 1 dan Pasal 9 ayat (3), diberi tanda T-18;
19. Fotokopi dari Print Out Peraturan Pemerintah Nomor 61 tahun 1971 tentang tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Jawatan (Perjan), diberi tanda T-19;
20. Fotokopi dari Print Out Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990 tentang tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi dari fotokopi Surat Menteri Perhubungan Nomor: RH.48/KA.101/MPHB perihal Penatausahaan dan Pengamanan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam grondkaart tanggal 28 Februari 1994 kepada Kementerian Keuangan, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat Menteri Keuangan Direktur Jenderal Pembinaan BUMN Nomor: B-11/MK.16/1994 perihal Penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik PERUMKA yang diuraikan dalam Grondkaart tanggal 24 Januari 1995 kepada Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional, diberi tanda T-22;
23. Fotokopi dari Print Out Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), diberi tanda T-23;
24. Fotokopi dari asli Hasil Inventarisasi Aktiva Tetap Tanah Wilayah Divre IV Tanjung Karang, diberi tanda T-24;
25. Fotokopi dari asli sesuai sistem Portal Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) - Badan Usaha Milik Negara (BUMN) , diberi tanda T-25;
26. Fotokopi dari Print Out Yurisprudensi Mahkamah Agung No. : 1262 K/Pdt/2004, diberi tanda T-26;
27. Fotokopi dari Print Out Putusan No. 585 K/TUN/2020 Jo. Putusan No. 44/G/2019/PTUN.PLG, diberi tanda T-27;
28. Fotokopi dari Print Out Putusan No. 19/G/2020/PTUN.BL, diberi tanda T-28;

Hal. 73 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotokopi dari website Mahkamah Agung RI stabilo halaman 5 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusah Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Kamar Hukum Perdata Angka 2 huruf a, diberi tanda T-29;
30. Fotokopi dari Print Out JDIH KAI Surat Edaran Menteri BUMN No. SE-09/MBU/2009 tanggal 25 Mei 2009 , diberi tanda T-30;
31. Fotokopi dari asli Surat Undangan No. KA.102/II/1/DV.4-2023 Tanggal 03 Februari 2024 perihal undangan 2009 , diberi tanda T-31;
32. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Marley's Café Coffee & Resto tanggal 10 Maret 2023 perihal Tanggapan , diberi tanda T-32;
33. Fotokopi dari Print Out JDIH Peraturan BPK halaman 2 stabilo Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 ayat (4) dan Pasal 18 ayat (1) , diberi tanda T-33;
34. Fotokopi dari Print Out JDIH Peraturan BPK halaman 3 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) dan (2) , diberi tanda T-34;
35. Fotokopi dari Print Out JDIH Peraturan BPK halaman 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 59, diberi tanda T-35;
36. Fotokopi dari asli Foto Objek Gugatan, diberi tanda T-36;
37. Fotokopi dari tangkapan layar Handphone an Jonathan Mayaitar Foto Patok Beton dan Plang milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Objek Gugatan, diberi tanda T-37;
38. Fotokopi dari asli barcode Rincian Kerugian Penggugat Rekonvensi, diberi tanda T-38;
39. Fotokopi dari Print Out Website Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, diberi tanda T-39;

Menimbang bahwa alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas telah dimaterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-12, T-21, T-22, dan T-23 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti T-

Hal. 74 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1, T-2, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-23, T-26, T-27, T-28, T-30, T-33, T-34, T-35, dan T-39 merupakan fotokopi dari *print out* tanpa diperlihatkan aslinya, T-5, T-7, T-29 berupa fotokopi dari website, T-37 berupa *print out* tangkapan layar, namun demikian selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Endrawansyah

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan untuk Tergugat Saksi mengetahui yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu perusahaan Kereta Api dan Saksi merupakan pesiunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Objek yang dijadikan gugatan;
- Bahwa objek gugatan terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kota Bandar Lampung;
- Bahwa objek gugatan tersebut berbentuk rumah beserta tanahnya;
- Bahwa rumah beserta tanah tersebut adalah asset Tergugat;
- Bahwa objek gugatan tersebut merupakan aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah yang berbentuk tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan *Grondkaart*;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai honorer sejak tahun 1992 dan diangkat pegawai tetap sejak tahun 2010 sampai dengan pensiun;
- Bahwa dalam *Grondkaart* tersebut tercantum lokasi dan jarak 75 m (tujuh puluh lima meter) masing-masing dari as rel ke kanan dan ke kiri adalah milik asset PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa objek gugatan tersebut masuk dalam 75 m (tujuh puluh lima meter) yang tercantum dalam *Grondkaart* yang merupakan asset PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa *Grondkaart* adalah peta penguasaan tanah pada zaman pemerintahan Kolonial Belanda yang dibuat oleh lembaga yang

Hal. 75 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang dan digunakan sebagai klaim penguasaan dan pemilikan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

- Bahwa Rel kereta api tersebut masih aktif sampai sekarang sebagai lintasan kereta api batu bara;
- Bahwa luas asset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang menjadi objek perkara tersebut kurang lebih 1100 m<sup>2</sup> (seribu seratus meter persegi);
- Bahwa Saksi bekerja sejak tahun 1992 pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai honorer di bagian sarana prasarana per kereta api dan teknisi perkeretaapian dan pada tahun 2010 saya diangkat pegawai tetap dan dibagian asset PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa jarak 75m (tujuh puluh lima meter) tersebut sudah berlaku sejak dahulu yaitu jaman Belanda karena Grondkaart ada sejak jaman Belanda;
- Bahwa Saksi baru berada di Tanjungkarang pada tahun 2010 dan saat itu sudah berdiri bangunan namun memang sudah banyak berdiri bangunan yang disebut bangunan liar sepanjang tanah yang tercantum dalam Grondkaart;
- Bahwa tanah yang tercantum dalam Grondkaart tersebut tidak dibuat sertifikat hak milik sebagai asset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) karena sedang memproses pembuatan sertifikat asset-aset nya namun ada skala prioritas karena divisi regional 4 itu wilayahnya besar dari Tanjungkarang sampai dengan prabumulih kurang lebih 41 (empat puluh satu) juta meter persegi luasnya dan pegawai pendataan asset pada tahun 2010 saya bekerja hanya ada 30 (tiga puluh) pegawai;
- Bahwa saat pendataan ditanyakan dikuasai siapa dan apa alas haknya, namun rata-rata tidak menunjukkan sertifikat hak miliknya lalu kami petakan untuk selanjutnya diproses;
- Bahwa terkait dengan penempatan kerja Saksi pada saat itu, Saksi menjadi honorer yang bekerja di wilayah Kotabumi dan wilayah yang banyak hutannya saat pengangkatan tahun 2010 Saksi sempat di Tanjungkarang lalu dipindahkan-pindahkan keliling divisi regional 4 lalu menjelang pensiun tahun 2022 Saksi kembali lagi ke Tanjungkarang;
- Bahwa untuk menandakan tanah-tanah tersebut adalah milik asset PT.

Hal. 76 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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

Kereta Api Indonesia (Persero) selalu ada patok, namun ada beberapa yang dicabut oleh bangunan liar tersebut atau dipindahkan patoknya tetapi kami selalu melakukan pengawasan dan perbaikan mengenai patok tersebut;

- Bahwa Saksi bekerja menjadi pegawai tetap di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sejak tahun 2010;
- Bahwa saat ini Saksi sudah tidak bekerja di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) karena pensiun;
- Bahwa Saksi pensiun dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sejak tahun 2022;
- Bahwa sebagai pegawai tetap, Saksi bekerja di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di bagian unit asset PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa tugas Saksi adalah menjaga, mencatat, dan mengawasi semua asset Tergugat;
- Bahwa tanah di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kota Bandar Lampung adalah asset milik Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui letak objek gugatan;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-11 berupa *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen*;
- Bahwa maksud dari bukti surat T-11 adalah objek gugatan termasuk sebagai aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero)/Tergugat yang termasuk dalam bidang No. IX *Grondkaart* No. 6 tahun 1913;
- Bahwa lokasi objek gugatan berdasarkan *Grondkaart* No 6 tersebut adalah kilometer delapan piket delapan ratus meter;
- Bahwa Saksi mengetahui Lokasi tersebut dari *Grondkaart* No 6, jarak dari as rel adalah 75 (tujuh puluh lima) meter ke kiri dan 75 (tujuh puluh lima) meter ke kanan;
- Bahwa sejak awal perusahaan PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdiri sejak zaman kolonial Belanda awalnya bernama *Staatsspoorwegen* (ss) berubah menjadi Djawatan Kereta Api (DKA) lalu beralih menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) lalu menjadi Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api lalu menjadi Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api kemudian menjadi

Hal. 77 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan Persero (PERSERO) dengan nama PT Kereta Api Indonesia (Persero);

- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-12, T-17, T-19, T-20, dan T-23, yaitu isinya mengenai peralihan PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa peralihan menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah sejak tahun 1998;
- Bahwa Saksi mengetahui PT Kereta Api Indonesia (Persero) sudah melaporkan ke pihak yang terkait mengenai asset berupa tanah tersebut, yaitu kepada Kementerian Perhubungan pada tahun 1994 yang mengirimkan surat kepada Menteri Keuangan mengenai penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik Perumka dalam hal ini PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang diuraikan dalam Grondkaart kemudian pada tahun 1995 Menteri Keuangan mengirimkan surat kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk tidak menerbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain terhadap tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai dengan Grondkaart;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai bukti surat T-21 dan T-22, Saksi pernah melihat dan membaca isinya mengenai surat yang dikirimkan menteri perhubungan ke menteri keuangan lalu menteri keuangan ke menteri agraria dan surat-surat tersebut menunjukkan bahwa sebagian aktiva tetap asset Perum Kereta Api (saat ini PT KAI) berupa tanah belum seluruhnya didukung dengan tanda bukti pemilikan sertifikat, tetapi baru berupa tanda bukti yang diuraikan dalam Grondkaart dan tanah-tanah yang diuraikan dalam Grondkaart pada dasarnya adalah kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai Aktiva tetap Perumka yang saat ini asetnya menjadi milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) serta tidak boleh menerbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain di atas tanah tersebut tanpa izin/persetujuan dari Kementerian Keuangan;
- Bahwa saksi tidak ingat sejak tahun berapa asset dari zaman Belanda tersebut sudah dilaporkan dan dicatat di kementerian keuangan dan kementerian BUMN, tetapi melihat surat yang dikirimkan itu pada tahun 1994;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-18 adalah Peraturan Menteri

Hal. 78 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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

Agraria No. 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya;

- Bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) memiliki aktiva tetap dan telah dilaporkan ke BUMN dan Menteri Keuangan;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-24 dan pernah melihatnya yaitu Hasil Inventarisasi Aktiva Tetap Tanah Wilayah Divre IV Tanjung Karang yang menunjukkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung tercatat dalam inventarisasi Aktiva Tetap milik Tergugat sehingga Objek Gugatan dalam penguasaan Tergugat dan telah dilaporkan kepada Kementerian Keuangan dan Kementerian BUMN;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-25 dan pernah melihatnya yaitu Portal Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) - Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang menunjukkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung tercatat dalam portal Aset PT KAI yang terkoneksi dan telah dilaporkan dengan Kementerian BUMN dan Kementerian Keuangan;
- Bahwa pada saat Saksi pensiun tahun 2022, rel kereta api tempat objek gugatan tersebut masih aktif dan beroperasi sampai sekarang;
- Bahwa Saksi pernah melihat patok dan plang milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di objek gugatan tersebut sesuai dengan bukti surat T-37 dari dahulu sampai sekarang;
- Bahwa batas-batas objek gugatan tersebut adalah bagian depan berbatasan dengan jalan gatot subroto, bagian belakang adalah as rel dan samping kanan kirinya adalah kantor Yamaha dan Rumah Pak Alimudin Umar;
- Bahwa Saksi telah bekerja di bagian asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) selama kurang lebih 12 (dua belas) tahun dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa selain Grondkaart No 6 ada Grondkaart masih terdapat banyak

Hal. 79 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grondkaart Divisi Regional IV Tanjungkarang lainnya dan belum tersertifikat dikarenakan dikerjakan sesuai dengan skala prioritas dan terkait anggaran tapi setiap tahun pasti ada programnya;

- Bahwa selama Saksi bekerja tidak ada pelepasan asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) mengenai objek gugatan tersebut;
- Bahwa penempatan kerja Saksi pindah-pindah di divisi regional IV Tanjungkarang meliputi Tanjung Karang sampai Prabumulih, namun saya bekerja di wilayah Tanjungkarang saat pengangkatan tahun 2010 selama berapa lamanya lupa kemudian pindah-pindah dan 2 (dua) tahun sebelum pensiun yaitu tahun 2020 saya kembali lagi ke wilayah Tanjungkarang;
- Bahwa terakhir kali Saksi lewat objek gugatan sebelum pensiun pada tahun 2022;
- Bahwa Lokasi PT Kereta Api Indonesia (Persero) pusat di Bandung dan di bagi-bagi menjadi divisi regional namun saya bekerja dari honorer lalu diangkat pegawai dan pensiun ditempatkan di Divisi Regional IV Tanjungkarang yang meliputi wilayah Tanjungkarang sampai dengan Prabumulih;
- Bahwa tugas Saksi adalah menjaga, mendata, dan mengawasi asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) baik dalam bentuk tanah, bangunan, barang maupun sumber daya manusia;
- Bahwa jarak dari as rel yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero)? adalah 75 (tujuh puluh lima) meter kanan dan kiri dari as rel sesuai dengan Grondkaart;
- Bahwa Grondkaart ada sejak saat PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdiri sejak zaman kolonial Belanda awalnya bernama Staatsspoorwegen (ss) tahun 1913;
- Bahwa yang dimaksud dengan piket yang tercantum dalam Grondkaart adalah dari kilometer nol ke seratus meter, piket ada di as rel.
- Bahwa yang ada disetiap gerbang rel kereta apa itu pos penjagaan tergantung ada tidaknya stasiun kereta api;
- Bahwa objek gugatan tersebut terletak di kilometer delapan piket delapan ratus meter dan tercantum pada Grondkaart No. 6 yang menjadi bukti surat T-11;

Hal. 80 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang tercantum pada daftar active tetap PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah data-data mengenai active tetap mengenai lokasi, luas, perubahan yang terjadi, berupa apa dan pendataan tersebut berdasarkan Grondkaart dan fakta dilapangan;
- Bahwa dalam active tetap alas haknya adalah Grondkaart dan belum bersertifikat namun sudah dilaporkan bahwa active tetap tersebut sesuai dengan Grondkaart dan adalah asset PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa pendataan terhadap asset-aset tersebut setiap tahun ada programnya dan selalu dilaporkan;
- Bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdiri sudah dari jaman belanda dan beralih menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) sejak tahun 1998;
- Bahwa terhadap adanya patok-patok dan plang yang dianggap asset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) Saksi tau persisnya sejak kapan, tapi dari jaman belanda Staatsspoorwegen (ss) tahun 1913 sudah ada patok-patok tersebut;
- Bahwa patok dan plang sudah ada sejak zaman dahulu, namun yang ada di bukti surat T-37 tersebut sudah terdapat pembaharuan karena patok dan plang dahulu tidak se bagus dan sejelas sekarang serta sudah banyak patok yang diganti atau dihilangkan oleh yg mendirikan bangunan liar;
- Bahwa dasar patok dan plang itu dibuat dan diletakkan adalah Grondkaart yang termasuk dalam objek gugatannya ini, yaitu dalam Grondkaart No 6;
- Bahwa patok dan plang tersebut diletakan dipinggir jalan diluar pagar yang menjadi objek gugatan dan itu adalah tanda batas dari as rel yang ada dibelakang objek gugatan ke jalan gatot subroto yang dihitung adalah 75 (tujuh puluh lima) meter;
- Bahwa tugas Saksi adalah di penjagaan asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu mendata, menjaga, mengawasi baik itu barang bergerak tidak bergerak maupun sumber daya manusianya. Salah satunya data bangunan-bangunan baru dan bila ada sengketa (bangunan liar) dilaporkan ke pimpinan;

Hal. 81 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang berupa tanah dan bangunan belum semua tersertifikat dari Badan Pertanahan Nasional karena dilakukan secara bertahap dan berdasarkan skala prioritas namun sudah dilaporkan menjadi active tetap PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa Saksi mengetahui dan melihat bukti surat T-21 dan T-22 pada saat pengangkatan tahun 2010 yang menjelaskan tentang sebagian aktiva tetap asset Perum Kereta Api (saat ini PT KAI) berupa tanah belum seluruhnya didukung dengan tanda bukti pemilikan sertifikat, tetapi baru berupa tanda bukti yang diuraikan dalam *Grondkaart* dan tanah-tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* pada dasarnya adalah kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai Aktiva tetap Perumka yang saat ini asetnya menjadi milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) serta tidak boleh menerbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain di atas tanah tersebut tanpa izin/persetujuan dari Kementerian Keuangan;
- Bahwa Saksi mengikuti pelatihan dan pendidikan mengenai hukum tanah, pelatihan mengenai hak-hak atas tanah pada tahun 2012 atau 2013 Saksi lupa waktunya di Bandung dan mendapatkan sertifikat;
- Bahwa terakhir kali Saksi bekerja pada tahun 2022 banyak bangunan liar yang berdiri di atas *Grondkaart* selain objek gugatan dan *Grondkaart* No 6 yang di jalan Gatot Subroto salah satunya ada carwash yang sewa dengan orang lain sedangkan tanah tersebut milik PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa Saksi mengetahui objek gugatan ini tercantum pada *Grondkaart* sejak di bagian asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk pendataan;
- Bahwa objek gugatan sudah dilakukan pendataan karena sudah masuk daftar active tetap dan Saksi tidak mengetahui objek gugatan tersebut ada sertifikat hak milik an Penggugat atau tidak dikarenakan bukan Saksi petugasnya saat turun ke lapangan dan biasanya bangunan liar yang didata biasanya tidak bisa atau tidak mau menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti surat P-1;
- Bahwa selalu ada kunjungan ke lokasi untuk pendataan terhadap asset

Hal. 82 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bermasalah untuk melihat ada apa, siapa dan alas hak nya terhadap asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) tersebut;

- Bahwa yang memasang patok dan plang baru adalah petugas lapangan PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan yang lama saya tidak mengetahuinya biasanya sudah rusak atau hilang maka ada pembaharuan;
- Bahwa objek gugatan berlokasi di Jalan Gatot Subroto No 95 Kelurahan Tanjung Gading, Kota Bandar Lampung;
- Bahwa terkait batas-batas Utara berbatasan dengan Yamaha, Selatan berbatasan dengan Rumah Alimudin Umar, batas belakang adalah as rel dan batas depan adalah jalan Gatot Subroto;
- Bahwa sampai saat ini Yamaha dan rumah Pak Alimudin Umar adalah asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan PT Kereta Api Indonesia (Persero) serta belum ada pelepasan hak atas tanah tersebut;
- Bahwa yang menguasai Objek Gugatan adalah Penggugat berdasarkan yang saya baca saat ini pada bukti surat P-1;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat P-5 dikarenakan surat tersebut ada pada tahun 2023 sedangkan saya pensiun pada tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertugas langsung di objek gugatan, saya bekerja di Divisi Regional 4 Tanjungkarang dan objek gugatan berada di wilayah Divisi Regional 4 Tanjungkarang;

## 2. Fergie Angga Diantoro

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat saya mengetahui adalah PT. Kereta Api Indonesia (persero) yaitu perusahaan Kereta Api dan saya ditugaskan sebagai pekerja outsourcing di PT Kereta Api Indonesia (Persero) oleh tempat saya bekerja yaitu PT. Reska;
- Bahwa pada saat tahun 2019 Saksi bekerja dengan sistem outsourcing di PT. Kereta Api Indonesia (persero) membantu bagian asset untuk monitoring dan penjagaan asset PT. Kereta Api Indonesia (persero);
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Objek yang dijadikan gugatan;

Hal. 83 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui letak objek gugatan yaitu di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kota Bandar Lampung;
- Bahwa objek gugatan tersebut dalam bentuk rumah beserta tanahnya;
- Bahwa rumah beserta tanah tersebut adalah asset Tergugat;
- Bahwa tergugat memiliki rumah beserta tanah tersebut karena merupakan asset PT. Kereta Api Indonesia (persero) adalah tanah sesuai dengan Grondkaart No 6 tahun 1913;
- Bahwa Saksi sesungguhnya tidak bekerja di PT. Kereta Api Indonesia (persero) dan tidak diberi upah oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero), saya bekerja dan diupah oleh PT. Reska dan ditempatkan di PT Kereta Api Indonesia (Persero) dari tahun 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa dalam Grondkaart tersebut tercantum lokasi dan jarak 75 m (tujuh puluh lima meter) masing-masing dari as rel ke kanan dan kekiri adalah milik asset PT. Kereta Api Indonesia (persero);
- Bahwa objek gugatan masuk dalam Grondkaart yang merupakan asset PT. Kereta Api Indonesia (persero);
- Bahwa rel kereta api tersebut masih aktif sampai sekarang sebagai lintasan kereta api batu bara;
- Bahwa luas asset PT. Kereta Api Indonesia (persero) yang menjadi objek perkara tersebut kurang lebih 1100 m<sup>2</sup> (seribu seratus meter persegi);
- Bahwa tanah yang tercantum dalam Grondkaart tersebut tidak dibuat sertifikat hak milik sebagai asset PT. Kereta Api Indonesia (persero) karena ada skala prioritas karena divisi regional 4 itu wilayahnya besar dari tanjungkarang sampai dengan prabumulih kurang lebih 41 (empat puluh satu) juta meter persegi luasnya;
- Bahwa terkait dengan keberadaan patok atau plang yang menandakan tanah-tanah tersebut adalah milik asset PT. Kereta Api Indonesia didapati informasi dari pegawai PT. Kereta Api Indonesia (persero) bahwa semuanya pasti ada patok namun ada beberapa yang dicabut oleh bangunan liar tersebut atau dipindahkan patoknya tetapi kami selalu melakukan pengawasan dan perbaikan mengenai patok tersebut;

Hal. 84 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi saat itu bekerja di bagian unit asset PT. Kereta Api Indonesia (persero) untuk membantu monitoring dan penjagaan asset PT. Kereta Api Indonesia (persero);
- Bahwa di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kota Bandar Lampung ada asset milik Tergugat;
- Bahwa asset Tergugat berupa tanah;
- Bahwa Apakah saudara mengetahui letak objek gugatan;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-11 berupa *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen*;
- Bahwa maksud dari bukti surat T-11 adalah objek gugatan termasuk sebagai aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero)/Tergugat yang termasuk dalam bidang No. IX *Grondkaart* No. 6 tahun 1913;
- Bahwa lokasi objek gugatan tersebut berdasarkan *Grondkaart* No 6 adalah kilometer delapan piket delapan ratus meter;
- Bahwa Saksi mengetahui Lokasi tersebut dari *Grondkaart* No 6 tersebut jarak dari as rel adalah 75 (tujuh puluh lima) meter ke kiri dan 75 (tujuh puluh lima) meter ke kanan;
- Bahwa Saksi mengetahui dan bisa membaca *Grondkaart* tersebut karena diajari oleh pegawai senior PT Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu pak Agus Wiyono bagian asset PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-12, T-17, T-19, T-20, dan T-23, bukti-bukti surat tersebut isinya mengenai peralihan PT Kereta Api Indonesia (Persero) bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdiri sejak zaman kolonial Belanda awalnya bernama *Staatsspoorwegen* (ss) berubah menjadi Djawatan Kereta Api (DKA) lalu beralih menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) lalu menjadi Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api lalu menjadi Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api kemudian menjadi Perusahaan Persero (PERSERO) dengan nama PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa terkait dengan pelaporan dari PT Kereta Api Indonesia (Persero) ke pihak yang terkait mengenai asset berupa tanah tersebut Saksi mengetahui dari cerita pegawai senior bahwa PT. Kereta Api Indonesia (persero) bahwa Kementerian Perhubungan pada tahun 1994 mengirimkan surat kepada Menteri Keuangan mengenai

Hal. 85 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik Perumka dalam hal ini PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang diuraikan dalam Grondkaart kemudian pada tahun 1995 Menteri Keuangan mengirimkan surat kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk tidak menerbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain terhadap tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai dengan Grondkaart;

- Bahwa Saksi mengetahui mengenai bukti surat T-21 dan T-22 karena pernah melihat dan membaca isinya mengenai surat yang dikirimkan menteri perhubungan ke menteri keuangan lalu menteri keuangan ke menteri agraria dan surat-surat tersebut menunjukkan bahwa sebagian aktiva tetap aset Perum Kereta Api (saat ini PT KAI) berupa tanah belum seluruhnya didukung dengan tanda bukti pemilikan sertifikat, tetapi baru berupa tanda bukti yang diuraikan dalam Grondkaart dan tanah-tanah yang diuraikan dalam Grondkaart pada dasarnya adalah kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai Aktiva tetap Perumka yang saat ini asetnya menjadi milik PT Kereta Api Indonesia (Persero). Serta tidak boleh menerbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain di atas tanah tersebut tanpa izin/persetujuan dari Kementerian Keuangan;
- Bahwa Saksi lupa sejak tahun berapa aset dari zaman Belanda tersebut sudah dilaporkan dan dicatat di kementerian keuangan dan kementerian BUMN;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-18 adalah Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya;
- Bahwa rel kereta api tempat objek gugatan tersebut masih aktif dan beroperasi sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi pernah melihat patok dan plang milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di objek gugatan tersebut sesuai dengan bukti surat T-37;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas objek gugatan tersebut adalah bagian depan adalah jalan gatot subroto, bagian belakang adalah as rel

Hal. 86 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan samping kanan kirinya adalah kantor Yamaha dan Rumah Pak Alimudin Umar;

- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-24 dan pernah melihatnya yaitu Hasil Inventarisasi Aktiva Tetap Tanah Wilayah Divre IV Tanjung Karang yang menunjukkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung tercatat dalam inventarisasi Aktiva Tetap milik Tergugat sehingga Objek Gugatan dalam penguasaan Tergugat dan telah dilaporkan kepada Kementerian Keuangan dan Kementerian BUMN;
- Bahwa terkait bukti surat T-25 Saksi mengetahui dan pernah melihatnya yaitu Portal Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) - Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang menunjukkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung tercatat dalam portal Aset PT KAI yang terkoneksi dan telah dilaporkan dengan Kementerian BUMN dan Kementerian Keuangan;
- Bahwa selain Grondkaart No 6 masih banyak Grondkaart Divisi Regional IV Tanjungkarang lainnya dan belum tersertifikat dikarenakan dikerjakan sesuai dengan skala prioritas dan terkait anggaran tapi setiap tahun pasti ada programnya;
- Bahwa selama Saksi bekerja tidak ada pelepasan asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) mengenai objek gugatan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah ke objek gugatan;
- Bahwa terakhir yang Saksi ketahui objek gugatan ditempati oleh kafe yang bernama kafe Marley dan diketahui mereka menyewa pada Penggugat;
- Bahwa Saksi hanya mengetahuinya saat membantu pendataan objek gugatan mengenai bangunan liar tersebut bahwa tanah beserta bangunan tersebut disewakan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-1 dan pernah melihatnya;
- Bahwa luas objek Gugatan milik Tergugat menurut Grondkaart No 6 kurang lebih 1100 (seribu seratus) meter persegi namun tercantum

Hal. 87 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bukti surat P-1 adalah kurang lebih 900 (Sembilan ratus) meter persegi;

- Bahwa lokasi PT Kereta Api Indonesia (Persero) pusat di Bandung dan saya ditempatkan di Divisi Regional IV Tanjungkarang PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang meliputi wilayah Tanjungkarang sampai dengan Prabumulih;
- Bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) pernah menyurati Café Marley sebagai penyewa atau yang menempati tanah tersebut yaitu Café Marley dan direspon oleh Café Marley;
- Bahwa sampai sekarang setahu Saksi tidak ada tindak lanjutnya dari surat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T-31 dan T-32 dan pernah melihat bukti surat tersebut;
- Bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak pernah mengizinkan dan tidak pernah ada pelepasan hak objek gugatan tersebut ke pihak manapun;
- Bahwa kerugian PT Kereta Api Indonesia (Persero) akibat dari asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu objek gugatan ada bangunan liar dan disewakan ke pihak lain kurang lebih sebesar enam milyar rupiah;
- Bahwa tugas Saksi membantu menjaga, mendata dan mengawasi asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) baik dalam bentuk tanah, bangunan, barang maupun sumber daya manusia;
- Bahwa jarak dari as rel yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah 75 (tujuh puluh lima) meter kanan dan kiri dari as rel adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai dengan Grondkaart;
- Bahwa Saksi lupa dari tahun berapa Grondkaart ada, tapi ada dari zaman *Staatsspoorwegen*;
- Bahwa Saksi lupa sejak kapan Perusahaan Kereta Api beralih menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam perkara di PTUN sebanyak 1 (satu) kali mengenai objek gugatan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah menjadi pegawai PT Kereta Api Indonesia (Persero), saya hanya sebagai outsourcing;

Hal. 88 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain di PT. Reska saya juga pernah bekerja di PT. Cis pada tahun 2015 dan PT. Cis juga adalah penyedia tenaga outsourcing;
- Bahwa Saksi tidak bertugas untuk menganalisis data;
- Bahwa luas objek gugatan sesuai dengan bukti surat P-1 berbeda dengan luas objek gugatan sesuai dengan Grondkaart No 6;
- Bahwa Saksi mengetahui luas objek perkara sama dengan Grondkaart No 6 tersebut karena Saksi ikut mengukur menggunakan maps;
- Bahwa Saksi tidak pernah masuk kedalam objek gugatan hanya mengukur dari luar;
- Bahwa Saksi adalah lulusan D3 Di Bidang Manajemen Informatika dan saat SMA saya sekolah di SMKN 2 Bandar Lampung dan diajarkan cara ukur, tidak ada sertifikat pelatihan atau pendidikan mengenai pengukuran;
- Bahwa terdapat asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai pihak lain selain objek gugatan;
- Bahwa untuk menentukan asset yang bermasalah atau tidak, PT Kereta Api Indonesia (Persero) menentukannya dengan cara pendataan turun ke lapangan namun dengan skala prioritas dan bertahap untuk menentukan monitoring unit asetnya ;
- Bahwa asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) berupa tanah tersebut sudah dilaporkan ke kementerian yang berwenang menjadi active tetap dan ada daftar active nya;
- Bahwa dasar hukum daftar active tersebut adalah Grondkaart, untuk hal objek gugatan dasar hukumnya Grondkaaert No. 6;
- Bahwa asset berupa tanah tersebut PT Kereta Api Indonesia (Persero) belum memiliki sertifikat kepemilikan yang dikeluarkan dari BPN dikarenakan pengajuannya berdasarkan skala prioritas dan bertahap;
- Bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) memiliki sertifikat hak milik objek gugatan tersebut mengentai objek gugatan tersebut namun berdasarkan Grondkaart No 6;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sudah dilakukan koordinasi ke Badan Pertanahan Nasional mengenai pembuatan sertifikat tersebut karena pegawai-pegawai PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang mengurus hal tersebut;

Hal. 89 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-5 dan P-6 yaitu surat yang dikirimkan PT Kereta Api Indonesia (Persero) kepada Café Marley mengenai undangan untuk membicarakan penyewaan tanah tersebut dan ada balasan juga dari pihak Café Marley tersebut;
- Bahwa terkait Surat undangan tersebut dikirim PT Kereta Api Indonesia (Persero) ditujukan ke Café Marley dan tidak pernah mengirim surat ke Penggugat;
- Bahwa kerugian PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dialami dari objek gugatan tersebut Saksi ketahui dari pegawai-pegawai senior PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa selain Café Marley ada Jofio nama orang yang menyewa ke orang lain yang lokasinya juga yang tercantum dalam Grondkaart No 6 yaitu di Jalan Gatot Subroto tapi saya lupa nomor berapa;
- Bahwa keberadaan patok-patok dan plang yang dianggap asset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) Saksi tidak tahu persisnya sejak kapan tapi cerita dari pegawai senior PT Kereta Api Indonesia (Persero) patok dan plang tersebut berdasarkan Grondkaart dari jaman belanda Staatsspoorwegen (ss);
- Bahwa menurut cerita pegawai senior PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebelumnya pasti sudah ada namun yang ada di bukti surat T-37 tersebut sudah pembaharuan;
- Bahwa dasar patok dan plang itu dibuat dan diletakkan adalah Grondkaart dalam objek gugatannya ini tercantum dalam Grondkaart No 6;
- Bahwa patok dan plang tersebut diletakan dipinggir jalan diluar pagar menyerong sedikit yang menjadi objek gugatan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat PT Kereta Api Indonesia (Persero) saat pemasangan patok dan plang tersebut;
- Bahwa sampai saat ini tanah yang ditempati Yamaha dan rumah Pak Alimudin Umar adalah asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan diketahui belum ada pelepasan hak atas tanah tersebut;
- Bahwa yang menguasai objek gugatan adalah Penggugat berdasarkan yang saya baca saat ini pada bukti surat P-1;

Hal. 90 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak pernah berkantor di objek gugatan tersebut;
- Bahwa Saksi melihat dan membaca bukti surat Tergugat dan bukti surat Penggugat yang ditunjukkan pada persidangan hari ini pada minggu lalu untuk persiapan persidangan;

### 3. Dr. Harto Juwono, M.Hum

- Bahwa Ahli memiliki keahlian di bidang sejarah agraria;
- Bahwa Ahli ditugaskan adalah dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret;
- Bahwa Ahli akan menjelaskan terkait *grondkaart* dan sejarah *grondkaart*;
- Bahwa Ahli juga pernah menjadi tenaga pengajar di Universitas Indonesia;
- Menimbang bahwa Ahli tidak pernah mengetahui objek yang di bahas dalam perkara ini, Ahli hanya mengetahui dari dokumen saja, jadi Ahli akan menjawab terkait dengan dokumen objek perkara karena tidak pernah juga mengunjungi objek perkaranya;
- Bahwa terkait *grondkaart* Ahli akan memberikan gambaran struktur bahwa *grondkaart* adalah salah satu bentuk dokumen yang merupakan warisan dari rezim kolonial Belanda yang namanya saja *grondkaart* yang merupakan bahasa Belanda. Dengan demikian pembuatnya adalah rezim kolonial. Tapi kita tempatkan dahulu *grondkaart* ini pada konteks jaman nya yaitu filosofi sejarahnya baru kemudian pengertiannya. Kalau kita membahas terkait *grondkaart* maka kita akan membahas terkait sejarah yaitu filsafat bagaimana *grondkaart* tersebut muncul, apa pondasi hukumnya dan apa legalitasnya. Ahli jelaskan lebih dahulu bahwa pada jaman kolonial ada penopangnya yang membuat *grondkaart* tersebut muncul yaitu yang namanya struktur kolonial yang artinya terdapat suatu lembaga yang paling bertanggungjawab atas semua yang dihasilkan termasuk *grondkaart*. Struktur pemerintahan kolonial ini sifatnya tidak statis tetapi dinamis yang artinya berkegiatan secara rutin didalam lingkup administrasi kolonial dan dari sinilah muncul sistem kolonial. Jadi ada struktur menghasilkan sistem yang melakukan kinerja yang heterogen dan

Hal. 91 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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)



dinamis yang menghasilkan produk sistem. Produk sistem adalah peraturan. Ketika sistem ini berkaitan dengan sistem hukum maka yang muncul adalah peraturan hukum, kalau sistem tersebut terkait politik maka muncul peraturan politik, jika sistem terkait sosial maka muncul peraturan sosial. Disini kita membatasi sistem hukumnya dari sistem hukum muncul produk peraturan hukum dan dari peraturan hukum yang diterapkan munculah objek hukum yang salah satunya adalah *grondkaart*. Dengan demikian *grondkaart* merupakan salah satu objek hukum yang muncul dari peraturan hukum di bidang pertanahan atau agraria oleh pemerintah kolonial. Fungsi *grondkaart* ini bentuknya peta yang memetakan atau memunculkan batas-batas tanah tetapi berbeda dengan peta tanah biasa. *Grondkaart* menjelaskan tentang letak tanah, batas tanah, kepemilikan tanah dan legalitas tanah. Dari yang sudah disebutkan tersebut masing-masing memiliki aturan atau ada perundang-undangnya mengenai *grondkaart* tersebut dan undang-undang tersebut merupakan produk hukum kolonial. Dengan demikian kesimpulannya *grondkaart* adalah objek dari produk sistem hukum kolonial yang menunjukkan penguasaan tanah atau kepemilikan tanah. Karena pada saat itu Undang-Undang yang mengatur terkait *grondkaart* menyatakan bahwa *grondkaart* adalah kepemilikan tanah milik pemerintah Hindia Belanda atau diperoleh dari pemerintah Hindia Belanda yang digunakan oleh pihak lain yang diberikan kewenangan;

- Bahwa terkait kepemilikan atau peralihan tanah dari pemerintah ke non pemerintah maupun dari pemerintah ke yang lainnya, syarat yang harus dipenuhi pada saat itu dijelaskan oleh Ahli bahwa *Grondkaart* hanya dapat diberikan untuk dua macam saja. Yang pertama yaitu lembaga pemerintah sendiri baik pemerintah daerah maupun pemerintah pusat karena menggunakan tanah pemerintah. Di jaman kolonial yang namanya tanah pemerintah yaitu bukan tanah negara, hal tersebut berbeda dan peraturannya pun berbeda. Tanah negara diatur dalam lembaran negara 1864 Nomor 6, sedangkan Tanah negara diatur dalam *Staatsblad* 1870 Nomor 118. Jadi hal tersebut merupakan dua objek yang berbeda sehingga ketika kereta api masuk pertama di Hindia Belanda pada tahun 1867 belum ada *staats domain* atau tanah negara,

Hal. 92 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



yang ada hanya *overheidsgrond* atau tanah pemerintah berdasarkan *Staatsblad* 1864 Nomor 6 dan diperkuat lagi dengan *Staatsblad* 1866 Nomor 125. Di dalam Undang-Undang perkeretaapian yang pertama *Staatsblad* 1866 Nomor 132, diizinkan menggunakan tanah pemerintah. Jadi ada 2 (dua) yang diizinkan. Yang pertama lembaga pemerintah sendiri atau lembaga negara, yang kedua pihak swasta tetapi memiliki syarat khusus yaitu untuk perusahaan-perusahaan seperti kereta api atau yang lainnya yang nantinya menjadi BUMN. Syaratnya adalah mendapatkan hak konsesi secara khususnya, apabila tidak mendapatkan hak konsesi maka tidak mendapatkan tanah pemerintah. Selama memenuhi syarat-syarat tersebut maka boleh dilimpahkan ke pihak lain namun jika tidak memenuhi syarat tersebut maka tidak mungkin di jaman kolonial. Karena statusnya tanah pemerintah bukan tanah perusahaan;

- Bahwa menurut ahli tanah tersebut di jaman dulu tidak ada jual beli, hal tersebut tidak diperbolehkan atau dilarang dan tidak ada pelepasan hak;
- Bahwa untuk syarat yang harus dipenuhi ketika akan melepaskan tanah dengan kepemilikan atau hak lainnya harus seizin pemerintah pusat yaitu gubernur jenderal kalau sekarang menjadi kepala negara yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 tahun 1999 bahwa legalitas *grondkaart* tersebut diperlukan Surat Keputusan Gubernur Jenderal atau yang mewakili, kalau sekarang wakilnya adalah menteri karena dahulu namanya bukan menteri tapi direktur. Karena *grondkaart* itu bukannya milik kereta api tapi semua tanah milik pemerintah memiliki *grondkaart*. Ahli pernah dipanggil oleh Pemda DKI Jakarta. Pada saat itu Pemda DKI Jakarta mau sertifikatkan Monas, saat itu bersama Sekretariat Negara berdiskusi ternyata baru ada *grondkaart*, *grondkaart* Monas pada saat itu milik Sekretariat Negara;
- Bahwa terkait apakah *grondkaart* bisa dianggap sebagai suatu hak kepemilikan tanah, hal tersebut Ahli mendasarkan pada pendapat Menteri Keuangan yang menyatakan pada tahun 1995 supaya *grondkaart* dijadikan sebagai alas hak bukti kepemilikan tanah PERUMKA. Jadi pada saat itu Menteri Keuangan melalui Dirjen

Hal. 93 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





Kekayaan Negara yang memiliki daftar inventaris *grondkaart* meminta kepada Menteri ATR/BPN untuk disertifikatkan dan *grondkaart* tersebut menjadi bukti hak kepemilikan PERUMKA. Dari sini saya menyimpulkan bahwa ada tanda potensial dan legalitas karena yang menyatakan pejabat tinggi negara dan meminta secara resmi kepada pejabat tinggi negara maka pada saat itu bisa;

- Bahwa dalam mensertifikatkan dengan *grondkaart* yaitu melalui prosedur yang sama dengan pengajuan sertifikasi baik BUMN Ahli pernah melihat baik PT. KAI atau Perhutani, yang terakhir Ahli lihat *grondkaart* bisa dijadikan salah satu alas hak untuk mengajukan permohonan;
- Bahwa setelah ada permohonan lalu syarat-syarat yang harus dilengkapi terhadap *grondkaart* terpenuhi, produk yang timbul adalah sertipikat
- Bahwa hak kepemilikan bisa terjadi setelah ada permohonan dengan dasar *grondkaart*;
- Bahwa ketika ada *grondkaart* kemudian ada penerbitan sertifikat sebagai hak kepemilikan di lain sisi misalnya ada jual beli dengan alas hak jual beli dengan sertifikat juga, hal tersebut tidak pernah terjadi pada jaman dikeluarkannya *grondkaart*;
- Bahwa pengertian *groondkaart* merupakan pengertian yang bersifat konsepsi, namun jika yang ditanyakan secara harfiah, maka Ahli akan menjawab berdasarkan bukti yang sah yang diterbitkan Kementerian Perhubungan Tahun 1957 untuk membuat bentuk kepemilikan aset stasiun Manggarai yang namanya peta bumi. Kementerian Perhubungan pada saat itu membuat *grondkaart* yang namanya peta bumi;
- Bahwa *grondkaart* merupakan peta bumi akan tetapi dalam sudut terjemahan, kalau dalam konsepsinya dan menggunakan peraturan-peraturan yang berlaku mengenai *grondkaart* maka jauh lebih kompleks dari pada peta bumi. Secara konsepsi *grondkaart* yaitu peta yang menunjukkan bukti kepemilikan dan penguasaan lahan. Karena di dalam *grondkaart* ada beberapa bentuk legalitas yaitu tandatangan pejabat pembuatnya. Salah satu pejabat yang menandatangani adalah Kepala

Hal. 94 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor BPN atau yang pada saat itu namanya adalah Kepala Kantor Kadaster;

- Kepala Kantor Kadaster tandatangan sebagai penanggungjawab atas keabsahan tanah kemudian dibawahnya tandatangan pejabat yang berwenang. Misalnya *grondkaart* kereta api yang tandatangan adalah Direktur Kementerian BUMN. Kalau *grondkaart* milik Perhutani maka yang tandatangan adalah Kepala Kantor Kehutanan;
- Bahwa kaitannya dengan nasionalisasi adalah bahwa nasionalisasi dalam sejarah terjadi 3 (tiga) kali, pada tahun 1949 karena KMB atau yang namanya *overneming*, Tahun 1954 karena selesainya konsesi tapi tidak diperpanjang namanya *bezitneming*, kemudian tahun 1958 karena adanya keputusan sepihak pemerintah Indonesia nasionalisasi perusahaan namanya *naasting*. Karena terkait kereta api saya akan menjelaskan yang pertama yaitu *overneming* yang merupakan pengambil alihan sebagai akibat dari pengakuan perdaulatan. Dasar hukumnya perjanjian finansial dan ekonomi yang ditandatangani 27 Desember 1949 dari pemerintah Belanda ke Indonesia. Yang dialihkan oleh pemerintah Belanda ada beberapa perusahaan yaitu *Staatspoor* (SS) atau kereta api negara, kemudian Bukit Asam, Tambang Timah, Pegadaian, Pabrik Garam Madura. Semuanya dialihkan langsung tanpa anti rugi dengan catatan semua hutang-hutangnya ditanggung oleh pemerintah Indonesia. Sejak itu aset di Indonesia ada 2 (dua) yaitu *Staatspoor* (SS) yaitu kereta api negara dan *Verenigde Spoorwegbedrijf* (VS) yaitu kereta api swasta. *Staatspoor* (SS) sejak 27 Desember 1949 beralih ke pemerintah republik Indonesia beserta semua asetnya yang berada dalam *grondkaart* dan telah disahkan dengan keputusan Menteri Perhubungan tanggal 2 Januari 1950 Nomor 6 yang menyatakan bahwa semua kekayaan *Staatspoor* (SS) otomatis menjadi kekayaan djawatan kereta api Indonesia. Kemudian Tahun 1954 ada perusahaan kereta api swasta yang selesai masa konsesinya dan tidak diperpanjang karena Pemerintah Indonesia menolak memperpanjang karena menganggap sudah bisa melaksanakan tanpa perusahaan asing. Artinya penolakan ini membuat konsesi tidak diperpanjang yang bersangkutan kembali tetapi asetnya dibeli oleh Pemerintah Indonesia

Hal. 95 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



menjadi kekayaan negara hal tersebut yang dinamakan *bezitneming* untuk jalur kereta api dari Cirebon ke Semarang. Kemudian yang terkena Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 adalah sisa perusahaan kereta api yang ada di Indonesia di luar *staatspoor* (SS) dan Cirebon termasuk yang ada di Sumatera Utara dan Jawa, itu semua namanya *naasting* atau pengambil alihan sepihak dengan pembayaran ganti rugi. Tetapi *grondkaart* yang menunjukkan tanah tersebut milik pemerintah, tidak termasuk dalam ganti rugi karena sudah menjadi tanah pemerintah Republik Indonesia;

- Bahwa kaitannya dengan agrarian *reform* atau reformasi hukum agraria tahun 1960 adalah karena yang diakui kemerdekaan kita tanggal 27 Desember 1949 oleh pemerintah Hindia Belanda dan semua tanah-tanah pemerintah menjadi tanah pemerintah Republik Indonesia maka pemerintah Indonesia jauh sebelum UUPA terbit yaitu Tahun 1953 menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 yang mengatur semua tanah-tanah negara termasuk eks tanah *staatspoor* (SS). Dengan demikian tanah milik kereta api *staatspoor* (SS) sudah tercover di Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 menjadi tanah negara. *Agraria Reform* tidak termasuk karena sudah tercover masuk ke dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 disebutkan tanah milik kereta api Negara;
- Bahwa dikatakan *agraria reform* tersebut tidak termasuk, dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang tanah negara. Semua berkas milik tanah Hindia Belanda disebut tanah negara;
- Bahwa tahun 1958 nasionalisme juga sebagai Undang-Undang dan dikatakan semua nasionalisasi juga menjadi kekayaan Negara;
- Bahwa Ahli pernah menulis dan meneliti beberapa hal yang berkaitan dengan tanah-tanah pada *grondkaart* baik dari aspek agraria nya maupun aspek penggunaanya dalam hal ini Perusahaan;
- Bahwa Ahli pernah mengajar terkait *grondkaart* dan *listingkaart* tanha-tanah dari jaman kolonial Belanda, yang namanya *kaart* itu memiliki peranan penting untuk pembuktian dan hal tersebut saya ajarkan dalam mata kuliah saya seperti misalnya tanah-tanah perusahaan

Hal. 96 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



perminyakan itu namanya *schetskaart*. Kemudian tanah-tanah seperti jalur-jalur pengangkutan darat yaitu *richting kaart*, kemudian untuk tanah Perhutani yaitu *overzicht kaart*. Saya juga pernah menjadi instruktur di BPN saya mengajarkan hal tersebut yang menjadi alat bukti karena setiap *kaart* ada Surat Keputusannya (SK) dan kalau kita lihat pada SK nya akan menjelaskan persetujuan dan riwayatnya ;

- Bahwa terkait peralihan dari *staatspoor* (SS) menjadi Djawatan Kereta Api (DKA) kemudian beralih lagi menjadi PT Kereta Api Indonesia (PT.KAI), tanah-tanah tersebut kemudian menjadi aktiva atau hartanya PT KAI, maka Ahli berpedoman kepada Surat Dirjen Kekayaan Negara yang menyatakan bahwa *grondkaart* adalah alas hak Perumka karena Perumka merupakan jelmaan PT. KAI maka saya berkesimpulan semua tercatat di inventaris aset PT. KAI dan aset inventaris Dirjen Kekayaan Negara;
- Bahwa tindak lanjut dari Kementerian Keuangan ke BPN seingat Ahli ada hasil munas BPN Sekitar tahun 1995 yang mencantumkan Pasal 24 ayat 1 dan 2 bahwa yang menindaklanjuti dari permohonan kementerian keuangan untuk menggunakan *grondkaart* sebagai salah satu pertimbangan sertifikasi kepemilikan tanah;
- Bahwa terkait peralihan-peralihan agrarian, maka yang ada pada *grondkaart* adalah tanah pemerintah yang kemudian oleh nomenklatur UUPA dijadikan tanah negara. Kalau status tanah negara di konversikan menjadi apa? Ahli tidak bisa menjawabnya karena sudah menjadi tanah negara;
- Bahwa *Grondkaart* bukan tanah negara bebas, karena ada lembaran negara Tahun 1927 yang menetapkan tanah negara bebas bisa menjadi *grondkaart* setelah melalui proses tanah negara bebas tersebut dibebaskan oleh negara haknya dan statusnya sudah menjadi *gouvernement grond* menjadi *grondkaart*. Jadi *grondkaart* sama sekali bukan tanah negara bebas;
- Bahwa kaitan konversi *grondkaart* kepada BPN baik dari dilaporkan maupun diinformasikan, sebetulnya itu merupakan tugas pemerintah yang mana semuanya sudah termasuk dalam daftar kekayaan milik Dirjen Kekayaan Negara dan *grondkaart* bukan milik hanya satu

Hal. 97 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perusahaan. *Grondkaart* milik banyak perusahaan yang berafiliasi dengan negara. Maka sudah seyogyanya kementerian BPN atau kementerian Keuangan yang berkaitan dengan kekayaan negara tersebut berkoordinasi dengan ATR/BPN supaya dilimpahkan atau di beritahukan. Karena pemerintah Belanda meninggalkan Indonesia pada saat itu tidak memberikan ke BPN karena BPN belum ada. BPN ada tahun 1956 sedangkan Belanda pergi di tahun 1949. Sehingga terjadi pemisahan arsip *grondkaart* antara SK nya dengan *grondkaart* nya terpisah. SK nya masuk ke arsip nasional RI, *grondkaart* nya dipegang oleh salah satu pihak yang berkepentingan seperti KAI atau Perhutani dan sebagainya. Hal ini yang membuat kesulitan untuk mencocokkan kembali juga terjadi kekosongan dari pihak pertanahan untuk mengakses hal tersebut. Menurut saya ini tidak bisa dipersalahkan karena hal ini sudah menjadi *history affect* yang berurusan dengan Pemerintah Belanda bukan dengan Pemerintah Indonesia;

- Bahwa *grondkaart* dapat dijadikan data yuridis dalam permohonan hak jika konteksnya administrasi, kalau kita melihat dari disertasi yang ditulis oleh rekan saya. Dari 10 (sepuluh) perkara kepemilikan tanah yang sudah diputuskan oleh Mahkamah Agung, dikabulkan 9 (sembilan) penggunaan *grondkaart* sebagai dasar sertifikasi;
- Bahwa mengenai konversi status hukum *grondkaart*, tidak ada jangka waktu tertentu yang membatasi status hukum *grondkaart* tidak bisa diubah atau tidak bisa dijadikan sertifikat dalam hal konversi karena sampai sekarang Ahli melihat BUMN bisa mensertifikatkan dengan secara *grondkaart*;
- Bahwa terkait penduduk lokal yang dapat melakukan pengelolaan atau mengajukan permohonan hak atas tanah atas *grondkaart* tersebut, maka harus dilihat *grondkaart* nya dulu apakah disana dia memiliki hak atas tanah tersebut, kalau tidak maka apa buktinya, dan juga harus ada pembuktian;
- Bahwa BUMN yang memiliki tanah berdasarkan *grondkaart* diantaranya PT. PLN Persero kemudian ada Perhutani dan lainnya. Tapi ada beberapa perusahaan yang menggunakan *schetskaart* seperti bagian pertanian;

Hal. 98 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apakah sertifikat yang timbul di atas tanah *grondkaart* tersebut dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersebut, maka bukan kewenangan Ahli sebagai ahli di bidang sejarah, karena terkait hal tersebut Ahli hukum yang dapat menjelaskan, selaku Ahli sejarah hanya menjelaskan terkait serangkaian fakta dari interpretasi data yang mana jika ada kejadian akan ditelusuri kembali sumber faktanya bagaimana;
- Bahwa Ahli belum pernah menemukan adanya pembatasan waktu terkait pendaftaran *grondkaart* kepada kantor Pertanahan berdasarkan pasal 55 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- Bahwa status keabsahan *grondkaart* yang belum dilaporkan ke kantor pertanahan bersifat individual, yang pemegang *grondkaart* sendiri yang melaporkan. Kemudian antar institusi antar kementerian. Sejak tahun 1995 sudah ada bukti bahwa Kementerian Keuangan sudah menyampaikan kepada ATR/BPN. Semestinya sudah 30 (tiga puluh) tahun waktunya harusnya sudah ditindaklanjuti oleh orang melaporkan;
- Bahwa Ahli pernah mengetahui adanya permasalahan terkait kepemilikan yang berhubungan dengan *grondkaart*, yaitu di salah satu kota di Jawa ada Pengadilan Tata Usaha Negara. PT Kereta Api menggunakan *grondkaart* untuk menghadapi masyarakat yang memiliki surat hak milik tanah. Pada saat itu Ahli memantau perkembangannya bahwa dengan *grondkaart* Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa itu adalah tanah negara atau jadi milik negara karena akan dijadikan proyek nasional. Kemudian Putusannya pada saat itu di cabut SHM bagi pemegang SHM tersebut atau dengan kata lain dimenangkan oleh PT Kereta Api. Kemudian BPN memperhatikan Putusan TUN untuk mencabut SHM tersebut. Hal tersebut terjadi pada tahun 2017;
- Bahwa dipertunjukan bukti surat T1-11 kepada Ahli, lalu dijelaskan bahwa *Grondkaart* ini masih asli dalam bahasa Belanda dan menggunakan bahasa belanda lama. Terdapat tulisan yang menerangkan “pembukaan jalur kereta api negara di Sumatera Selatan, sisi Teluk Betung sesi satu bagian satu nomor 9A”. Seperti yang Ahli jelaskan tadi *grondkaart* ini mempunyai kekuatan hukum yang ada pada bagian “*grondkaart* ini disetujui dengan Surat Keputusan Direktur

Hal. 99 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



*gouvernement bedrijven* (sekarang Menteri BUMN)" tanggal 4 November 1913 Nomor 1731. SK ini tersimpan di arsip nasional. Kemudian ada tandatangan pejabat *gouvernement landmester* kalau sekarang disebut sebagai juru ukur tanah atau pejabat kadaster BPN. Jadi BPN sudah menandatangani peta ini, dia yang mengukur dan memetakan semuanya. Kemudian ada kepala seksi 1 Teluk Betung atau kepala proyek pembangunan pada saat itu. Kemudian ada perwakilan dari *staatspoor* (SS), PU, BPN, perusahaan pengguna *grondkaart* dan Kementerian BUMN. Pencantuman tersebut tidak sembarangan dan ada aturannya. Pencantuman pejabat kadaster atau BPN ini berdasarkan tambahan Berita Negara Nomor 4555 Tahun 1890. Ada keterangan dalam kotak nomor persil 1-9. Letak antara piket (kereta api). Kemudian ada nama pemegang hak atas tanah yaitu Kamis, Sariman dan sebagainya. Terdapat status tanah yaitu *gouvernement grond* atau tanah pemerintah. Ada luasnya, sebutan area seperti kebun, sawah padi, kebun, hutan belukar dan kebun kopi. Jadi status tanah tersebut yaitu tanah pemerintah;

- Bahwa *grondkaart* yang diperlihatkan terdapat angka 75, yaitu yang dimaksud angka 75 tersebut adalah jarak 75 meter dari as rel. Jadi dalam undang-undang perkeretaapian Tahun 1866 Nomor 132 di tetapkan bahwa ada jarak bentang minimal 6 meter untuk lahan aman karena ditakuti kereta tersebut anjlok atau terguling sehingga tidak menimpa korban maka dibelah batas aman 6 meter sampai 6 meter akan tetapi itu batas minimal bisa saja lebih dari itu misalnya di Palembang ada yang 25 meter sampai 50 meter apalagi daerahnya berbukit dan tinggi atau tikungan dan sebagainya maka tidak bisa hanya 6 meter dan 6 meter. Hal tersebut disahkan melalui *grondkaart* yang diberi keterangan SK tersebut;
- Bahwa *grondkaart* ini menunjukan tentang tanah milik *staatspoor* (SS) atau PT.KAI;
- Bahwa SK Kementerian BUMN terkait di *grondkaart* tersebut berada dimana di arsip nasional;
- Bahwa Ahli pernah melihat SK terkait *grondkaart* pada saat masih ada di daerah Madiun, pada saat itu Ahli mau menengahi antara perhutani

Hal. 100 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



dengan PT. Kereta Api yaitu 2 (dua) *grondkaart* yang bersamaan, bertemulah dengan SK yang berkaitan yang menceritakan bakal tanah *grondkaart* termasuk besaran pembayaran ganti rugi dan tandatangan orang yang tersebut namanya, pada saat itu tahun 1905;

- Mengapa pemegang *grondkaart* atau perusahaan belanda tersebut pada tahun 1960-1970 tidak langsung disertifikatkan adalah karena masalah sertifikasi BUMN pada umumnya masih ada kendala pembayaran ganti rugi dari pemerintah Indonesia. Jadi ketika pemerintah bisa mengeluarkan peraturan Undang-Undang Nasionalisasi, pemerintah juga meberikan ganti rugi. Akan tetapi tahun 1958 ketika memakai Undang-Undang nasionalisasi kita tidak bisa berunding dengan Belanda karena kita terputus hubungan diplomatik karena krisis politik di Papua dengan demikian baru mulai Tahun 1966 adanya perulangan pembicaraan diplomatik maka tercapai puncaknya pada tanggal 7 September 1966 dengan perjanjian Indonesia-Belanda terkait pembayaran ganti rugi hanya dua pasal perjanjian tersebut yang isinya yang pertama adalah urusan ganti rugi keuangan perusahaan Belanda oleh pemerintah Indonesia adalah urusan negara dan negara. Demikian Indonesia tidak pernah membayar kepada perusahaan langsung termasuk kepada perusahaan kereta api swasta. Kemudian yang kedua pembayaran diangsur per lima tahun sejak perjanjian tersebut resmi dijadikan Undang-Undang. Pada 7 September 1966 semua perjanjian ditandatangani maka pada tahun 1967 perjanjian tersebut dijadikan Surat Keputusan. Setahun kemudian oleh DPR Belanda dijadikan Undang-undang pembagian hasil ganti rugi. Sejak 1968 pemerintah Indonesia membayar ganti rugi selama 35 tahun, dibayar setiap tahunnya sampai lunas tahun 2003. Dengan demikian masalah nasionalisasi dan aset resmi ditutup oleh pemerintah Belanda dan Indonesia pada tahun 2003. Hal tersebut yang dipertimbangkan menjadi kendala dalam proses sertifikasi karena belum resmi menjadi milik pemerintah Indonesia;
- Bahwa sejak 2003 sudah resmi dan mutlak menjadi milik pemerintah Indonesia;

Hal. 101 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa beda tanah hak barat yang dimiliki perusahaan negara dan yang tidak dimiliki perusahaan negara adalah hak-hak tersebut baru, bukan historis;
- Bahwa terkait konversi tanah negara yang dimaksud sebelumnya, sepengetahuan Ahli karena kata-katanya berkasnya milik Hindia Belanda maka bukan tanah bebas melainkan milik pemerintah Hindia Belanda;
- Bahwa selama sudah bestemming, pemerintah Indonesia tidak bisa memberikan tanah negara tersebut kepada pihak lain yang kemudian mengajukan permohonan;
- Bahwa Ahli belum pernah melihat dan tidak tahu jika *grondkaart* diberikan kepada orang lain;
- Bahwa yang dimaksud dengan nama pemegang hak yang ada pada *grondkaart* tersebut adalah pemegang hak yang dimaksud adalah orang-orang yang memegang hak tanah bukan pemilik hak. Kalau pemilik hak adalah yang memiliki hak tersebut. Kalau pemegang hak yaitu bukan pemilik hak akan tetapi dia memegang hak atas tanah tersebut sedangkan pemilik hak yaitu di cabut haknya dengan cara dibeli. Jadi nama pemegang hak yang ada dalam *grondkaart* tersebut merupakan yang dilepaskan hak nya. Sebelum tanah tersebut diambil pemerintah, mereka yang tinggal disini diberi ganti rugi dan dibebaskan haknya karena statusnya *gouvernement grond* berarti mereka tidak memiliki;
- Bahwa terkait dengan batas-batas dalam *grondkaart*, *grondkaart* ini sejak sebelum Indonesia merdeka sampai dengan tahun 1949 dan akan berubah setelah tahun 1950 akan masuk ke Djawatan Kereta Api (DKA) akan tetapi tidak berubah status hukumnya. Di dalam *grondkaart* ini terdapat petak-petak kotak ada luasnya, kita lihat legendanya ada depot tanah, real tanah, wagon dan saluran air. Biasanya dulu diterapkan menggunakan GPS untuk mengukur luasnya lalu diterapkan di lapangan. Saya pernah, dari Palembang ke Muara Enim menerapkan *grondkaart* terkait batu bara selama 3 (tiga) hari dan gesernya hanya sekitar 10 (sepuluh) meter karena abrasi. Maka masih bisa dilacak luasnya;

Hal. 102 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemegang hak ini masih menempati tanah tersebut pada saat itu menurut Ahli dalam konteks sejarah sudah tidak ditempati lagi karena statusnya sudah tanah pemerintah dan terkait hal ini tidak bisa ditafsirkan secara lengkap karena *grondkaart* ini hanya selembarnya tetapi ada bukti bahwa status tanahnya adalah tanah pemerintah sampai kapanpun orang yang berdomisili disini tidak punya hak milik atas tanah pemerintah. Jika butuh penjelasan lebih lanjut seharusnya dilengkapi dengan dokumen yang lebih menjelaskan lagi;
- Bahwa dokumen yang dapat menjelaskan lebih lanjut adalah dokumen berupa arsip zaman kolonial yang berkaitan dengan *grondkaart* ini;
- Bahwa pada *grondkaart* memiliki dokumen lain lagi, yaitu merujuk kepada Surat Keputusan menteri BUMN;
- Bahwa kaitan perusahaan *staatspoor* (SS) dan *Verenigde Spoorwegbedrijf* (VS) dilebur menjadi satu dijelaskan oleh Ahli bahwa bukan menjadi 2 (dua) perusahaan akan tetapi menjadi 2 (dua) jenis perusahaan yaitu perusahaan negara dan perusahaan swasta yang terdiri dari 11 (sebelas) perusahaan. *Verenigde Spoorwegbedrijf* (VS) dibentuk tahun 1945 akan tetapi dibubarkan tahun 1950 setelah Belanda pergi meninggalkan Indonesia. Setelah VS bubar maka perusahaan-perusahaan tersebut kembali menjadi sebelum Jepang masuk. Artinya masing-masing 11 (sebelas) perusahaan tersebut kembali memegang hak konsesi yang belum habis di daerah masing-masing. Dari sini lah 11 (sebelas) perusahaan tersebut ada yang terkena nasionalisasi tahun 1954 yaitu *bezitnemings* ada juga yang terkenanasionalisasi tahun 1958 atau *naasting*;
- Bahwa yang terkena nasionalisasi tahun 1958 tersebut ada 10 (sepuluh) perusahaan kereta api dengan Undang-Undang Nomor 86 tahun 1958 akan tetapi diaplikasikan ada 2 (dua) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1959 dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959. Yang membedakan di perusahaan kereta api Sumatera Utara karena anak perusahaan dari perusahaan Perhubungan. Setelah di nasionalisasi baik SS maupun VS tadi semuanya kemudian masuk kedalam Djawatan Kereta Api (DKA) kemudian tahun 1960an menjadi

Hal. 103 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalu tahun 1970 PERUMKA kemudian tahun 1972 menjadi PJKA lalu 2008 menjadi PT. KAI;

- Bahwa di dalam *grondkaart* tidak menjelaskan terkait dalam bentuk sewa kepada masyarakat, yang dijelaskan hanya nama-nama yang menguasai pemegang hak atas tanah tersebut, sedangkan status tanahnya adalah tanah pemerintah;
- Bahwa setelah dilimpahkan ke DKA *grondkaart* tersebut bukan nama tapi alat bukti atau penunjukannya;
- Bahwa pada tahun 1965 di dalam peraturan Menteri Agraria bahwa BUMN mendapatkan hak pakai contohnya di Yogyakarta mempunyai hak pakai selamanya;
- Bahwa terkait dengan peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah, maka untuk Ahli sebagai orang sejarah berhenti sampai tahun 1965 tidak sampai sekarang;
- Bahwa berdasarkan Kepres Nomor 32 Tahun 1979, tanah barat hanya dapat dikonversi tanggal 24 September 1980, namun tanah BUMN tidak di konversi karena sejak awal sudah tanah milik negara;
- Bahwa yang dimaksud dengan tanah negara merupakan tanah bekas Hindia Belanda;
- Bahwa tanah negara merupakan tanah BUMN secara hukum, menurut Ahli tahun 1953 BUMN belum ada, yang ada perusahaan negara seperti DKA dibawah kementerian dan itu merupakan tanah negara;
- Bahwa pada saat itu Menteri Dalam Negeri mewakili Gubernur Jenderal bisa melimpahkan tetapi bukan untuk individu, sepengetahuan Ahli bisa dilimpahkan untuk institusi daerah untuk memperluas wilayah;
- Bahwa *Grondkaart* memiliki 3 (tiga) fungsi yaitu sebagai bukti penguasaan, fungsi kepemilikan tanah dan fungsi keperuntukan. Hal ini sampai tahun 1950an;
- Bahwa berdasarkan ilmu sejarah batasnya adalah 50 (lima puluh) tahun dan batas penelitian sampai tahun 1970an;

Menimbang bahwa atas keterangan para saksi tersebut, pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Hal. 104 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Buku Tanah No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, diberi tanda TTII-1;
2. Fotokopi dari asli Gambar Tanah No. 44/1976, diberi tanda TTII-2;
3. Fotokopi dari asli Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung No DA.440/SK/HM/76 tanggal 15 November 1976, diberi tanda TTII-3;
4. Fotokopi dari asli Tanda Setoran , diberi tanda TTII-4;
5. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli No 08/TbU.1/1981 tanggal 21 Januari 1981, diberi tanda TTII-5;
6. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No 61/1981 tanggal 21 Januari 1981, diberi tanda TTII-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk Surya Indah, diberi tanda TTII-7;
8. Fotokopi dari asli Surat Permohonan Peralihan Hak atas nama Sari Rostiwanti, diberi tanda TTII-8;
9. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan atas nama Sari Rostiwanti, diberi tanda TTII-9;
10. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli Nomor 103/Tk.T/2004 tanggal 11 Februari 2004, diberi tanda TTII-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sari Rostiwanti Nomor: 08.5004.660365.0001 , diberi tanda TTII-11;
12. Fotokopi dari fotokopi sesuai peta pendaftaran pengambilan penunjukan batas Penggugat dan Tergugat (Gambar Situasi Hasil Pemeriksaan Setempat), diberi tanda TTII-12;

Menimbang bahwa alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas telah dimaterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TTII-7, TTII-11, dan TTII-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 September 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Hal. 105 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM PROVISI;

Menimbang Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi provisinya memohon agar Pengadilan menyatakan membatalkan atau setidaknya memutuskan dengan putusan sela untuk menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan segala aktivitas yang ada di Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung seluas 983 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas Utara : Dealer Yamaha Pahoman (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- Batas Barat : Jl. Gatot Subroto;
- Batas Selatan : Rumah Warga A.n Alimudin Umar (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero));
- Batas Timur : Rel Kereta Api (aset PT Kereta Api Indonesia (Persero))
- walaupun perkara ini belum berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa permohonan provisi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, ternyata berkaitan erat dengan pembuktian pokok dalam perkara gugatan perlawanan *a quo*, oleh karena itu permohonan Provisi tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

### DALAM KONVENSI;

### DALAM EKSEPSI;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bersamaan dalam jawabannya di atas mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah;
2. Eksepsi Gugatan Prematur;

Hal. 106 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Eksepsi *Error In Persona Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)*;
4. Eksepsi *Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Obscuur Libel)*;

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bersamaan, telah disanggah oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam Repliknya;

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bersamaan tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR / 162 RBg diatur bahwa "Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya";

### *Ad.1. Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah;*

Menimbang bahwa berdasarkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil sebagai surat kuasa khusus karena hanya mencantumkan nama pihak-pihak dalam perkara *a quo*, tanpa menyebutkan secara konkrit dan jelas alamat kedudukan para pihak yang menjadi Para Tergugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Tergugat mendasarkan pada Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 1 tahun 1971 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus tentang Surat Kuasa Khusus, pada pokoknya menyatakan bahwa surat kuasa khusus harus dengan jelas dan tegas menyebutkan; 1. Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relative; 2. Identitas dan kedudukan para pihak yang berperkara; 3. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan; serta 4. Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tentang Surat Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim menilai Surat Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan Surat Kuasa Khusus dan telah

*Hal. 107 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 123 HIR jo SEMA No. 1 tahun 1971 (23 Januari 1971) jo. SEMA No. 6 tahun 1994 (14 Oktober 1994) tentang formalitas surat kuasa khusus yang mana harus memuat secara jelas: 1. secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relative; 2. identitas para pihak yang berperkara; 3. menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan; 4. mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa; 5. surat kuasa dibuat orang yang berwenang.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas, eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

## *Ad.2. Gugatan Prematur;*

Menimbang bahwa terkait eksepsi ini Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam gugatan *a quo* yaitu sebidang tanah seluas 983 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur / Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang – Teluk Betung), Prov. Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 4/1976 tertanggal 5 Februari 1976, Penggugat tidak menjelaskan mengenai adanya Putusan No. 18/G/2023/PTUN.BL dan Putusan No. 137/B/2023/PT.TUN.PLG yang masih berlangsung dan belum berkekuatan hukum tetap, dimana berdasarkan putusan di atas, SHM 20/Tg telah dibatalkan sehingga harus dinyatakan bahwa gugatan prematur;

Menimbang bahwa gugatan prematur sendiri dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampaui dini, sifat atau keadaan premature melekat pada: 1. batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian, belum sampai; 2. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini berdasarkan putusan pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 333 K/TUN/2024 tanggal 22 Juli 2024 dengan amar putusan:

## **MENGADILI:**

*Hal. 108 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SARI ROSTIWANTI;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang Nomor 137/B/2023/PT.TUN.PLG, tanggal 15 Januari 2024, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 18/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 Oktober 2023;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan putusan pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 333 K/TUN/2024 tanggal 22 Juli 2024 Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar eksepsi menjadi tidak ada karena putusan yang diajukan sebagai keberatan telah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

### *Ad.3. Error In Persona Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);*

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan gugatan *a quo* kurang pihak karena pada pokoknya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memperoleh Objek Gugatan Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 tanggal 11 Februari 2004 (selanjutnya disebut "AJB 103/2004") yang sebelumnya diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 08/Tbu.1/1981 tanggal 21 Januari 1981 (selanjutnya disebut "AJB 08/1981") dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memohon agar AJB 103/2004 dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum sehingga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harusnya terlebih dahulu memohon status hukum atas dua akta jual beli di atas dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus turut menarik para pihak dalam AJB 103/2004 dan AJB 08/1981 ke dalam gugatan *a quo*;

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menyanggah dengan dalil gugatan *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum akibat tindakan Tergugat yang telah mengklaim kepemilikan atas tanah sengketa milik Penggugat Konvensi/ Tergugat

*Hal. 109 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi, dengan cara: "Tergugat mengundang Turut Tergugat III melakukan pertemuan pada 7 Februari 2023. Dalam pertemuan antara Tergugat dan Turut Tergugat III yang dilakukan pada 7 Februari 2023 tersebut Tergugat menyampaikan kepada Turut Tergugat III bahwa Tanah Sengketa adalah miliknya berdasarkan Grondkaart No. 6 Tahun 1913 sehingga Turut Tergugat III harus menyewa Tanah Sengketa dari Tergugat", sehingga tindakan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut merupakan pelanggaran hak subjektif Penggugat selaku pemilik Tanah Sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M2, nama Sari Rostiwanti; dan Akta Jual Beli No. 103/2004, oleh karena itu tidak mempermasalahkan terkait dengan jual beli sebagaimana AJB No. 08/1981 dan AJB No. 103/2004 melainkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang telah mengklaim kepemilikan atas tanah sengketa;

Menimbang bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan gugatan mengandung *error in persona* dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;

Menimbang bahwa dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (Sema Nomor 10 Tahun 2020) angka 1 huruf a dan b disebutkan:

Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah:

- a. Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak;
- b. Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima.

Menimbang bahwa berdasarkan buku M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* (hal.112) bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat: 1. tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut

Hal. 110 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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

bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat; 2. oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk plurium *litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya, selanjutnya pada (hal.811) berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain, 1. gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR jo. SEMA No.4 Tahun 1996, 2. gugatan tidak memiliki dasar hukum, 3. gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*, 4. mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif dan sebagainya;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas serta dihubungkan dengan fakta bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memiliki tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual/ Ayah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, serta jual beli juga dilaksanakan di hadapan PPAT/ Tergugat I, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

#### *Ad.4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Obscuur Libel);*

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Penggugat, bahwa dalam gugatan a quo Penggugat tidak menjelaskan secara konkrit fakta bahwa terdapat Putusan No. 18/G/2023/PTUN.BL dan Putusan No. 137/B/2023/PT.TUN.PLG. yang pada pokoknya membatalkan SHM 20/Tg yang diklaim oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai dasar kepemilikan Objek Gugatan Konvensi, dengan pertimbangan sebagai berikut: “menyatakan batal Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983M2, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti”;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi juga telah mendalilkan kerugian materil dalam gugatan a quo berdasarkan perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), namun Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak menjelaskan NJOP tahun berapa yang menjadi dasar kerugian Penggugat, sehingga memperoleh nilai sebesar Rp 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah), kemudian Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi

*Hal. 111 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali tidak menjelaskan dan merinci dasar perhitungan kerugian immateril dalam gugatan *a quo*, sehingga membuat kerugian dalam gugatan *a quo* menjadi kabur/tidak jelas;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel*, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), bahwa dalam praktiknya dikenal pula bentuk-bentuk eksepsi gugatan kabur diantaranya: 1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan; 2. Tidak jelasnya objek sengketa; 3. Petitum gugatan tidak jelas; 4. Petitum tidak didukung dengan posita yang jelas;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah telah jelas dan terang, adapun terkait dengan materi eksepsi Tergugat tersebut tentang eksepsi *Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Obscur Libel)* ternyata bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut sudah memasuki wilayah pokok perkara yang harus dibuktikan dengan bukti-bukti surat maupun saksi dari Para Pihak, oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai adanya dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi terkait dengan klaim dari pihak Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi terhadap sebidang tanah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi seluas 983 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang-Teluk Betung), Provinsi Lampung berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 m<sup>2</sup>, atas nama Sari Rostiwanti ("SHM 20"), dengan batas-batas berdasarkan SHM 20 adalah sebagai berikut:

Hal. 112 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Negara ;
- Sebelah Timur : Tanah Negara;
- Sebelah Selatan : Tanah Negara;
- Sebelah Barat : Jalan Gatot Subroto;

sehingga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menderita kerugian, selain Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 983 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang - Teluk Betung), Provinsi Lampung dengan dalil bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menguasai secara fisik tanah sengketa selama 43 (empat puluh tiga) tahun terhitung sejak tahun 1981 sampai dengan saat ini, yang uraian lengkapnya sebagaimana tercantum dalam surat gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyangkal semua dalil-dalil gugatan kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya, yaitu bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas objek gugatan konvensi, yang mana objek gugatan konvensi termasuk asset milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi berdasarkan Grondkaart No. 06 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen*, karena sampai dengan saat ini terhadap objek tersebut tidak pernah dialihkan hak penguasaannya kepada siapapun dan masih terdaftar sebagai asset atau aktiva tetap milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sehingga Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah tanah seluas 983 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang-Teluk

Hal. 113 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Betung) beserta bangunan di atasnya;

- Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menguasai secara nyata tanah sengketa perkara *a quo* selama sekira 43 (empat puluh tiga) tahun sejak 1980;
- Bahwa tanah se tanah sengketa perkara *a quo* sempat disewakan kepada Turut Tergugat III pada 2017 sampai dengan 2023;
- Bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengundang Tergugat III pada Februari 2023 untuk melakukan pertemuan dengan maksud untuk menyampaikan kepada Tergugat III bahwa tanah yang disewa Tergugat III atau tanah sengketa pada perkara *a quo* merupakan milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan mendasarkan pada grondkaart No. 6 Tahun 1913 sehingga Tergugat III harus menyewa kepadanya;
- Bahwa tanah sengketa dalam perkara *a quo* telah telah berkekuatan hukum tetap setelah diajukan pada PTUN Bandar Lampung dengan putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 18/G/2023/PTUN.BL pada Tingkat pertama, putusan PT TUN Palembang Nomor 137/B/2023/PT.TUN.PLG pada Tingkat banding, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 333 K/TUN/2024 pada Tingkat Kasasi dengan amar MENGADILI SENDIRI:
  - c. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
  - d. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

Menimbang bahwa sesuai dengan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata yaitu barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu, oleh karena itu Penggugat harus dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat harus pula dibebankan untuk membuktikan dalil sangkalannya, bahwa dalam perkara perdata dengan mendasarkan pada Pasal 1866 KUH Perdata alat pembuktian meliputi bukti tertulis/surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat

Hal. 114 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### 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

Konvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 70 (tujuh puluh) alat bukti tertulis yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-43 dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu Martini Rustam dan 1 (satu) orang ahli yaitu Dr. Fransiscus Xaverius Sumarja, S.H., M.Hum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-39 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Endrawansyah dan saksi Fergie Angga Diantoro serta 1 (satu) orang ahli yaitu Dr. Harto Juwono, M.Hum;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tergugat II telah mengajukan 12 (dua belas) alat bukti tertulis yang diberi tanda Bukti TTII-1 sampai dengan bukti TTII-12 tanpa menghadirkan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa dalam hal mempertimbangkan bukti tertulis/surat Majelis hakim mengacu pada Pasal 1888 KUH Perdata yang pada pokoknya mengatur terkait dengan alat bukti surat sebagai berikut: *"Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada aslinya, bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan";*

Menimbang bahwa dalam mendalilkan kepemilikan terhadap tanah objek sengketa, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendasarkan pada alat bukti P-1 berupa asli Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976 atas nama Sari Rostiwanti dan asli Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004, tanggal 11 Februari 2004;

Menimbang bahwa dalam mendalilkan kepemilikan terhadap tanah objek sengketa, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendasarkan pada alat bukti T-11 berupa *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen*;

Menimbang bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat bidang tanah seluas 983 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang - Teluk Betung), Provinsi Lampung, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat perkara ini;

Hal. 115 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan setempat yang dihubungkan dengan alat bukti surat TT-12 dan keterangan Saksi-saksi diketahui bahwa tanah sengketa perkara *a quo* benar keberadaannya dan berbatasan dengan sebelah utara Dealer Yamaha Lautan Teduh (No.93), sebelah timur Tanah Milik Negara, sebelah selatan Rumah Alimudin (No. 94), dan sebelah barat dengan Jalan Gatot Subroto, yang kemudian diterangkan dalam alat bukti surat TT-12 tentang gambar situasi yang dapat terlihat secara jelas tanah sengketa perkara *a quo*, batas-batas, serta jalur rel kereta PT. KAI, selain itu diberikan dengan warna pembeda mana jalur batas 25 meter dari rel kereta api (garis grondkaart 25 meter) berwarna hijau, dan juga jalur batas 75 meter dari rel kereta api (garis grondkaart 75 meter) berwarna merah yang didalilkan oleh Tergugat bahwa kesemua itu adalah tanah aset Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah cukup memberikan gambaran kepada Majelis Hakim untuk menimbulkan keyakinan bahwa tanah sengketa dalam perkara *a quo* adalah benar adanya antara tempat dan juga batas-batas;

Menimbang bahwa terhadap segala tuntutan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam petitum gugatannya tersebut, maka berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBG menyatakan "*Hakim wajib mengadili atas segala bahagian gugatan*", oleh karena itu Majelis Hakim akan mengadili dan memberikan putusan atas semua bagian dari apa yang digugat atau dituntut;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi satu demi satu;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 1 gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi "**Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya**";

Menimbang, bahwa dikarenakan petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat adalah berhubungan dan bergantung dengan petitum selanjutnya, serta tidak dapat dipertimbangkan sebelum mempertimbangkan petitum yang lainnya, oleh sebab itu Hakim akan mempertimbangkan petitum ini setelah Hakim mempertimbangkan petitum yang lainnya;

Menimbang bahwa pada petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) gugatan Penggugat yang memohon: **Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Akta**

Hal. 116 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No. 103/TK.T/2004, tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat di hadapan Vitta Nogosannyono, S.H., PPAT di Kotamadya Bandar Lampung; dan Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 983 M2, yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (d.h Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dh. Tanjung Karang-Teluk Betung), Provinsi Lampung berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M2, nama Sari Rostiwanti, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Tanah Negara;
- Sebelah Timur: Tanah Negara;
- Sebelah Selatan: Tanah Negara;
- Sebelah Barat: Jalan Gatot Subroto;

memiliki keterkaitan antara satu dengan lainnya, maka Hakim akan mempertimbangkannya secara bersama-sama sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati, serta meneliti surat gugatan dan jawaban dari Para Pihak, maka diketahui bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah terkait dengan perbuatan dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengundang Tergugat III pada Februari 2023 untuk melakukan pertemuan dengan maksud untuk menyampaikan kepada Tergugat III bahwa tanah yang disewa Tergugat III atau tanah sengketa pada perkara *a quo* merupakan tanah miliknya sehingga telah merugikan secara materiil maupun immaterial Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, namun demikian gugatan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi juga berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan atas tanah dalam perkara *a quo* antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (berdasarkan *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen*), berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan siapakah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 983 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang - Teluk Betung),

Hal. 117 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Lampung?

Menimbang bahwa terkait dengan bukti surat Majelis Hakim berpendapat sebagaimana diketahui terkait dengan asas proporsional dalam pembuktian perkara perdata yang perlu diperhatikan dalam mengajukan bukti khususnya alat bukti tertulis/surat yang akan diajukan tidak boleh lebih rendah nilai pembuktiannya dari alat bukti yang hendak dilumpuhkan, sehubungan dengan itu dianggap beralasan dan menentukan syarat, kadar bukti lawan yang dapat diajukan dengan melumpuhkan bukti yang diajukan pihak lawan: 1. Mutu dan kadar kekuatan pembuktiannya paling tidak sama dengan bukti yang dilawan; 2. Alat bukti lawan yang diajukan sama jenis dengan bukti yang dilawan; 3. Kesempurnaan dan nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sama kuat;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1870 KUHPperdata, Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, Akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian yang mengikat dan sempurna;

Menimbang bahwa berdasarkan kronologis penguasaan tanah sengketa perkara *a quo* sampai dengan saat ini penguasaannya ada pada Penggugat yang mana Penggugat membeli dari ayah kandungnya (vide alat bukti surat P-37), yang perolehannya didapatkan ketika ayah kandung Penggugat membeli dari seseorang bernama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi angka 14 (empat belas) disebutkan “Bahwa setelah terjadi peralihan hak atas tanah SHM No. 20 seluas 983m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Gatot Subroto dh. No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dh. Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dh. Tanjung Karang- Teluk Betung), Provinsi Lampung kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maka selanjutnya Turut Tergugat I telah mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah tersebut kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II juga telah melakukan perubahan data pendaftaran tanah SHM No. 20 menjadi atas nama Penggugat” serta jawaban Tergugat bagian Dalam Pokok Perkara Huruf A. Tergugat Merupakan Pemilik

Hal. 118 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Yang Sah angka 2 (dua) disebutkan “Tergugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Gugatan Konvensi. Dimana Objek Gugatan Konvensi termasuk asset milik Tergugat berdasarkan Grondkaart No. 06 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen* (selanjutnya disebut “Grondkaart No. 06/1913”). Kemudian sampai dengan saat ini Objek Gugatan Konvensi tidak pernah dialihkan hak penguasaannya kepada siapapun dan masih terdaftar sebagai aset/aktiva tetap milik Tergugat.”;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat P-3.a.1, P-3.a.2, P-3.b.1, P-3.b.2, P-3.c.2, P-3.c.3, P-3.d.1, P-3.d.2, P-3.d.3, P-3.e.1, P-3.e.2, P-3.f.1, P-3.f.2, P-3.f.3, P-3.g.1, P-3.g.2, P-3.h.1, P-3.h.2, P-3.i.1, P-3.i.2, P-3.j, P-3.k.1, dan P-3.k.2 merupakan alat bukti berupa surat tanda terima setoran pembayaran atas Pajak Bumi dan Bangunan yang dibebankan dan dibayarkan oleh Sari Rostiwanti selaku Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi serta ayah kandungnya yang bernama Surya Indah, bahwa berdasarkan Pasal 4 Undang-undang (UU) Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 03 Feb 1960 dan No. 767 K/Sip/1970 disebutkan bahwa alat bukti tersebut di atas bukanlah bukti kepemilikan atas sebidang tanah tetapi menunjukkan nama yang tertera pada buku atau surat tersebut merupakan orang atau pihak yang berkewajiban untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat P-4 yaitu Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 30 Oktober 2017 antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Martini Rustam yang sekaligus menjadi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut didapatkan fakta bahwa Turut Tergugat III Konvensi telah menyewa tanah sengketa kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah tersebut sampai dengan saat perkara ini diajukan dengan nilai sewa sejumlah Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta) dengan jangka waktu 6 (enam) tahun dalam rentang mulai tahun 2017 sampai dengan berakhir tahun 2023;

Menimbang bahwa terhadap dalil penguasaan tersebut di atas, oleh

Hal. 119 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dijawab yang pada pokoknya penguasaan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan mengada-ada, namun demikian pada saat pemeriksaan Saksi Endrawansyah dan Saksi Fergie Angga Diantoro yang mengatakan bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak pernah berkantor di objek gugatan (tanah sengketa) tersebut serta tidak pernah menguasai secara fisik dan melakukan aktifitas pekerjaan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas dihubungkan dengan kesaksian dari Saksi Martini Rustam yang telah mengenal Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dari tahun 1997 mengetahui bahwa tanah sengketa memanglah dimiliki oleh ayah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sampai dengan dibeli oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tahun 2004 dihadapan Turut Tergugat I (teman Saksi Martini Rustam) untuk membuat Akta Jual Beli; berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan orang yang telah menguasai tanah sengketa selama lebih dari 43 (empat puluh tiga) tahun;

Menimbang bahwa setelah mendapatkan fakta bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah secara nyata dan terus-menerus menguasai tanah sengketa selama lebih dari 43 (empat puluh tiga) tahun tanpa terputus, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah sengketa tersebut dari pemilik sebelumnya kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sudah sah dan berkekuatan hukum?

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,

Hal. 120 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### 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

- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Menimbang bahwa dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 dan ayat (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, serta untuk menjamin kepastian hukum dalam kaitannya dengan tanah, maka oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah, yang termasuk di dalamnya adalah hak milik, yang setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku serta pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut, selain itu diketahui bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi angka 14 (empat belas) disebutkan "Bahwa setelah terjadi peralihan hak atas tanah SHM No. 20 seluas 983 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Gatot Subroto dh. No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dh. Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dh. Tanjung Karang- Teluk Betung), Provinsi Lampung kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maka selanjutnya Turut Tergugat I telah mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah tersebut kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II juga telah melakukan perubahan data pendaftaran tanah SHM No. 20 menjadi atas nama Penggugat" serta jawaban Tergugat bagian Dalam Pokok Perkara Huruf A. Tergugat Merupakan Pemilik Tanah Yang Sah angka 2 (dua) disebutkan "Tergugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Gugatan Konvensi. Dimana Objek Gugatan Konvensi termasuk asset milik Tergugat berdasarkan Grondkaart No. 06 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen* (selanjutnya disebut "Grondkaart No. 06/1913"). Kemudian sampai dengan saat ini Objek Gugatan Konvensi tidak

Hal. 121 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah dialihkan hak penguasaannya kepada siapapun dan masih terdaftar sebagai aset/aktiva tetap milik Tergugat.”, yang terhadap dalil tersebut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendasarkan pada alas hak sebagaimana tercantum dalam alat bukti surat P-1 dan P-2, sedangkan Tergugat mendalilkan hal tersebut pada alas hak sebagaimana tercantum dalam alat bukti surat T-11;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti surat P-1 dan P-2 yang ternyata alat bukti surat P-1 adalah sama dengan alat bukti surat TTII-1 dan diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg an. Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph, tanggal terbit 23 September 1977, Luas 983 m<sup>2</sup>, dengan Gambar Tanah No. 44/1976 yang terletak di Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang-Teluk Betung), Provinsi Lampung yang didasari oleh permintaannya sendiri dan diproses pengurusannya oleh Turut Tergugat II sebagaimana tercantum dalam alat bukti surat TT-2, TT-3, dan TT-4, bahwa setelah itu Hak Milik No. 20/Tg beralih hak melalui jual beli berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Halim Kurniawan di Teluk Betung Tanggal 21 Januari 1981 menjadi atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeji) sebagaimana tercantum dalam alat bukti surat TT-5, TT-6, dan TT-7/P-36, kemudian sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik

Hal. 122 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 20/Tg atas nama Surja Indah (dahulu Thung Hok Koeij) kemudian beralih hak melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 Tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat oleh Vitta Nogosonnyono, S.H. selaku PPAT menjadi atas nama Sari Rostiwanti sebagaimana tercantum dalam alat bukti surat P-1/TT-1, P-2/TT-10, TT-11, dan P-39;

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.992 K/Sip/1979 Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli selain itu, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 937 K/Sip/1970 Akta Jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Akta Tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai Bukti Surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna, kemudian berpindahnya hak milik sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979, yaitu semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat bahwa pendaftaran tanah sengketa serta peralihan hak atas tanah dari pemilik sebelumnya kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sudah sah adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang terkait kepemilikan tanah tersebut berdasarkan *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen*;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat T-7 yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api dibentuk Perusahaan Negara Kereta Api, kemudian alat bukti surat T-19 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api menjadi Perusahaan Jawatan (Perjan), lalu alat bukti surat T-20 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990, dimana ternyata sejak tahun 1990 Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api telah beralih menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dan pada tahun 1998 Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api telah terjadi Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api beralih menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) Kereta Api, sesuai bukti T-23 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998;

Hal. 123 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa mengenai aset-aset semula milik Jawatan (Perjan) Kereta Api beralih menjadi milik Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dan hingga berdirinya PT Kereta Api Indonesia (Persero), maka semua aset milik Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api sekarang menjadi milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sebagaimana bukti T-24 yaitu Hasil Inventarisasi Aktiva Tetap Tanah Wilayah Divre IV Tanjung Karang dan T-25 yaitu Portal Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) - Badan Usaha Milik Negara (BUMN);

Menimbang bahwa *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen* sebagaimana diajukan sebagai alat bukti surat oleh Tergugat bertanda T-11 merupakan produk hukum pada zaman Hindia Belanda, Majelis Hakim mengutip pendapat ahli Dr. Harto Juwono, M.Hum yang menjelaskan bahwa *Grondkaart* adalah salah satu bentuk dokumen yang merupakan warisan dari rezim kolonial Belanda yang berfungsi untuk memetakan atau memunculkan batas-batas tanah, namun berbeda dengan peta tanah biasa bahwa *Grondkaart* menjelaskan tentang letak tanah, batas tanah, kepemilikan tanah dan legalitas tanah;

Menimbang bahwa keberadaan *grondkaart* dalam rezim hukum pertanahan Indonesia bukanlah sebagai bukti kepemilikan, namun demikian sebagai sebuah peta pada zaman Belanda, maka sudah seharusnya agar setiap hak atas tanah yang berdasarkan pada kepemilikan, hak pakai, ataupun hak menguasai dikonversi dengan datang ke Badan Pertanahan Nasional, untuk didaftarkan dan tercatat dalam data fisik maupun data yuridis;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti T-11 yang diajukan juga masih dalam bahasa asing Belanda, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2719 K/Pdt/1983, tanggal 22 Agustus 1985 disebutkan bahwa *Judex facti* yang memberi putusan bahwa Gugatan (Bantahan - *Verzet*) atas suatu putusan verstek, dinyatakan “tidak dapat diterima” (*niet ontvankelijk verklaard*), dengan alasan bahwa Penggugat didalam persidangan Hakim Pertama telah mengajukan “surat-surat bukti” yang isinya : “*Agreement* yang berbahasa Inggris”, yang menurut Undang-undang Hukum Acara Perdata – HIR harus diterjemahkan dalam bahasa Indonesia, bahwa dalam persidangan telah ternyata alat bukti T-11 yang dijadikan dasar oleh Tergugat Konvensi/

Hal. 124 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi berbahasa Belanda dengan tidak dilampirkan terjemahan dalam Bahasa Indonesia yang dilakukan oleh Pejabat Penerjemah yang sah dan memiliki kompetensi secara sah serta berwenang untuk menterjemahkannya dengan berdasar sumpah, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa alat bukti tersebut hanya dapat dinilai sebagai alat bukti di persidangan apabila ada persesuaian dengan alat bukti lainnya dan didukung keberadaannya berdasarkan aturan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat T-11 yaitu *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 atas nama *Staatsspoorwegen*, sampai dengan saat ini tidak pernah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional dan tidak ada satupun data yang tercatat baik fisik maupun yuridis, bahwa sampai dengan saat ini Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi juga tidak pernah menguasai secara fisik tanah tersebut;

Menimbang bahwa dalam poin 8 jawaban Turut Tergugat II menyampaikan bahwa:

8. Dengan demikian karena dalam tenggang waktu 47 Tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tanggal 23 September 1977 yang menjadi objek perkara, TERGUGAT tidak mengajukan keberatan kepada pemegang Sertipikat maupun kepada Kepala Kantor Pertanahan baik secara tertulis maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan;
9. Bahwa *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913 diperoleh dari Pemerintah Hindia Belanda berdasarkan *Staatblad* 1919 No. 121, merupakan produk dari Pemerintah Belanda, sehingga berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sejak tanggal 24 September 1960 tanah tersebut harus dikonversi ke Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, dengan terlebih dahulu memberitahukan kepada Kantor Pertanahan setempat;

Menimbang bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum, bahwa peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, selanjutnya Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah salah satunya dengan melalui Akta

Hal. 125 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli;

Menimbang bahwa pada saat pemeriksaan perkara *a quo* sedang berjalan, pada saat yang sama persoalan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg telah digugat keabsahannya oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (kedudukannya sebagai Penggugat) pada Pengadilan TUN Bandar Lampung dengan putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 18/G/2023/PTUN.BL pada Tingkat pertama, putusan PT TUN Palembang Nomor 137/B/2023/PT.TUN.PLG pada Tingkat banding, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 333 K/TUN/2024 pada Tingkat Kasasi yang amarnya menyatakan Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima, dengan pertimbangan “Bahwa Majelis Hakim Agung berpendapat Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang menilai kebenaran Akta-akta tersebut di atas. Oleh karena itu meskipun yang dipersoalkan dalam gugatan *a quo* mengenai pengujian keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik akan tetapi dalam sengketa *a quo* masih terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui peradilan perdata guna menentukan siapa yang paling berhak atas tanah tersebut. Dengan demikian Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*”, sehingga pada tanah sengketa masih melekat dan berlaku sah secara hukum Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg sah dan memiliki kekuatan hukum, selain itu berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 Tanggal 11 Februari 2004 tanah sengketa secara sah dan sesuai hukum telah beralih dari sebelumnya atas nama Surja Indah (dahulu Thung Hok Koeij) menjadi atas nama Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, sehingga petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat yang memohon: **“Menyatakan Penggugat adalah Pembeli beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum”**;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan pembeli yang beritikad baik?

Hal. 126 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



Menimbang bahwa berdasarkan pada Pasal 1338 KUH Perdata bahwa Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang bahwa iktikad baik (*good faith*) dapat dimaknai sebagai benteng yang sangat penting bagi para pihak untuk menghalangi atau membatasi salah satu pihak yang lain melanggar kesepakatan dengan cara mengajukan pembuktian yang mana bukti tersebut tidak sesuai dengan yang disepakati;

Menimbang bahwa sebagaimana tercantum dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik, secara limitatif disebutkan sebagai berikut:

4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Hal. 127 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA tersebut di atas, salah satu kriterianya adalah *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memperoleh tanah objek sengketa tersebut dari ayah kandung Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang bernama Surja Indah dahulu Thung Koeij atau Surya Indah (vide: alat bukti P-36 dan P-43) berdasarkan Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Milik (vide: alat bukti P-1 dan P-2);

Menimbang bahwa ayah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yaitu Surja Indah dahulu Thung Koeij atau Surya Indah diperoleh dengan cara jual beli dengan Ny. Elizabeth Sahetapy sebagaimana alat bukti surat TTII-5 yaitu Akta Jual Beli No 08/TbU.1/1981 tanggal 21 Januari 1981;

Menimbang, bahwa di dalam praktek konsep jual beli terang dan tunai belum dapat dipenuhi karena dilakukan secara angsuran sehingga di dalam Praktek selalu dibuatkan dalam bentuk akta pengikatan Jual Beli sebelum dilunasi oleh Pembeli disamping itu akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan Akta Otentik (Pasal 1868 KUHPerdato Jo Pasal 1870 KUHPerdato);

Menimbang bahwa syarat sahnya suatu persetujuan, berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu;

*Hal. 128 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### 4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan pasal 1458 KUH Perdata “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” dan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”;

Menimbang bahwa pada pokoknya transaksi jual beli tanah harus dilakukan dengan terang dan tunai, terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek jual belinya, dan jelas siapa pemiliknya, lengkap surat-suratnya, sedangkan yang dimaksud dengan tunai berarti jual beli tanah tersebut pembayarannya dilakukan secara seketika dan sekaligus dibuatkan akta jual belinya dan balik nama sertifikatnya;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan ketentuan di atas dan didapatkan fakta bahwa jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan ayah kandung Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dilakukan dihadapan Tergugat III (Vitta Nogosonnyono, S.H. selaku PPAT) berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 Tanggal 11 Februari 2004, sedangkan sampai dengan tahun 2023 tidak ada yang berkeberatan atas penguasaan tersebut yang telah berlangsung selama kurang lebih 43 (empat puluh tiga) tahun tidak ada satupun pihak yang berkeberatan dengan penguasaan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi angka 6 (enam) patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa pada petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat yang pada pokoknya memohon: **Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);**

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pemilik yang sah secara hukum atas tanah

Hal. 129 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dan merupakan pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi?

Menimbang bahwa dalil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang mengatakan bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang dilakukan pada 7 Februari 2023 dengan cara perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang mengundang Turut Tergugat III sesuai alat bukti surat T-31/P-5 yaitu Surat Undangan No. KA.102/II/1/DV.4-2023 Tanggal 03 Februari 2024 perihal undangan dengan maksud agar Turut Tergugat III yang sebelumnya telah menyewa tanah sengketa dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi agar kemudian menyewa tanah tersebut dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dikarenakan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengakui bahwa tanah sengketa tersebut adalah miliknya berdasarkan Grondkaart No. 6 Tahun 1913 sehingga Turut Tergugat III harus menyewa Tanah Sengketa dari Tergugat;

Menimbang bahwa pada akhir tahun 2022, Penggugat berencana untuk menjual Tanah Sengketa tersebut dan oleh karenanya tidak akan memberikan perpanjangan sewa kepada Turut Tergugat III, namun akibat klaim sepihak yang dilakukan Tergugat terhadap Tanah Sengketa maka rencana penjualan tersebut menjadi tidak terlaksana dan karenanya Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp. 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah) yang diperhitungkan dari Nilai Jual Objek Pajak tanah sengketa sehingga sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah)

Menimbang bahwa selanjutnya yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", bahwa pembuktian terhadap perbuatan melawan hukum adalah harus: 1. adanya perbuatan

Hal. 130 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum; 2. adanya kesalahan; 3. adanya kerugian; dan 4. adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan, dan kerugian yang ada, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat sebagai berikut: 1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; 2. bertentangan dengan hak subjektif orang lain; 3. bertentangan dengan kesusilaan; dan 4. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang bahwa pada saat Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melakukan klaim tersebut di atas, pada saat yang sama tanah sengketa tersebut telah dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan dasar Sertipikat Hak Milik dan Akta Jual Beli sebagaimana alat bukti P-1 dan P-2, Majelis Hakim menilai bahwa klaim sepihak tersebut tidaklah dapat dibenarkan dan dapat membuat tanah yang sebelumnya diketahui dimiliki oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menjadi dikenal sebagai tanah sengketa yang berakibat pada menurunnya nilai jual serta membuat pembeli atau calon pembeli menjadi mengurungkan niatnya, bahwa oleh karena perbuatan dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi itu Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian, namun kemudian kerugian berdasarkan dalil dalam gugatannya yaitu kerugian materiil sejumlah Rp.1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah) adalah dibuktikan dengan alat bukti berupa NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dalam bukti surat yang dihadirkan yaitu pada alat bukti P-3.k.2 berupa Bukti Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 20/Tg untuk Tahun Pajak 2024, namun demikian keberadaan tanah tersebut sampai dengan saat ini masih ada dalam penguasaan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan dalil tersebut hanya menyangkut pada *potential loss* dan bukan kerugian materiil yang nyata terjadi pada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sampai dengan saat ini;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang dilakukan pada 7 Februari 2023 dengan cara perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang mengundang Turut Tergugat III dengan maksud agar Turut Tergugat III menyewa tanah darinya merupakan perbuatan melawan hukum

Hal. 131 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bertentangan dengan hak subjektif Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah yang sah, sehingga petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa pada petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang memohon: **Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah);**

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap kerugian yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi Majelis berpendapat terkait dengan tuntutan ganti kerugian dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan, antara lain: 1. ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang; 2. ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula; 3. pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum; 4. larangan untuk melakukan suatu perbuatan; 5. meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum; 6. pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki;

Menimbang bahwa Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdara menjelaskan bahwa hakim harus mempertimbangkan berat-ringannya, kedudukan para pihak, dan keadaan dalam menilai ganti rugi perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena hanya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap diri Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maka sudah seharusnya terhadap Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang menyebabkan kerugian terhadap diri Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, oleh sebab itu Majelis Hakim berpendapat terhadap kerugian yang dialami Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat serta merta menggunakan penghitungan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB dengan nilai kerugian materil sejumlah Rp.1.550.928.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah), namun demikian Majelis Hakim melihat bahwa kerugian yang secara

Hal. 132 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata terjadi adalah berdasarkan pada alat bukti surat P-4 berupa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 30 Oktober 2017 antara Ny. Sari Rostiwanti (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) dan Ny. Mianti (Turut Tergugat III Konvensi) dengan nilai materi sejumlah Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) sesuai dengan apa yang diperjanjikan, namun demikian karena pada tahun 2022 Penggugat berencana menjualnya maka sewa sengaja tidak dilakukan perpanjangan dan menurut Saksi Martini Rustam sampai dengan 2022 tidak ada seorangpun yang melakukan klaim terhadap tanah tersebut, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian yang ditimbulkan terhadap perbuatan dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dapat dinilai secara materi sejumlah uang sesuai dengan nilai perjanjian berdasarkan alat bukti surat P-4 tersebut sejumlah Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), oleh **karena itu petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi patut** untuk dikabulkan dengan nilai kerugian materiil sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah;

Menimbang bahwa pada petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang memohon: **Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);**

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kerugian immateriil yang didalilkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya di posita nomor 38:

“Selain itu, akibat perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan Tergugat, Penggugat juga menderita kerugian immaterial karena seluruh rumah masa kecil Penggugat tumbuh besar bersama orang tua dan saudara-saudaranya menjadi tercoreng yang tidak ternilai namun apabila dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Oleh karenanya sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Tergugat membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat.”

Menimbang bahwa kerugian immateriil merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, sehingga tidak dapat

Hal. 133 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung berdasarkan uang, karenanya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 650 PK/Pdt/1994, berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUH Perdata ganti rugi immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti kematian, luka berat, penghinaan, bahwa selain itu berdasarkan Putusan Nomor 304/Pdt/2011/PN.Smg yang dikuatkan oleh Putusan Tingkat Banding Nomor 254/Pdt/2012/PT.SMG Jo Putusan Kasasi Nomor 820 K/Pdt/2013 Jo Putusan PK Nomor 632 PK/Pdt/2014 adalah perbuatan melawan hukum akibat kekecewaan atas pelayanan bagasi penumpang pesawat termasuk yang dapat dikabulkan tuntutan kerugian immaterial, kekecewaan tidak termasuk muatan di dalam Pasal 1371, 1372 dan 1373 KUH Perdata melainkan termasuk perluasan yang dibenarkan oleh putusan hakim, bahwa di persidangan dalil kerugian immaterial yang Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tuangkan dalam gugatannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil tersebut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikannya dengan baik dengan alat bukti surat maupun Saksi-saksi, oleh karena itu petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat yang memohon: **Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;**

Menimbang bahwa dalam perkara perdata, khususnya dalam beracara di persidangan diketahui kedudukan Turut Tergugat adalah untuk melengkapi pihak-pihak yang ditarik dalam perkara di pengadilan, baik karena kedudukannya yang melekat suatu kewenangan atau hanya karena untuk mengetahui suatu putusan pengadilan, oleh sebab itu konsekuensi logis atas dikabulkannya tuntutan-tuntutan pokok gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, haruslah diperintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka terhadap petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat yang memohon: **Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij**

Hal. 134 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**voorraad);**

Menimbang bahwa terkait dengan petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG menjelaskan pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil angka 4 yang mana menentukan bahwa: "Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* dan menurut hemat Majelis Hakim, baik dalam gugatan Penggugat Konvensi/

Hal. 135 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi maupun saat pemeriksaan dipersidangan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak membuktikan adanya suatu kondisi tertentu yang sangat mendesak sehingga putusan harus dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*), atas pertimbangan tersebut patut kiranya petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan sebagian dari dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan secara sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bersamaan dalam Repliknya di atas mengajukan eksepsi terhadap gugatan Rekonvensi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

1. Eksepsi Mengenai Penggugat Rekonvensi Tidak Memiliki Kedudukan Atau Kepentingan Hukum (*Legal Standing*) Untuk Mengajukan Gugatan Rekonvensi A Quo (Eksepsi Diskualifikasi *In Person/ Exceptie Disqualificatoire*);
2. Eksepsi Mengenai Gugatan A Quo Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Eksepsi Mengenai Gugatan Rekonvensi A Quo Adalah Gugatan Yang Telah Daluwarsa/Eksepsi Daluwarsa (*Exceptio Temporis*);
4. Eksepsi Mengenai Gugatan Rekonvensi A Quo Adalah Gugatan Yang Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libels*);

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, telah disanggah oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut dalam Dupliknya;

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

*Ad.1.* Eksepsi Mengenai Penggugat Rekonvensi Tidak Memiliki Kedudukan Atau Kepentingan Hukum (*Legal Standing*) Untuk Mengajukan Gugatan Rekonvensi A Quo (Eksepsi Diskualifikasi *In Person/ Exceptie Disqualificatoire*);

Hal. 136 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa eksepsi ini pada pokoknya adalah mengenai Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bahwa Gugatan Rekonvensi *a quo* adalah terkait dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi karena menempati tanah sengketa sejak tahun 1981 s/d saat ini dan menyewakan tanah sengketa kepada Turut Tergugat III Konvensi sejak tahun 2017 s/d 2023, padahal Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi baik secara yuridis maupun secara fisik tidak memiliki hak atas tanah sengketa maka Penggugat Rekonvensi tidak memiliki kedudukan atau kepentingan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi *a quo* (eksepsi diskualifikasi *in person exceptie disqualificatoire*);

Menimbang bahwa tanggapan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam dupliknya yaitu bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik dari objek sengketa berdasarkan Grondkaart No. 06/1913 dan tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun, Grondkaart tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. : 2505 K/Pdt/1989 Jo. No. : 12262 K/Pdt/2014 Jo. Putusan No. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. : 2505 K/Pdt/1989 Jo. No. : 12262 K/Pdt/2014 Jo. Putusan No. : 44/G/2019/PTUN.PLG Jo. Putusan No. : 19/G/2020/PTUN.BL. diakui sebagai alas hak kepemilikan tanah;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan dalil baik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maupun dalil Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap sengketa kepemilikan telah diuraikan dan cukup dipertimbangkan pada bagian **KONVENSI (DALAM POKOK PERKARA)** di atas yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, Kaidah Hukum: Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1357 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, Kaidah Hukum: Sesuai Asas-Asas Hukum Acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan

Hal. 137 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak memiliki kepentingan atau hubungan hukum dengan tanah sengketa, maka dari itu eksepsi diskualifikasi *in person exceptie disqualificatoire* Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa dengan dikabulkannya eksepsi diskualifikasi *in person exceptie disqualificatoire*, maka untuk mempersingkat putusan ini eksepsi selain dan selebihnya dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa dengan dikabulkannya eksepsi diskualifikasi *in person exceptie disqualificatoire*, maka beralasan hukum terhadap gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sebaliknya gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ditolak, maka kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara, sedangkan pada pertimbangan di atas hanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 157 R.Bg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I:

#### DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Hal. 138 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004, tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat di hadapan Vitta Nogosannyono, S.H., PPAT di Kotamadya Bandar Lampung;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 983 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Gatot Subroto No. 95, Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian (dahulu Tanjung Karang Timur/ Teluk Betung Utara), Kota Bandar Lampung (dahulu Tanjung Karang-Teluk Betung), Provinsi Lampung berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 m<sup>2</sup>, nama Sari Rostiwanti, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Dealer Yamaha Lautan Teduh; (berdasarkan BA Pemeriksaan Setempat
  - Sebelah Timur : Tanah Negara;
  - Sebelah Selatan : Rumah Alimudin; ; (berdasarkan BA Pemeriksaan Setempat
  - Sebelah Barat : Jalan Gatot Subroto;
4. Menyatakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah Pembeli beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;
5. Menyatakan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
6. Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebesar Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Hal. 139 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

### DALAM REKONVENSI:

#### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi terkait diskualifikasi *in person exceptie disqualificatoire*;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena diskualifikasi *in person exceptie disqualificatoire*;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.950.000,- (*satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang, pada hari Selasa tanggal 11 Februari 2025, oleh kami Yusnawati S.H., sebagai Hakim Ketua, Wini Noviarini S.H., M.H. dan Teti Hendrawati S.H., M.H., masing masing sebagai hakim anggota pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang, Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 18 Februari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ririn Wijayanti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wini Noviarini S.H., M.H.

Yusnawati S.H.

Hal. 140 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk



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

Teti Hendrawati S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ririn Wijayanti, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya proses/ATK	Rp	50.000,00
3. Penggandaan	Rp	49.000,00
4. Panggilan	Rp	411.000,00
5. PNBP Relas Penggugat	Rp	10.000,00
6. PNBP Relas Tergugat	Rp	50.000,00
dan Pemeriksaan Setempat		
7. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.330.000,00
8. Redaksi	Rp	10.000,00
9. Meterai	Rp	10.000,00
10. Jumlah	Rp	1.950.000,00

(satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 141 dari 141 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tjk