



PUTUSAN

Nomor 230/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **INDRA DJAJA TJANDRA**, bertempat tinggal Jalan Garuda No.1 A/ Jalan. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **PEMBANDING I** semula **PENGUGAT I** ;
2. **CHANDRA CHAIDIR**, bertempat tinggal di Jalan Garuda/Jalan Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **PEMBANDING II** semula **PENGUGAT II** ;
3. **HANDOKO**, bertempat tinggal di Jalan Garuda/Jalan Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **PEMBANDING III** semula **PENGUGAT III** ;
4. **FARIDA**, bertempat tinggal di Jalan Garuda/Jalan Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **PEMBANDING VI** semula **PENGUGAT VI** ;
5. **KHORIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Garuda/Jalan Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **PEMBANDING VII** semula **PENGUGAT VII** ;
6. **LIA A SIREGAR**, bertempat tinggal di Jalan Garuda/Jalan Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **PEMBANDING VIII** semula **PENGUGAT VIII** ;

Hal 1 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



7. **SRY WATTY**, bertempat tinggal di Jalan Garuda/Jalan Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IX** semula **PENGGUGAT IX** ;
Dalam hal ini Penggugat I, II, III, VI, VII, VIII dan Penggugat diwakili oleh kuasa hukumnya : 1. Budhi Ghama, SH.,MH., 2. Achmad Muiszudin, S.H.,M.H., 3. Deddy Iskandar, S.H dan 4. Eroiko Ridwan, S.H.,M.H., Para Advokat dari BG & Partners berkantor di Jalan Cikatomas I Nomor 29, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Maret 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PENGGUGAT I, II, III, VI, VII, VIII dan PENGGUGAT IX**;

L A W A N

1. **DIREKTUR UTAMA P. T. KERETA API INDONESIA (P.T. KAI) / Persero**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan No.1, Bandung, Jawa Barat. Kode Pos 40117, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **KEPALA DAERAH OPERASI (KADAOP) I JAKARTA PT KERETA API INDONESIA (Persero)**, berkedudukan di Jalan. Taman Stasiun Nomor 1, Jakarta Kota, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;
3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B15, Kav. 15, Kemayoran Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT**;

D A N

1. **OONG TH**, bertempat tinggal di Jalan Garuda.Jalan Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari



Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat,
yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **TURUT
TERBANDING II** semula **PENGUGAT IV** ;

2. **AMIN SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Garuda/ Jalan Stasiun
Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari
Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat,
yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **TURUT
TERBANDING III** semula **PENGUGAT V** ;

3. **RASWI**, bertempat tinggal di Jalan Garuda/Jalan Stasiun
Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari
Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat,
yang untuk selanjutnya disebut sebagai, **TURUT
TERBANDING IV** semula **PENGUGAT X** ;

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatannya
tertanggal 23 Maret 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Jakarta Pusat pada tanggal 23 Maret 2015 dengan Nomor Register : 117/Pdt.
G/2015/PN.JKT.PST, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sebagai
berikut :

- I. Bahwa Para Penggugat adalah bukan karyawan atau pensiunan PJKA/ PT
KAI atau karyawan Tergugat, melainkan masyarakat biasa/ umum yang
sejak puluhan tahun telah membeli tanah dan rumah dilahan kurang 3050
m2 yang saat ini diklaim sebagai aset PT KAI dan Para Penggugat telah
menghuni rumah-rumah pada alamat Jalan Garuda No.21/ Jl. Stasiun
Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan
Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) dari 15 tahun bahkan ada
beberapa warga yang sudah 50 tahun dan hal ini diperkuat dengan surat
keterangan domisili dari Ketua Rt 015 Rw 01 (Vide P- 1) ;
- II. Bahwa **Penggugat** telah menempati tanah dan bangunan rumah yang
berlokasi di Jl. Garuda No.1 A/ Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01
Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat

Hal 3 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Obyek sengketa) sejak tahun 1968 (47 tahun) dan telah memperolehnya dengan cara membeli dari orang lain . Vide (P-2) ;

III. Bahwa **Penggugat II**telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl. Garuda / Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 1973 (42 tahun) dan telah memperolehnya dengan cara membeli dari orang lain . Vide (P-3) ;

IV. Bahwa **Penggugat III**telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl. Garuda/ Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 2003 (12 tahun) dan telah memperolehnya dengan cara turun temurun dari saudaranya yang telah membeli tanah tersebut tahun 1965 dari orang lain (50 tahun) Vide (P-4) ;

V. Bahwa **Penggugat IV**telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl.Garuda / Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 1980 (35 tahun) dan telah memperolehnya dengan cara menempati tanah tersebut yang dahulu awalnya tanah kosong dan kemudian penggugat IV membangun sendiri bangunan rumahnya hingga bulan Maret 2015 . Vide (P-5) ;

VI. Bahwa **Penggugat V**telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl.Garuda/ Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 1969 (46 tahun) dan telah memperolehnya dengan turun temurun dari orang tuannya. Vide (P-6) ;

VII. Bahwa **Penggugat VI** telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl. Garuda/ Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 1985 (30 tahun) dan tahun 1994 telah membeli tanah tersebut dari orang lain (lokasi paling depan jalan raya (Usaha Foto copy) sedangkan tanah dan bangunan rumah yang dibelakang tokonya diperoleh dengan membeli dari orang lain tahun 2010. Vide (P-7) ;

VIII. Bahwa **Penggugat VII** telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl.Garuda no. 3/ Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 1995 (20 tahun) namun baru membeli tanah tersebut dari orang lain pada tahun 2008. Vide (P-8) ;

Hal 4 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IX. Bahwa **Penggugat VIII** telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl.Garuda/ Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 1986 (29 tahun) awalnya menempati tanah kosong namun suami Penggugat VIII telah membeli tanah tersebut sejak tahun 1959 (56 tahun) dari orang lain. (Vide P-9) ;
- X. Bahwa **Penggugat IX** telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl. Garuda/ Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 1958 (57 tahun) dan telah memperolehnya dengan cara turun temurun dari suami dan orang tua.(Vide P-10) ;
- XI. Bahwa **Penggugat X** telah menempati tanah dan bangunan rumah yang berlokasi di Jl. Garuda/ Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Obyek sengketa) sejak tahun 1980(35 tahun) dan dahulu menempati tanah kosong kemudian membangun sendiri bangunan rumahnya.. Vide (P-11) ;
- XII. Bahwa sejak dahulu dan sampai saat ini, Para Penggugat yang menempati tanah atau bangunan rumah-rumah tersebut selalu memelihara atau merawat rumah-rumah maupun areal lingkungan rumah-rumah tersebut dengan biaya sendiri dan pihak Tergugat tidak pernah sama sekali mengeluarkan biaya untuk perawatan tanah dan rumah-rumah tersebut sampai saat ini, bahkan sebagai warga negara yang baik, Para Penggugat selalu membayar Pajak dan Bangunan/ PBB sampai saat ini. (Vide P- 12)
- XIII. Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 12 tahun 1985 menyatakan: " Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan
- XIV. Bahwa Para Penggugat adalah Pihak yang dengan itikad baik telah menghuni atau secara fisik sudah menempati sejak puluhan tahun atau sekitar tahun 1980 dan ada yang sudah sejak tahun 1958 menempati sebidang tanah seluas 3050 m2 yang terletak di Jl., GarudaNo. 21 / Jl.

Hal 5 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan,
Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;

- XV.** Bahwa Para Penggugat sejak menempati tanah dan rumah puluhan tahun tidak pernah mengalami masalah atau tidak ada gangguan dari pihak lain baru terjadi masalah setelah Tergugat II mengirim surat perihal pemberitahuan kepada Para Penggugat tentang Pemanfaatan dan Penggunaan rumah Perusahaan untuk segera mengosongkan rumah Perusahaan PT KAI tersebut sampai batas waktu tanggal 31 Agustus 2014 dan Para Penggugat tidak pernah menerima atau belum menerima surat Tergugat seperti yang dimaksud diatas tersebut dan Para Penggugat baru mengetahui adanya surat tersebut setelah membaca surat somasi/teguran pertama kuasa hukum Tergugat pada tanggal 22 Desember 2014 , yaitu dalam point 7. Vide (P-13) ;
- XVI.** Bahwa terhadap tanah dan bangunan rumah yang saat ini dihuni oleh Para Penggugat yang berlokasi di Jl., Garuda / Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat yang saat ini diklaim sebagai milik asset PT kereta api/ Tergugat, telah diterbitkan surat Badan Pertanahan Nasional / BPN nomor 1951/ 11-31.300/ VI/ 2014 perihal Informasi bidang tanah bekas tanah Hak Barat, menjelaskan bahwa status tanah bekas hak-hak barat antara lain eigendom Verponding yang dahulu menjadi dasar kepemilikan tanah pihak lain, dinyatakan telah menjadi tanah Negara yang dikuasai langsung oleh Negara (belum ada C.q atau peruntukan kepada instansi atau pihak lainnya) (Vide P-14) ;
- XVII.** Bahwa terkait posita *nomor XVI diatas*, Tergugat II pernah mengundang sosialisasi kepada Para Penggugat namun pada sosialisasi tersebut Tergugat I dan II tidak mampu menunjukan alas hak yang sah atau sertifikat dari kantor Pertanahan Nasional terhadap tanah dan rumah yang sudah puluhan tahun di huni oleh Para Penggugat. Selain itu juga Tergugat II memaksakan kehendaknya solah-olah tanah tersebut milik asset Tergugat I dan II, Oleh karena itu Para Penggugat membuat surat penolakan atas rencana Tergugat tersebut namun tidak ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II(Vide P- 15) ;
- XVIII.** Bahwa sosialisasi Tergugat II dari awal tidak melibatkan Ketua RT 0015 dan Ketua Rw 01 terhadap permasalahan status kepemilikan tanah dan bangunan rumah yang dihuni Para Penggugat dan sosialisasi Tergugat belum selesai tuntas terbukti pada tanggal 15 Januari 2015 **Ketua Rt 015**



mengeluarkan surat edaran kepara para warga atau Para Penggugat perihal Informasi status tanah yang dihuni Para Penggugat adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, artinya terhadap tanah tersebut belum ada C.q atau belum ada penunjukan kepada instansi manapun khususnya Tergugat I dan Tergugat II. Vide (P-16) ;

XIX. Bahwa Pada tanggal 6 Maret 2015 Tergugat II telah mengirim surat nomor KP. 306/ II/4 D./ 2015 kepada Kapolres Jakarta Pusat, Dandim Jakarta Pusat dan Walikota Jakarta Pusat *Perihal memohon bantuan pengamanan personil dalam rangka pengosongan rumah Para Penggugat pada hari senin tanggal 9 Maret 2015* dengan tembusan kepada Muspika kemayoran dan ketua Rt 015 Rw 01, padahal proses sosialisasi mengenai keabsahan kepemilikan tanah yang diklaim Tergugat I dan Tergugat II belum selesai dan proses sosialisasinya belum terlaksana sesuai dengan ketentuan surat keputusan Direksi PT kereta api Indonesia nomor KEP. U.312/ V.11.2013, khusus diktum pertama dan surat edaran Direktur asset Non Railways PT Kereta api nomor 14.312/KA-2013 tentang pelaksanaan Penertiban rumah dan bangunan khususnya angka 5.11. (Vide P- 17) ;

XX. Bahwa terhadap rencana pengosongan dan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam posita nomor XIX diatas tersebut, Para Penggugat sudah mengirim surat ke Tergugat II perihal penundaan sampai masalah keabsahan kepemilikan tanah tersebut ada kejelasan secara hukum namun karena hari sabtu dan minggu adalah hari libur maka surat Penggugat baru dibaca oleh Tergugat tanggal 9 maret 2015 pada saat Tim pengosongan Tergugat yang dibantu oleh pasukan keamanan gabungan sudah berkumpul didepan tanah/ rumah Para Penggugat dan walaupun surat permohonan penundaan pengosongan sudah dibaca oleh Tergugat II atau kuasa hukumnyanamun Tergugat II masih tetap melanjutkan pengosongan dan pembongkaran dan akhirnya tanah dan bangunan rumah yang sejak puluhan tahun dihuni Para Penggugat(kecuali bangunan rumah Pengggugt X) saat ini sudah hancur rata dengan tanah dan saat ini sudah di pagar seng oleh Tergugat II(vide P-18) ;

XXI. Bahwa dasar Tergugat I dan Tergugat II yang mengklaim tanah dan bangunan rumah yang telah dihuni atau ditempati oleh Para Penggugat adalah Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 570/32/3594/D.III tanggal 22 Oktober 1992 yang menyebutkan tanah GROUND KAART SS diatas tanah Egendomatas nama SS atau sekarang P.T Kereta api Indonesia, sebagaimana yang tercantum dalam surat somasi/ teguran



pertama Kuasa hukum Tergugat II. (point 2 Halaman 1). Oleh karena itu Penggugat mengajukan pihak Kantor Pertanahan Nasional sebagai turut Tergugat karena telah mengeluarkan surat tersebut diatas ;

XXII. Bahwa Mengenai perbuatan melawan hukum ini diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”)** yang berbunyi sebagai berikut:” ***Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.***”

Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya “KUHPerdato Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan”, seperti dikutip **Rosa Agustina** dalam buku “Perbuatan Melawan Hukum” (hal. 36) menjabarkan unsur-unsur PMH dalam Pasal 1365 KUHPerdato adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Bahwa **Perbuatan Melawan Hukum**, dijelaskan bahwa suatu perbuatan bersifat melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Hukum bukan saja berupa ketentuan-ketentuan undang-undang, tetapi juga aturan-aturan hukum tidak tertulis, termasuk kebiasaan, yang harus ditaati dalam hidup bermasyarakat. Kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu. Dengan kata lain, antara kerugian dan perbuatan harus ada hubungan sebab akibat yang langsung; kerugian itu disebabkan karena kesalahan pelakunya. Kesalahan yang dimaksud di sini dapat berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian) ;

XXIII. Bahwa kondisi saat ini rumah-rumah yang dibangun atas biaya Para Penggugat dan sudah dihuni sejak puluhan tahun sekitar 30 tahun lebih oleh para Penggugat saat ini sudah hancur rata dengan tanah (kecuali bangunan rumah Penggugat X) dan saat ini dipagar sengk oleh Tergugat serta ***saat ini dilokasi tanah tersebut oleh Tergugat sudah dipasang spanduk bertuliskan Tanah disewakan untuk pihak lain***, oleh karena itu Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan tanah tersebut dalam keadaan status quo sampai adanya putusan yang berkuatan hukum tetap terhadap perkara ini agar tidak ada pihak lain yang dirugikan ;

XXIV. Bahwa Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim perkenan menyatakan bahwa penghunian atau penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan rumah yang sejak puluhan tahun dihuni atau dikuasai oleh Para Penggugat yang terletak di jalan di Jl.Garuda no. 21 / Jl. Stasiun Kemayoran Rt. 015 Rw 01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, *adalah dapat dinyatakan sebagai penguasaan yang sah dan benar menurut hukum* sesuai dengan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960, pasal 9, ayat (2) “ *Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya*”.dan ketentuan dari penjelasan pasal 24 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah”

*Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut: (6) bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut; (7) bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan; (8) bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya. Oleh karena dasar ketentuan tersebut **ParaPenggugat**Memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat perkenan menyatakan Para Penggugat dapat mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut ;*

Hal 9 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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

XXV. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut diatas dengan mengosongkan dan membongkar paksa rumah Para Penggugat secara sepihak tanpa adanya surat penetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dengan ketentuan mengenai pengaturan eksekusi riil yang diatur dalam pasal eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan, berdasarkan Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 208 ayat (1) RBG dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang dulu memeriksa dan memutuskan perkara tersebut dalam tingkat pertama, kewenangan ini merupakan kewenangan *ex officio* yang diatur pada pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 RBG. Fungsi *ex officio* di sini maksudnya adalah mulai dari tindakan *executoriale beslag*, tindakan pengosongan dan atau penyerahan dan penguasaan pelaksanaan secara nyata barang yang di eksekusi pada eksekusi riil. Kewenangan menjalankan eksekusi secara singkat adalah sebagai berikut : Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi, Kewenangan memerintahkan dan memimpin eksekusi yang ada pada Ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ex officio*, Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan “*beschikking*” atau “*decree/order*”, Yang diperintahkan menjalankan eksekusi ialah “*panitera*” atau “*juru sita*” Pengadilan Negeri. Dan pasal 208 dan pasal 224 HIR. Dan Menurut pasal 1033 Rv, yang dimaksud dengan eksekusi riil adalah “ *pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Apabila pihak yang dihukum untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan panitera pengadilan dan kalau perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara,*” ;

XXVI. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan tergugat II seperti yang dimaksudkan dalam posita nomor XXV serta Tergugat I dan Tergugat II terbukti belum atau tidak memiliki alas hak yang sah atas hak atas tanah tersebut berupa Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan Undang –undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, pasal 19 ayat (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan*

Hal 10 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu pasal 23, pasal 24, pasal 29, pasal 30 ayat 1, pasal 31 dan pasal 32 ayat (1) “ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.maka Para penggugat memohon kepada Majelis Hakim dapat menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

XXVII. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II yang telah mengosongkan dan membongkar tanah atau bangunan rumah Para Penggugat dengan secara tidak sah dan tanpa hak atau tanpa alas hak yang sah sebagaimana yang dimaksud dalam posita nomor XXVI *maka kami minta kepada yang terhormat Majelis Hakim* untuk menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian ;

XXVIII. Bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan surat Nomor 570/32/3594/D.III tanggal 22 Oktober 1992 yang menyebutkan tanah GROUND KAART SS diatas tanah Egendom atas nama SS atau sekarang P.T Kereta api Indonesia tanpa terlebih dahulu melakukan pengecekan ke lapangan atau surat kantor BPN tersebut tidak sesuai dengan data fisik yang nyata dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan hal tersebut sangat merugikan kepentingan hukum Para penggugat. Oleh karena itu Penggugat meminta kepada Majelis hakim untuk menyatakan surat Kepala kantor Pertanahan Nasional tersebut batal demi hukum dan memerintahkan Kantor Pertanahan Nasional untuk mencabut surat tersebut;

XXIX. Bahwa Penggugat memohon pada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II diatas tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena tanah dan atau rumah atau



bangunan rumah yang dahulu dibeli dan dibangun atas biaya sendiri oleh Para Penggugat dan sudah dihuni sejak puluhan tahun sekitar tahun 1958 saat ini sudah hancur rata dengan tanah akibat perbuatan Tergugat tersebut, maka sudah sepantasnya kalau Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat ;

XXX. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut dalam posita nomor XXIX adalah Kerugian masing-masing Para Penggugat sebagai berikut :

1 Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat I sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil bapak Indra Djaja tang memiliki menempati tanah seluas 300 m2 sebagai Penggugat I :

- | | |
|---|--------------------|
| - Lemari Jati setinggi 2 meter | Rp. 40.000.000,- |
| - Ranjang | Rp. 2.000.000,- |
| - Meja untuk produksi pakaian | Rp. 15.000.000,- |
| - Exosjan | Rp. 1.000.000,- |
| - Tong air | Rp. 1.000.000,- |
| - Meja Afdruf | Rp. 2.000.000,- |
| - Ac 2 unit | Rp. 4.000.000,- |
| - Ranjang jati 2 unit | Rp. 2.000.000,- |
| - Pola Baju | Rp. 500.000,- |
| - Ganti rugi bangunan 300 M2 yang dihancurkan oleh PT KAI dengan dasar permeter Rp.3.500.000,- x 300 M2 = | Rp. 1.050.000.000. |

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 1.117.500.000,-

Terbilang (satu milyar seratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)

2. Kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,-

Terbilang (Satu Milyar Rupiah).

2.Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat II sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil :

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - bangunan luas 150 m2 hancur, | Rp. 200.000.000,- |
| -kaca estalse | Rp. 15.000.000,- |
| -Rak-rak besi | Rp. 20.000.000,- |
| -Pintu plat besi | Rp. 20.000.000,- |
| -kerugian pemasukan | Rp. 300.000.000,- |

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 555.000.000,-

Terbilang (Lima ratus lima puluh lima juta rupiah)

2.kerugian Immateriil sebesar Rp 300.000.000,-

Terbilang (Tiga ratus juta rupiah)

3.Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat III sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian kerugian Materiil sebagai berikut :

a.ganti rugi bangunan realitas luas tanah yg ditempati +- 100m2, Rp. 200.000.000,

b. Barang-barang di dalam rumah yg rusak / hilang total tercatat, meliputi:

- kompor gas & kompor minyak Rp.500.000,-

- 2 tabung elpiji 12 kg masih belum tahu dimana (hilang) Rp. 1.500.000,-

- 1 lemari es (2 pintu) dan 1 lemari es (1 pintu), belum coba nyalain.

Tapi yg lemari es 1 pintu rusak karena kabel ketarik pas angkut = Rp.

800.000,- 2 AC split rusak karena dicongkel dan pipa dan kabel maen dipotong

saja Rp 8.000.000,-

- 2 CCTV mini infrared hilang / tertimbun Rp. 500.000,

- 1 Harddisk (penyimpanan data rekaman CCTV) bad sector Rp. 900.000,-

- DVR untuk CCTV belum coba nyalakan rusak atau tidak =

- 1 TV LCD besar dan 1 TV tabung besar belum cek nyalain bisa / tidak =

- gordyn di kamar dan ruang tamu rusak Rp.500.000,-

- westafel cuci tangan rusak + westafel alumunium cuci piring tertimbun Rp. 1.500.000,-

- spring bed single + 1 spring bed king jadi kotor = Rp. 4.500.000,-

- lemari piring, meja dan kursi kayu dan partikel rusak = Rp. 1.000.000,-

- meja kayu jati warisan hilang Rp.5.000.000,-

- beberapa baju hamil baru + sepatu kantor belum ketemu (hilang ??) =Rp1.000.000,

- biaya bolak-balik pemindahan barang di lokasi penggusuran ke rumah saudara yg jauh

- dibintaro dan tangerang = Rp. 5.000.000,-

d. Auntie (bibi) tidak bisa berjualan lagi (empek-empek, otak-otak, kerupuk, kue semprong, sate ikan, tekwan dll makanan bangka). Kerugian bibi Penggugat IV adalah, dihitung dari keuntungan bersih tiap hari Rp. 300.000,- di total perbulan 30 hari, Rp. 300.000,- x 30 hari jadi keuntungan bersihnya sebulan sebesar = Rp. 9.000.000,-

e. Biaya ngontrak rumah selama 1 tahun sebesar= Rp..64.000.000,-

TOTAL KERUGIAN MATERIAL sebesar Rp. 303.700.000,-,

Hal 13 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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)



Terbilang (Tiga ratus tiga juta tujuh ratus ribu rupiah)

2. KERUGIAN IMMATERIAL , meliputi :

- Resiko kehamilan anak pertama
- Kondisi mental dan psikis ibu yg sedang mengandung
- kuatir karena proses kelahiran sudah dekat (awal mei +- 2 minggu) sedangkan tempat tinggal sekarang jauh.
- sedih dan kadang-kadang sering menangis sendiri kalau teringat proses pengurusan
- kesehatan terganggu - tidak punya semangat bekerja
- trauma jika melihat keramaian orang pelupa
- jarak ke kantor jadi jauh
- korban tenaga
- korban waktu
- korban pikiran
- stres jadi banyak pikiran dan sering tidak konsen
- pekerjaan kantor terganggu, ada potensi dipecat, mendapat peringatan ataupun mendapat penilaian kerja yg buruk
- Auntie (bibi) tidak bisa berjualan lagi.

TOTAL KERUGIAN IMMATERIAL

Rp. 10.000.000.000

Terbilang

(Sepuluh

Milyar

rupiah)

4. Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat IV sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil meliputi :

- Bangunan seluas.....sebesar Rp. 15.000.000,-
- Kerugian pemasukan sebesar Rp. 5.000.000,-

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 25.000.000,-

(Dua puluh lima juta rupiah)

2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 50.000.000,-

Terbilang (Lima puluh juta rupiah)

5. Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat V sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil meliputi :

- Bangunan toko seluas.....m2 hancur, kerugian sebesar Rp. 200.000.000,-
- Aset Toko = kaca estalase hancur , kerugian sebesar Rp. 15.000.000,-
- Rak-rak besi kerugian sebesar Rp. 20.000.000,-
- Pintu Plat Besi kerugian sebesar Rp. 20.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Pemasukan pemasukan Toko sebesar Rp.
300.000.000,-

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 555.000.000,-

Terbilang (Lima ratus lima puluh lima juta rupiah)

2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 100.000.000,-

Terbilang (Seratus juta rupiah)

6. Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat VI sebagai berikut :

1. Kerugian materiil meliputi :

Bangunan permanen seluas 700 m2 hancur, kerugian sebesar
RP.12.000.000.000,-

Estalase 3 buah hancur, kerugian sebesar Rp.10.000.000,-

Kaca depan 2 pintu hancur , kerugian sebesar Rp.20.000.000,-

Lemari 7 buah RP21.500.000,-

Ac 4 buah, kerugian sebesar Rp.14.000.000,-

Lampu – lampu 120 buah, kerugian Rp12.000.000,-

Folding Gate 5 pintu hancur/rusak, kerugian sebesar Rp.50.000.000,-

Tralis 4 pintu rusak/hancur, kerugian sebesar Rp.10.000.000,-

Mesin Fc 5 buah, kerugian sebesar Rp.125.000.000,-

Kerugian pemasukan/omset sehari sebesar Rp. 30.000.000,-

Ongkos pindah sebesar Rp. 2.500.000,-

Gaji pegawai dalam sehari sebesar Rp 3.500.000,-

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 12.286.000.000,-

Terbilang (Dua belas milyar dua ratus delapan puluh enam juta rupiah)

2. Kerugian Immateriil sebesar Rp.

10.000.000.000,-

Terbilang (Sepuluh puluh Milyar rupiah)

7. Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat VII sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil meliputi :

- Bangunan rumah/toko seluas 10 m2 hancur, kerugian sebesar Rp.
80.000.000,-

- omset perhari Rp. 300.000,- x 30 hari, kerugian sebesar Rp. 9.000.000,-

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 89.000.000,-

Terbilang (Delapan puluh Sembilan juta rupiah)

2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 50.000.000,-

Terbilang (Lima puluh juta rupiah)

8. Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat VIII sebagai berikut :

Hal 15 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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)



1. Kerugian Materiil meliputi :

Harga Toko sebesar Rp. 30.000.000 x 2 kios	Rp. 60.000.000,-
Bangunan hancur, kerugian sebesar	Rp. 12.000.000,-

Aset Toko :

- Kaca Estalase pecah/ rusak, kerugian	Rp. 5.000.000,-
- Kulkas minuman rusak, kerugian	Rp. 4.000.000,-
- Kerugian Pemasukan sebesar	Rp. 10.000.000,-

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 91.000.000,-

Terbilang (Sembilan puluh satu juta rupiah)

2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 200.000.000,-

Terbilang (Dua ratus juta rupiah)

9. Kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat IX sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil meliputi :

- Bangunan seluas 90 M x 2 lantai hancur, kerugian sebesar	Rp. 540.000.000,-
- Bangunan 30 m x 3 lantai hancur, kerugian sebesar	Rp. 270.000.000,-
- Teras 3 x 10 m hancur, kerugian sebesar	Rp. 30.000.000,-
- Lemari 5 x @Rp.10.000.000,-, rusak, kerugian sebesar	Rp. 50.000.000,-
- Meja Kaca (kayu jati) 1 x Rp. 7.500.000, rusak, kerugian	Rp. 7.500.000,-
- Tempat tidur (kayu jati) 1 x Rp.15.000.000,-rusak, kerugian	Rp. 15.000.000,-
- Meja kerja rusak, kerugian	Rp. 15.000.000,-
- Rack rusak, kerugian	Rp. 2.000.000,-
- Micro weap	Rp. 25.000.000,-
- Lemari 2 unit rusak, kerugian	Rp. 9.000.000,-
- Pakaian 4 lemari hilang/rusak, kerugian sebesar	Rp. 100.000.000,
-Logam Mulia, kerugian sebesar	Rp. 800.000.000,-
- Logam Perhiasan, kerugian sebesar	Rp. 300.000.000,-

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 2.263.500.000,-

Terbilang (Dua milyar dua ratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)

2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 3.000.000.000,-

Terbilang (Tiga Milyar Rupiah)

XXXI. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XXXII. Bahwa sebelum gugatan diajukan Penggugat telah berulang kali mengajak tergugat untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Tergugat tidak pernah menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ;

XXXIII. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu ***Uitvoerbaar Bij Voorraad*** meskipun ada upaya hukum verzet, banding , kasasi dari Tergugat ataupun dari pihak lain ;

XXXIV. Bahwa untuk menjamin terlaksanannya putusan ini, maka PENGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari, setiap kali TERGUGAT lalaimepenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan ;

XXXV. Bahwa oleh Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini ;

.Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dalam hal ini Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sepenuhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum atas Penghunian dan Penguasaan fisik terhadap tanah dan rumah yang sejak dahulu di huni oleh Para Penggugat dan dapat mengajukan permohonan Hak atas tanah tersebut ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan secara hukum tanah dalam keadaan status qou sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Tergugat, baik barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan di hentikan kemudian;

Hal 17 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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

6. Menyatakan surat Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 570/32/3594/D.III tanggal 22 Oktober 1992 adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum serta memerintahkan Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mencabut surat tersebut ;
7. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat;
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari, setiap kali TERGUGAT lalaimemenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menghukum Tergugat Idan Tergugat Iluntuk menyerahkan obyek sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian ;
10. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sebagai berikut :
 1. a. Kerugian **Materiil** PENGUGAT I sebesar Rp. 1.117.500.000,-
Terbilang (*satu milyar seratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah*)
b. Kerugian **Immateriil** PENGUGAT I sebesar Rp.1.000.000.000,-
Terbilang (*Satu Milyar Rupiah*).
 2. a. Kerugian **Materiil** PENGUGAT II sebesar Rp. 555.000.000, Terbilang (Lima ratus lima puluh lima juta rupiah)
b. kerugian **Immateriil** PENGUGAT II sebesar Rp. 300.000.000, Terbilang (Tiga ratus juta rupiah)
 3. a. Kerugian **Materiil** PENGUGAT.III sebesar Rp. 303.700.000,- Terbilang (*Tiga ratus tiga juta tujuh ratus ribu rupiah*)
b. Kerugian **Immateriil** PENGUGAT III sebesar Rp. 10.000.000,000 Terbilang (Sepuluh Milyar rupiah)
 4. a. Kerugian **Materiil** PENGUGAT IV sebesar Rp.25.000.000,- Terbilang (*Dua puluh lima juta rupiah*)
b. Kerugian **Immateriil** PENGUGAT IV sebesar Rp. 50.000.000,- Terbilang (*Lima Puluh juta rupiah*) sebesar Rp. 555.000.0000,- Terbilang (*Lima ratus lima puluh lima juta rupiah*)
b. Kerugian **Immateriil** PENGUGAT V sebesar Rp. 100.000.000,- Terbilang (*Seratus Juta rupiah*)
 6. a. Kerugian **Materiil** PENGUGAT VI sebesar Rp.12.286.000.000,-

Hal 18 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbilang (Dua belas milyar dua ratus delapan puluh enam juta rupiah)

b. Kerugian **Immateriil** PENGUGAT VI sebesar Rp10.000.000.000,-

Terbilang (Sepuluh Milyar rupiah)

7. a. Kerugian **Materiil** PENGUGAT VI sebesar Rp. 89.000.000,-

Terbilang (Delapan puluh Sembilan juta rupiah)

b. Kerugian **Immateriil** PENGUGAT VII sebesar Rp. 50.000.000,-

Terbilang (Lima puluh juta rupiah)

8.a. Kerugian **Materiil** PENGUGAT VIII sebesar Rp. 91.000.000,-

Terbilang (Sembilan puluh satu juta rupiah)

b. Kerugian **Immateriil** PENGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,-

Terbilang (Dua ratus juta rupiah)

9. a. Kerugian **Materiil** PENGUGAT IX sebesar Rp. 2.263.500.000,-

Terbilang (Dua milyar dua ratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)

b. Kerugian **Immateriil** PENGUGAT IX sebesar Rp. 3.000.000.000,-

Terbilang (Tiga Milyar Rupiah)

11. Menghukum kepada tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Jawaban secara tertulis sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

GUGATAN LEWAT WAKTU

1. Bahwa Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi dan Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonpensasi menyatakan secara tegas untuk menolak seluruh pernyataan, keterangan, dalil/posisi maupun tuntutan/petition Penggugat yang disampaikan dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diterima dan diakui oleh Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi dan Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonpensasi;
2. Bahwa di atas tanah seluas $\pm 3.050 \text{ m}^2$ (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda No.21 RT. 015/ RW. 001, Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat ("OBJEK GUGATAN") telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 82 tahun 1988 yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api ("SHP No. 82") yang berasal dari Persil Pemberian

Hal 19 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Pakai. Dalam sertifikat ditegaskan lamanya berlaku hak, yakni selama dipergunakan untuk kepentingan Dinas (Stasiun K. A. Kemayoran) dan diterbitkan TURUT TERGUGAT (**bukti T-1**);

Sehingga, dalam hal Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi merasa memiliki hak atas objek sengketa, maka seharusnya Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan dalam tempo 5 (lima) tahun. Hal ini merujuk Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut 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."

3. Bahwa tidak dapatnya seseorang menuntut hak atas tanah dalam jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun juga ditegaskan dalam penjelasan umum PP No. 24/1997 yang menyatakan;

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

4. Bahwa jangka waktu mengajukan tuntutan bagi pihak-pihak yang merasa memiliki hak di atas objek gugatan tetap mengacu pada PP No. 24/1997 dengan berdasarkan pada ketentuan peralihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) PP No. 24/1997 yang menyatakan,

Hal 20 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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)



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

5. Bahwa merujuk pada tahun terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 82, ketentuan Pasal 32 ayat (2), Pasal 64 ayat (2) serta penjelasan umum PP No. 24/1997, maka dalam hal Para Penggugat Kompensi/Para tergugat Rekonpensi merasa mempunyai hak atas Objek Gugatan, maka Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi hanya dapat menuntut haknya terhitung 5 (lima) tahun sejak PP No. 24/1997 diterbitkan. Dengan demikian dapat disimpulkan gugatan Para Penggugat telah lewat waktu. Untuk itu, patut kiranya gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALIL-DALIL GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

6. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak jelas dan kabur. Hal tersebut dapat dilihat pada dalil-dalil Para Penggugat Kompensi/Para tergugat Rekonpensi angka I sampai dengan angka XI. Dalam dalil-dalil tersebut Para Penggugat Kompensi/Para tergugat Rekonpensi menyatakan diri sebagai pihak yang berhak menempati dan menguasai Objek Gugatan, namun Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak menyebutkan secara tegas batas-batas tanah yang disengketakan, tidak jelasnya proses kepemilikan hak, dalil-dalil yang diuraikan saling bertentangan, tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijk en bepaalde conclusie*), dan tidak adanya kesesuaian antara posita dengan petitum. Untuk itu, Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi;
7. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak menyebutkan secara tegas batas-batas objek gugata. Padahal, dalam hal seseorang mengajukan gugatan hak atas sebidang tanah, Mahkamah Agung mewajibkan untuk menyebutkan secara jelas batas-batas/letak tanah yang disengketakan. Hal tersebut dapat dilihat pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan, "*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*"

Hal 21 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



Hal senada juga terdapat pada yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 1559 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan, "*gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima*";

9. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi juga tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljk en bepaalde conslusie*). Untuk membuktikan ketidakjelasan tersebut dapat Para Tergugat uraikan sebagaimana berikut:

9.1. Bahwa Penggugat III Konpensasi, Penggugat V Konpensasi dan Penggugat IX Konpensasi mendalilkan dasar menempati objek gugatan diperoleh dengan cara turun-temurun, namun Konpensasi tersebut tidak menyatakan secara tegas proses hukum perolehan tersebut didapat dengan cara yang bagaimana, apakah tanah tersebut didapat dari hibah, warisan atau proses pemindahan hak lainnya;

9.2. Bahwa Penggugat I Konpensasi, Penggugat II Konpensasi, Penggugat III Konpensasi, Penggugat VI Konpensasi, Penggugat VII Konpensasi, dan Penggugat VIII Konpensasi mendalilkan menempati tanah *a quo* melalui proses jual beli, namun Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi tidak secara tegas menyatakan kapan terjadinya proses jual beli dan nama pihak yang terlibat dalam proses jual beli tersebut;

10. Bahwa Mahkamah Agung menyatakan, gugatan yang tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljk en bepaalde conslusie*) merupakan salah satu alasan untuk menyatakan bahwa gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Hal tersebut dapat dilihat pada putusan MA Nomor 250 K/Pdt/1984. M Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika: 449) menerangkan dalam kasus tersebut gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya);

11. Bahwa selain itu, dalam surat gugatan terdapat kontradiksi antar dalil. Pada dalil angka I Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi menyatakan sebagai pihak yang berhak menempati tanah *a quo* karena telah membeli dari pihak lain, namun pada dalil lainnya Para Penggugat

Hal 22 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menyatakan tidak semua Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menempati tanah *a quo* melalui proses jual beli. Hal tersebut dapat dilihat pada dalil angka V dan angka XI yang menyatakan bahwa Penggugat IV Kompensi dan Penggugat X Kompensi menempati tanah *a quo* karena dahulunya tanah tersebut merupakan tanah kosong yang kemudian didirikan bangunan oleh Penggugat IV Kompensi dan Penggugat X Kompensi;

12. Bahwa gugatan juga tidak berkesesuaian antara posita dengan petitum. Dalam positanya Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mendalilkan kerugian 10 (sepuluh) Penggugat, namun dalam petitumnya Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi hanya menuntut ganti kerugian bagi 9 (sembilan) Penggugat Kompensi;
13. Bahwa dalam menyusun surat gugatan, Mahkamah Agung mewajibkan Pihak Penggugat untuk menyesuaikan antara dalil gugatan (posita) dengan tuntutan (petitum) Penggugat. Hal ini dapat dilihat pada Putusan MA-RI N0. 1075 K/Sip/1980 yang menyatakan, "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan Hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*";
14. Bahwa dari uraian di atas telah jelas dalil-dalil dalam surat gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak menyebutkan batas-batas objek gugatan, dalil-dalil yang diuraikan tidak berkesesuaian, serta tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijk en bepaalde conclusie*) serta tidak ada kesesuaian antara posita dan petitum. Untuk itu sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

PARA PENGGUGAT KONPENSI/PARA TERGUGAT REKONPENSI TIDAK MEMILIKI ALAS HAK ATAS OBJEK GUGATAN

15. Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan angka I sampai dengan angka XVIII yang pada intinya menyatakan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi adalah pihak yang secara sah menghuni dan menguasai objek gugatan dan dapat mengajukan hak atas tanah dengan mendalilkan Surat BPN Nomor 1951/11-31.300/VI/2014, Surat Edaran Ketua RT, surat keterangan domisili dari Ketua RT. 015/ RW. 001 dan bukti membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi

Hal 23 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi tegaskan bahwa dalil-dalil tersebut adalah dalil yang sangat keliru dan menyesatkan.;

16. Bahwa perlu Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi tekankan, Surat BPN Nomor 1951/11-31.300/VI/2014, Surat Edaran Ketua RT, surat keterangan domisili dari Ketua RT. 015/ RW. 001 dan bukti membayar Pajak Bumi dan Bangunan sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum yang dapat dijadikan dasar kepemilikan dan/atau penguasaan tanah. Dalam hal Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mendalilkan berhak atas Objek Gugatan, maka Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi harus dapat menunjukkan sertifikat hak atas Objek Gugatan. Hal ini juga merujuk pada Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang berbunyi,

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

17. Bahwa tidak jelasnya dasar hak Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dalam mengajukan gugatan juga dapat dilihat pada petitum poin 4 (empat). Dimana dalam tuntutan, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan secara hukum tanah (*in casu* Objek Gugatan) dalam keadaan status *quo* sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Padahal telah nyata, PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pihak yang berhak atas objek gugatan berdasarkan sertifikat hak pakai nomor 82. Dengan demikian, secara tidak langsung Para Penggugat telah mengakui bahwa objek gugatan adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero);
18. Bahwa Mahkamah Agung RI menegaskan, dalam hal seseorang mendalilkan berhak atas sebidang tanah, maka Penggugat harus menyatakan dengan tegas hak apa yang dimilikinya. Hal tersebut diatur secara tegas oleh Putusan MA-RI No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan, "*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas*";
19. Bahwa dengan tidak adanya kejelasan dasar hak Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menempati tanah dan bangunan di

Hal 24 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



atas Objek Sengketa, serta fakta bahwa objek gugatan adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Sertifikat Hak Pakai nomor 82, maka patut kiranya gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

20. Bahwa gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) dikarenakan Penggugat I Kompensi, Penggugat II Kompensi, Penggugat III Kompensi, Penggugat VI Kompensi, Penggugat VII Kompensi, dan Penggugat VIII Kompensi mendalilkan menempati tanah *a quo* melalui proses jual beli, namun tidak menyertakan pihak penjual dan/atau sumber perolehan hak dalam gugatan. Pada faktanya, PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pemilik sah objek gugatan berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 82 dan perlu Para Tergugat tegaskan bahwa PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak pernah menjual pada pihak manapun juga (**vide bukti T-2 dan T-3**). Dengan demikian dalam hal Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mendalilkan telah membeli tanah tersebut, pada siapa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi membelinya? Untuk itu, sudah sepatutnya Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tersebut menyertakan pihak yang menjual tanah tersebut;
21. Bahwa Mahkamah Agung RI menegaskan, dalam hal seseorang mendalilkan berhak atas sebidang tanah yang diperolehnya dari pihak lain, maka dalam suatu sengketa kepemilikan ia harus menyertakan pihak tersebut dalam gugatan. Hal ini dapat dilihat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:
 - a. Putusan MA RI No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan, "*Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu; Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding harus dinyatakan tidak diterima,*"
 - b. Putusan MA RI No. 1125 K/Pdt/1984 yang menyatakan, "*Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I*

Hal 25 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I”;

22. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika: 2010) halaman 439 menyatakan dalam hal suatu gugatan kurang pihak maka dapat diajukan *exceptio plurium litis consortium* (vide bukti T-4),

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

23. Bahwa dengan memperhatikan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 dan putusan No. 1125 K/Pdt/1984 serta pendapat M Yahya Harahap, maka gugatan Para Penggugat Konkursi/Para Tergugat Konkursi terbukti kurang pihak (*plurium litis consortium*). Dengan demikian patut kiranya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) ADALAH PIHAK YANG BERHAK ATAS TANAH SELUAS ± 3.050 M² DI JALAN GARUDA NO. 21, RT 015/RW 001, GUNUNG SAHARI SELATAN, KECAMATAN KEMAYORAN, JAKARTA PUSAT

24. Bahwa Tergugat I Konkursi/Penggugat I Konkursi dan Tergugat II Konkursi/Penggugat II Konkursi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat Konkursi/Para Tergugat Konkursi kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I Konkursi/Penggugat I Konkursi dan Tergugat II Konkursi/Penggugat II Konkursi dalam surat jawaban ini;
25. Bahwa hal-hal yang Tergugat I Konkursi/Penggugat I Konkursi dan Tergugat II Konkursi/Penggugat II Konkursi sampaikan dalam bagian eksepsi di atas secara mutatis mutandis mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang Tergugat sampaikan pada bagian pokok perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang menyatakan sebagai pihak yang berhak untuk menempati dan menguasai tanah seluas $\pm 3.050 \text{ m}^2$ (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda No.21 RT. 015/ RW. 001, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (*in casu* Objek Gugatan). Sebagaimana hal tersebut dapat dilihat pada dalil gugatan angka I sampai dengan angka XI dan angka XXIV;
27. Bahwa sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Republik Indonesia pada tanggal 28 September 1945 semua asset SS, sebagaimana diuraikan dalam Grondkaart menjadi Aset Djawatan Kereta Republik Indonesia. Kemudian berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja Dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950, dibentuk Djawatan Kereta Api yang berada di bawah naungan Departemen Perhubungan, Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum sehingga aset SS tersebut secara hukum kemudian menjadi aset DKA, selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA dan sekarang menjadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero);
28. Bahwa dasar hak penguasaan PT Kereta Api Indonesia (Persero) atas Objek Gugatan juga merujuk pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negera yang menyatakan bahwa,
- "Kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini, telah diserahkan kepada suatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swantara, maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri."*
29. Bahwa kemudian, dasar hak untuk menguasai PT Kereta Api Indonesia (Persero) atas Obyek Gugatan dikonversi menjadi hak pakai berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Koversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-selanjutnya yang mengatur,
- "Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, jang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swantara sebelum berlakunya Perturan ini sepanjang tanah-tanah*

Hal 27 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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)



tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.”

30. Bahwa berdasarkan pada Pasal 2 PP No. 8/1953 jo. Pasal 1 Permen Agraria No. 9/1965 yang telah disebut di atas, maka telah jelas bahwa tanah Objek Gugatan yang termasuk dalam Grondkaart 4e No. 6 Tahun 1929 tentang Peta Tanah Emplasmen Stasiun Kemayoran berada dalam penguasaan dan berstatus hak pakai milik Djawatan Kereta Api yang saat ini menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero);
31. Bahwa hal tersebut di atas juga dikuatkan dengan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.570/32/3594/D.III tanggal 22 Oktober 1992. Dimana surat tersebut secara tegas menyebutkan tanah Grondkaart SS di atas tanah Eigendom atas nama He Gouvernement Van Nederland Indie sudah diserahkan penguasaannya dengan peruntukan bagi Kepentingan SS yang sekarang menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (*in casu* Tergugat I);
32. Bahwa dari uraian tersebut di atas, maka dilihat secara historis kepemilikan dan penguasaan, maka PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pihak yang berhak atas tanah seluas $\pm 3.050 \text{ m}^2$ (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda No.21, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 01, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Dengan demikian, maka dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang menyatakan sebagai pihak yang berhak atas penguasaan tanah Objek Gugatan adalah mengada-ada dan patut kiranya dalil-dalil tersebut untuk ditolak.

**DI ATAS OBJEK GUGATAN TELAH TERBIT SERTIFIKAT HAK PAKAI
NOMOR 82 TAHUN 1988**

33. Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak memiliki alas hak yang sah atas objek gugatan. Hal tersebut dapat dilihat pada pokok dalil-dalil gugatan angka XVII, XXVI dan XXVII serta dalil-dalil terkait lainnya;
34. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi tegaskan, di atas

Hal 28 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek gugatan telah terbit sertifikat hak pakai nomor 82 tahun 1988 yang lama berlakunya hak selama dipergunakan untuk kepentingan Stasiun K. A. Kemayoran. Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat;

35. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 82 oleh Turut Tergugat merupakan tindak lanjut dari ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama antara PJKA dengan Direktorat Jenderal Agraria Nomor 162/HK/Tap/83 dan Nomor 57/SPK/XI/1983 tentang Pelaksanaan Kegiatan Untuk Pensertipikatan Tanah PJKA. Tujuan perjanjian kerjasama tersebut adalah untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah-tanah PJKA melalui program pensertipikatan tanah yang penanganannya memerlukan kegiatan teknis keagrariaan;
36. Bahwa pensertipikatan tanah tersebut saat ini juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian yang menyatakan, *"Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan."*
Kemudian, Pasal 86 Undang-Undang Perkeretaapian menyatakan, *"Tanah yang dikuasai oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha dalam rangka pembangunan prasarana perkeretaapian, disertifikatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;"*
37. Bahwa Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 menentukan sertifikat adalah surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";*
38. Bahwa dari uraian di atas, maka telah jelas PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 3.050 \text{ m}^2$ (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda No. 21 RT. 015/ RW. 001, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (*in casu* Objek Gugatan). Untuk itu dalil Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi yang menyatakan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak memiliki alas hak yang sah atau sertifikat dari Kantor Pertanahan Nasional terhadap objek gugatan patut ditolak ;

Hal 29 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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)



**PARA PENGGUGAT KONPENSI/PARA TERGUGAT REKONPENSI
MENEMPATI OBJEK GUGATAN KARENA MENYEWA DARI PT KERETA
API INDONESIA (PERSERO)**

39. Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang menyatakan berhak atas objek gugatan dikarenakan telah menghuni selama puluhan tahun dan dengan itikad baik. Sebagaimana hal tersebut Penggugat dalilkan pada dalil angka I sampai dengan angka VIII. Dengan tegas Para Tergugat nyatakan menolak seluruh dalil tersebut, hal mana dikarenakan dalil tersebut mengada-ada dan keliru;
40. Bahwa proses Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menghuni objek gugatan dikarenakan adanya peristiwa sewa-menyewa yang dilakukan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero). Hal ini pun dapat dibuktikan dengan pembayaran sewa penggunaan lahan yang dibayarkan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi (**vide bukti T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13 dan T-14**);
41. Bahwa dari uraian di atas, maka telah jelas dengan adanya proses sewa menyewa antara Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk penghunian objek gugatan sehingga kerjanya gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi patut ditolak;

**PENERTIBAN DILAKUKAN TERGUGAT II KONPENSI/PENGGUGAT II
REKONPENSI TELAH BERDASARKAN PADA PROSEDUR HUKUM DAN
KESEDIAAN PARA PENGGUGAT KONPENSI/PARA TERGUGAT
REKONPENSI MENGOSONGKAN OBJEK GUGATAN**

42. Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa penertiban yang dilakukan oleh Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Hal tersebut dapat dilihat pada dalil gugatan angka XIX sampai dengan XXX. Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi nyatakan secara tegas menolak seluruh dalil tersebut dikarenakan dalil-dalil tersebut tidak berdasarkan fakta dan mengada-ada;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Bahwa tindakan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menertibkan bangunan di atas Objek Gugatan berdasarkan pada Surat Keputusan Direksi Nomor: KEP.U/JP.312/IV/IIKA-2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Penertiban Bangunan di Atas Aset Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Dalam butir Pertama SK Direksi PT KAI diatur secara tegas (**vide bukti T-15**),

Untuk kelancaran pelaksanaan penertiban bangunan di atas asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) perlu dilakukan upaya/ langkah sosialisasi dengan melibatkan beberapa unsure terkait yang berkompeten termasuk dengan melibatkan aparat Pemerintahan Daerah setempat.

44. Bahwa SK Direksi PT KAI dibuat oleh direksi Para Tergugat dengan merujuk pada Undang-Undang Perkeretaapian, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian, dan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Kereta Api;
45. Bahwa pada 6 November 2014 Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah mengundang Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membicarakan rencana pengambilalihan objek gugatan oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) serta proses penyelesaian dengan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi (**vide bukti T-16**). Pada 10 November 2014 antara Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah dilakukan musyawarah dan sosialisasi pengambilalihan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) (**vide bukti T-17**). Kemudian, pada 11 dan 17 November 2014 Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi kembali mengundang Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk sosialisasi lanjutan dan membicarakan penyelesaian pengambilalihan objek gugatan oleh Para Tergugat (**vide bukti T-18 dan T-19**);
46. Bahwa pada 10 November 2014 Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah membuat surat pernyataan yang pada intinya mengakui bahwa lahan yang ditempati Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi (*in casu* Objek Gugatan) adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi bersedia mengosongkan objek gugatan selambat-lambatnya

Hal 31 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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)



- 1 (satu) tahun terhitung sejak ditandatanganinya surat pernyataan (**vide bukti T-20, T-21, T-22, T-23, T-24, T-25, T-26, T-27 dan T-28**);
47. Bahwa pada 28 Desember 2014 Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi kembali membuat Surat Pernyataan yang pada intinya bersedia pindah dari objek gugatan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak menerima uang kompensasi (**vide bukti T-29, T-30, T-31, T-32, T-33, T-34, T-35 dan T-36**). Kemudian, pada 26 Februari 2015 Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah mengundang Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk menerima uang kompensasi yang telah disepakati (**vide bukti T-37**);
48. Bahwa untuk memastikan luas tanah yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan untuk menghindari adanya kerugian pada pihak lain terkait rencana penertibatan, Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah melakukan pemberitahuan kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi bahwa pada 13 November 2014, Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi akan melakukan kegiatan pengukuran ulang objek gugatan. Pelaksanaan pengukuran ulang tersebut dihadiri oleh berbagai unsur antara lain: Lurah Gunung Sahari Selatan, perwakilan Polsek Kemayoran, perwakilan Koramil Kemayoran, dan LMK Garuda No. 21 Kemayoran Jakarta Pusat;
49. Bahwa dari uraian tersebut di atas telah jelas, dalam melakukan penertiban objek gugatan, Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah melakukan sosialisasi kepada semua pihak dan mengedepankan penyelesaian secara musyawarah. Selain itu, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah membuat surat pernyataan yang intinya mengakui bahwa Objek Gugatan adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan bersedia mengosongkan objek gugatan. Untuk itu, seluruh dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang menyatakan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum patut ditolak;

SURAT BPN DAN EDARAN KETUA RT 015 TENTANG INFORMASI STATUS TANAH TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM

50. Bahwa pada Surat Gugatan angka XVI dan XVIII yang pokoknya Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mendalilkan berdasarkan surat BPN No. 1951/ 11-31.300/VI/2014 perihal Informasi



Bidang Tanah Bekas Hak Barat dan Surat Edaran Ketua RT 015 di atas objek gugatan belum dimiliki oleh siapapun adalah penyesatan dan oleh karenanya Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi secara tegas menolak seluruh dalil tersebut;

51. Bahwa pada faktanya di atas objek gugatan telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 82 tahun 1988 yang hingga saat ini belum ada satupun putusan pengadilan yang membatalkannya. Sehingga karenanya merupakan alat pembuktian terkuat atas sebidang tanah berdasarkan PP No. 24/1997;
52. Bahwa perlu Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi tekankan, Surat BPN Nomor 1951/11-31.300/VI/2014, Surat Edaran Ketua RT, surat keterangan domisili dari Ketua RT. 015/ RW. 001 dan bukti membayar Pajak Bumi dan Bangunan sama sekali bukan merupakan produk hukum yang dapat dijadikan dasar kepemilikan dan/atau penguasaan tanah. Produk hukum yang sah dan mengikat atas status tanah adalah sertifikat tanah, sebagaimana diatur secara tegas dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997;
53. Bahwa dari uraian di atas telah nyata dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Hal mana telah nyata PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pihak yang paling berhak atas tanah *a quo* berdasarkan sertifikat hak pakai nomor 82, sehingga gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi patut untuk ditolak;

TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN MENGADA-ADA

54. Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menolak dengan tegas tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi. Sebagaimana hal tersebut didalilkan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dalam posita angka XXX dan petitum poin 10 (sepuluh). Tuntutan yang diajukan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mengada-ada dan tidak berdasar pada pemikiran yang logis;
55. Bahwa telah terbukti dan nyata tanah yang menjadi Objek Gugatan adalah jelas-jelas milik PT Kereta Api Indonesia. Hal ini dapat dilihat secara

Hal 33 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



historis kepemilikan dan penguasaan objek gugatan sebelum Indonesia merdeka sampai saat ini, sebagaimana Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi uraikan dalam dalil angka 24 sampai dengan 33 di atas. Kemudian, di atas objek gugatan telah terbit sertifikat Hak Pakai Nomor 82 tahun 1988. Fakta pun membuktikan, proses menempati Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi atas objek gugatan dikarenakan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menyewa dari PT Kereta Api Indonesia;

56. Bahwa selain itu, proses penertiban bangunan di atas objek gugatan dilakukan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah berdasarkan prosedur hukum yang benar, telah pula ada proses musyawarah antara Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi dan adanya kesediaan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan lahan secara suka rela, sehingga karenanya tidak diperlukan putusan hakim untuk melakukan eksekusi terhadap objek gugatan;
57. Bahwa dengan demikian, telah jelas PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pihak yang berhak atas tanah yang menjadi Objek Gugatan dan karenanya tuntutan agar Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi patut untuk ditolak.

DALAM REKONPENSI

58. Bahwa hal-hal yang Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi sampaikan dalam bagian eksepsi dan dalam pokok perkara Kompensi di atas mohon dianggap secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi Rekonpensi sampaikan pada bagian gugatan rekonpensi ini;
59. Bahwa dengan mewakili PT Kereta Api Indonesia, Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi adalah pihak yang berhak atas penguasaan tanah seluas \pm 3.050 m² (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda No. 21 RT 015/ RW 001, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemayoran, Jakarta Pusat. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Grondkaart 4e No. 6 Tahun 1929 tentang Peta Tanah Emplasmen Stasiun Kemayoran yang terdapat jalur Kereta Api Kampung Bandan-Jatinegara yang dahulu dibangun oleh Perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoor Wegen* disingkat SS). Kemudian berdasarkan pada Staatsblad 1911 Nomor 110 dan Staatsblad 1940 Nomor 430 ditegaskan bahwa SS mempunyai hak beeher (penguasaan) atas tanah Grondkaart tersebut;

60. Bahwa sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Republik Indonesia pada 28 September 1945 semua asset SS, sebagaimana diuraikan dalam Grondkaart otomatis menjadi Aset Djawatan Kereta Republik Indonesia. Kemudian berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja Dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950, dibentuk Djawatan Kereta Api yang berada di bawah naungan Departemen Perhubungan, Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum sehingga aset SS tersebut secara hukum kemudian menjadi aset DKA, selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA dan sekarang menjadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero);
61. Bahwa dasar hak penguasaan Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi dan Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonpensasi atas Objek Gugatan juga merujuk pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Pengusaan Tanah Negara yang menyatakan bahwa,
Kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini, telah diserahkan kepada suatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swantara, maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri.
62. Bahwa kemudian, dasar hak untuk menguasai Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi dan Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonpensasi atas Objek Gugatan dikonversi menjadi hak pakai berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Koversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebidjaksanaan Selanjutnya yang mengatur,
Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada

Hal 35 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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)



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

63. Bahwa berdasarkan pada Pasal 2 PP No. 8/1953 jo. Pasal 1 Permen Agraria No. 9/1965 yang telah disebut di atas, maka telah jelas bahwa tanah Objek Gugatan yang termasuk dalam Grondkaart 4e No. 6 Tahun 1929 tentang Peta Tanah Emplasmen Stasiun Kemayoran berada dalam penguasaan dan berstatus hak pakai milik Djawatan Kereta Api yang saat ini menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero);
64. Bahwa hal tersebut di atas juga dikuatkan dengan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.570/32/3594/D.III tanggal 22 Oktober 1992. Dimana surat tersebut secara tegas menyebutkan tanah Grondkaart SS di atas tanah Eigendom atas nama He Gouvernement Van Nederland Indie sudah diserahkan penguasaannya dengan peruntukan bagi Kepentingan SS yang sekarang menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
65. Bahwa di atas tanah yang menjadi Objek Gugatan, **telah terbit sertifikat Hak Pakai Nomor 82 tahun 1988 yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api**. Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Jakarta Pusat. Di dalam sertifikat tersebut ditegaskan pula lamanya berlaku hak, yakni selama dipergunakan untuk kepentingan Dinas (Stasiun K. A. Kemayoran). SHP No. 82 diterbitkan oleh Turut Tergugat berdasarkan Gambar Ukur No. 103/P/1988 tahun 1988;
66. Bahwa untuk lebih mendapatkan manfaat atas objek gugatan, pada perkembangannya kemudian manajemen Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekompensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekompensi memutuskan untuk menyewakan lahan kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekompensi dan dengan harga sewa terakhir Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per tahun, yakni untuk harga sewa sampai tahun 2012;
67. Bahwa pada awalnya Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekompensi secara rutin setiap tahun membayar uang sewa, namun sejak tahun 2012 Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekompensi



tidak lagi membayar uang sewa tanpa alasan yang jelas. Namun meski sudah tidak ada lagi ikatan sewa menyewa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tetap bersikukuh menempati lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero);

68. Bahwa kemudian, PT Kereta Api Indonesia (Persero) berencana untuk melakukan penertiban objek gugatan untuk lebih memanfaatkannya demi kepentingan kelancaran usaha perkeretaapian. Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi pun meminta Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mengosongkan objek gugatan, selain memang antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi sudah tidak ada lagi hubungan hukum apapun. Namun, meski Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi berulang kali meminta Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mengosongkan objek gugatan, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mengabaikan hal tersebut;

69. Bahwa terhadap perbuatan seseorang yang melawan hukum dan merugikan pihak lain Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan, *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*

Rosa Agustina dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*", terbitan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003) halaman 117 menerangkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, adalah:

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

70. Bahwa tindakan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah menyebabkan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi menderita kerugian uang sewa (materil) untuk masa sewa periode satu tahun sebesar Rp.



5.000.000,00 (lima juta rupiah) X 10 (sepuluh) orang atau sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta per tahun. Kemudian, kerugian tersebut diderita Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi sampai sejak Mei 2012 sampai dengan Maret 2015 sehingga total kerugian yang dialami Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi adalah kurang lebih selama 3 tahun masa sewa dan total kerugian uang sewa adalah sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

71. Bahwa selain itu, tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang tanpa hak telah menempati tanah milik Para Penggugat Rekonpensi telah menghilangkan manfaat lahan untuk kepentingan pelaksanaan perkerataapian dan menimbulkan kerugian immateril bagi Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
72. Bahwa untuk menjamin gugatan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi tidak sia-sia, dengan berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR maka bersama ini Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk meletakkan sita jaminan yang akan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi ajukan dalam permohonan terpisah;
73. Bahwa karena gugatan ini telah diajukan dengan bukti-bukti nyata serta mengingat tindakan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah banyak merugikan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi dan itikad tidak baik dari Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, maka patut kiranya mejelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dari setiap keterlambatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan a quo;
74. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi diajukan berdasarkan suatu bukti-bukti nyata, dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka beralasan kiranya bila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar bij voorrad*);



Berdasarkan seluruh alasan di atas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PT Kereta Api Indonesia adalah pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 3.050 \text{ m}^2$ (tiga ribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda No. 21 RT. 015/ RW. 001, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;-
3. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai nomor 82 tahun 1988 adalah bukti kepemilikan yang sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang diderita oleh Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi;
6. Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dari setiap keterlambatan Para



Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan *a quo*;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar bij voorrad*);
8. Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap perkara terdaftar Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjatuhkan putusan Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, tanggal 9 Pebruari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp.2.436.000,- (Dua juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;
- Menghukum para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Para Pembanding semula Penggugat I, II, III, VI, VII, VIII dan Penggugat IX melalui kuasa hukumnya yang pada tanggal 16 Maret 2016, di hadapan Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 34/SRT.PDT.BDG/2016/PN.JKT.PST Jo Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst dan telah di beritahukan dengan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 29 Agustus 2016, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 Oktober 2016, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2016, kepada Turut Terbanding II semula Penggugat IV pada tanggal 31 Agustus 2016, kepada Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding III semula Penggugat VI pada tanggal 30 Agustus 2016 dan kepada Turut Terbanding IV semula Penggugat X pada tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Penggugat I, II, III, VI, VII, VIII dan Penggugat IX telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Panggilan Memeriksa Berkas Perkara No. 34/Srt.Pdt.Bdg/2016/PN.Jkt.Pst jo Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 19 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Panggilan Memeriksa Berkas Perkara No. 34/Srt.Pdt.Bdg/2016/PN.Jkt.Pst jo Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 29 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II, telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Panggilan Memeriksa Berkas Perkara No. 34/Srt.Pdt.Bdg/2016/PN.Jkt.Pst jo Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 12 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Panggilan Memeriksa Berkas Perkara No. 34/Srt.Pdt.Bdg/2016/ PN.Jkt.Pst jo Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 31 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Penggugat IV, telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Panggilan Memeriksa Berkas Perkara No. 34/Srt.Pdt.Bdg/2016/ PN.Jkt.Pst jo Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 31 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Penggugat V, telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Panggilan Memeriksa Berkas Perkara No. 34/Srt.Pdt.Bdg/2016/ PN.Jkt.Pst jo Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding IV semula Penggugat X, telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Panggilan Memeriksa Berkas Perkara No. 34/Srt.Pdt.Bdg/2016/ PN.Jkt.Pst jo Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 30 Agustus 2016;

Hal 41 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Penggugat I, II, III, VI, VII, VIII dan Penggugat IX terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Pebruari 2016 ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sampai dengan putusann perkara ini pada tingkat banding, Para Pembanding semula Penggugat I, II, III, VI, VII, VIII dan Penggugat IX tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari dan mencermati berkas perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Pebruari 2016 yang dimohonkan banding, Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, pada pokoknya adalah tentang gugatan lewat waktu, gugatan tidak jelas dan kabur, Para Penggugat tidak memiliki alas hak atas objek gugatan, dan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang lewat waktu dan tentang gugatan kabur telah dikabulkan;

Menimbang, bahwa seharusnya apabila eksepsi telah dikabulkan maka Hakim tingkat pertama tidak perlu lagi meneruskan pemeriksaan dan mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan Majelis Hakim tingkat pertama tentang pertimbangan hukum pada bagian eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bukan eksepsi tentang kompetensi Pengadilan dan Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa eksepsi tersebut pada dasarnya merupakan jawaban atas gugatan Para Penggugat yang memerlukan pembuktian dan akan diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian ekepsi Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah membaca pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada bagian pokok perkara, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan tersebut termasuk pertimbangan tentang eksepsi yang sebenarnya sudah masuk dalam lingkup pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sependapat bahwa gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat Rekonsensi (semula Tergugat I dan Tergugat Konpensi) bukan tidak cukup bukti tetapi belum diajukan cukup bukti sehingga gugatan Penggugat Rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka pihak Para Pembanding semula Penggugat I, II, III, VI, VII, VIII dan Penggugat IX serta para penggugat yang lain yang tidak menyatakan banding (para Penggugat Konpensi) adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama, diktum tentang biaya perkara bagian Konpensi dan bagian Rekonsensi dinyatakan sendiri-sendiri, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa diktum tentang biaya perkara harus disatukan pada bagian Konpensi dan Rekonsensi;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Pebruari 2016 yang dimohonkan banding harus diperbaiki;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berkenaan dengan perkara ini antara lain undang-undang No 20 Tahun 1947 dan ketentuan dalam H.I.R ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, II, III, VI, VII, VIII dan Penggugat IX tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Pebruari 2016 sekedar mengenai putusan dalam eksepsi dan diktum biaya perkara sehingga amar selengkapya sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ

Hal 43 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Jum'at** tanggal **6 Juli 2018**, oleh kami, **ABID SALEH MENDROFA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **DR. Hj HERU IRIANI, S.H.,M.Hum.**, dan **HANIZAH IBRAHIM MALLOMBASANG, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 230/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 20 April 2018 dan tanggal 3 Juli 2018, putusan tersebut pada hari **SELASA** tanggal **10 Juli 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dihadiri oleh **HELMEDON TOBING, S.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA,

DR. Hj. HERU IRIANI, S.H.,M.Hum.,

ABID SALEH MENDROFA, S.H.,M.H.,

HANIZAH IBRAHIM MALLOMBASANG, S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

HELMEDON TOBING, S.H.,

Hal 44 dari 45 halaman Putusan No.230/Pdt/2018/PT.DKI



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

Perincian biaya:

1. Materai	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)