



**P U T U S A N**

NOMOR : 07/G/2013/PTUN-JKT.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :--

1. IMPRON ASHADI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang, Indonesia, Tempat tinggal Jl.Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga Blok B. No.34, Kotamadya Jakarta-Selatan ; -----
2. TIMURAYA PANJAITAN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang tempat tinggal Jl.Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga Blok B. No.44, Kotamadya Jakarta-Selatan ; -----
3. MARYAM KOBAT, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang Tempat tinggal Jl.Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga, Kotamadya Jakarta-Selatan ; -----
4. MURTOPINGAH, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang Tempat tinggal Jl.Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga Blok B. No.32, Kotamadya Jakarta-Selatan ; -----
5. ENGGONG ANDATHA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang Tempat tinggal Jl.Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga Blok B. No.10, kotamadya Jakarta Selatan ; -----



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

6. PRASETYO ADHI, SS., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang Tempat tinggal Jl.Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga Blok B. No.31, Kotamadya Jakarta-Selatan ; -----

7. R. RINI NUGRAHATI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang Tempat tinggal Jl.Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga Blok B. No.17, Kotamadya Jakarta-Selatan ; -----

8. KARTIKA SARI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang. Tempat Tinggal Jl.Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga Blok B. No.11, Kotamadya Jakarta-Selatan ; -----

Dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada: 1). HAPOSAN SITUMORANG, S.H., M.H. 2). RHAMOS H PANGGABEAN, S.H., Semua berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan, Advokat dan Penasehat Hukum, berkantor pada Law Firm HAPOSAN SITUMORANG & Associates beralamat, di Jalan Raya Lenteng Agung Komplek Sentra Niaga Blok B No.63. Stasiun Lenteng Agung, Jakarta-Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Januari 2013, selanjutnya disebut sebagai.....PARA PENGGUGAT;

L a w a n :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPALA DAERAH OPERASIONAL (KADAOP) 1 Jakarta PT. Kereta Api  
Indonesia (Persero), berkedudukan di Jalan Taman Stasiun Jakarta Kota,  
Dalam hal ini memberi Kuasa kepada : -----

1. AGUNG FATAHILLAH, S.H. ; -----

2. FENNO FARYANTO FAISAL, S.H. ; -----

3. ADI NURDIANTO, SH ; -----

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan, Advokat dan Karyawan  
pada Kantor Hukum CAROND LAW OFFICE, beralamat di Jalan Jambu  
Nomor : 52, Pejaten Barat II, Pasar Minggu, Jakarta-Selatan, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus Nomor : HK.214/II/02/K.DI.2013, tanggal 5 Pebruari  
2012, selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta , telah membaca :-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :  
07/PEN-DIS/2013/PTUN-JKT, tanggal 23 Januari 2013, Tentang  
Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;  
-----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :  
07/PEN/2013/PTUN-JKT, tanggal 23 Januari 2013, Tentang  
Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara  
ini ; -----

#### 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

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 07/PEN-HS/2013/PTUN-JKT, tanggal 29 Januari 2013 Tentang Hari Sidang ;

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 07/PEN/2013/PTUN-JKT, tanggal 21 Februari 2013, Tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim baru ;-----

- Berkas perkara serta mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa di Persidangan ;

- Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat gugatannya tertanggal 10 Januari 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Januari 2013, dengan register perkara Nomor : 07/G/2013/PTUN-JKT, yang telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 20 Pebruari 2013, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ;-----

1. Bahwa Gugatan ini diajukan telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Undang-Undang, Nomor 5 Tahun 1986, khususnya



ketentuan Pasal: 53, yang telah dirubah dan ditambah dengan Undang  
Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;  
Karena tindakan Tergugat yang menerbitkan Surat No D1/PAM/01/  
I/2013 Perihal Pengosongan Pembongkaran Bangunan/Kios,  
bertentangan dengan Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik  
(AAUPB) ; -----

2. Bahwa sesuai dengan Surat Tergugat, No D1/PAM/01/I/2013 Perihal  
Pengosongan Pembongkaran Bangunan/Kios, merujuk ; -----
- a. Undang-undang No 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik  
Negara ;  
-----
  - b. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian ; --
  - c. Perpres 83 Tahun 2011 tentang Penugasan kepada PT. Kereta  
Api Indonesia (persero) untuk menyelenggarakan Prasarana dan  
Sarana Kereta Api Bandara Udara Soekarno Hatta dan Jalur  
Lingkar Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi ; -----
  - d. Progam penertiban PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tahun 2012

Bahwa tidak ada satu klausulpun (pasal) yang memberikan  
kewenangan kepada Tergugat, untuk melakukan pembongkaran ; Oleh  
karenanya sebaiknya Tergugat harus menghormati ketentuan  
perundang undangan / peraturan yang berlaku direpublik ini ; -----

3. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Surat Nomor: No D1/  
PAM/01/I/2013 Perihal Pembongkaran Bangunan / Kios, untuk melakukan  
Pembongkaran dimaksud merupakan penyalahgunaan wewenang serta



merupakan perbuatan kesewenang-wenangan dari Tergugat, yang menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat ; -----

4. Bahwa Para Penggugat adalah SAH (oleh karenanya dilindungi oleh hukum) baik sebagai Pemilik atas Bangunan yang berdiri diatas Lahan Milik PT. KAI (Persero) maupun sebagai Penyewa, atas Bangunan yang berdiri diatas Lahan Milik PT. KAI (Persero) yakni yang dikenal terletak di Komplek Sentra Niaga Stasiun Lenteng Agung (Emplasemen Lenteng Agung Di KM. 23 + 971 Lintas Jakarta - Bogor) Jakarta Selatan. Karena Para Penggugat baik sebagai Pemilik Bangunan maupun sebagai Penyewa Bangunan, memperoleh hak dengan cara membeli maupun menguasai / menempati dengan cara menyewa dari PT. Saran Realtindo Sejahtera, yang diwakili oleh Sdr, IR. Djoko Prakoso maupun yang diwakili oleh Sdr, Dodi Samsurahadi beserta yang diwakili oleh Sdr, Suryono ;

-----

5. Bahwa yang menjadi dasar Sdr, IR. Djoko Prakoso maupun yang diwakili oleh Sdr, Dodi Samsurahadi beserta Sdr, Suryono, untuk mengalihkan (Menjual) Bangunan maupun Menyewakan Bangunan Bangunan dimaksud kepada Para Penggugat, sbb : -----

5.1. Surat Perjanjian, Nomor : 1.000.006/T/ XI/ 2003, tentang: SEWA LAHAN DI EMPLASEMEN LENTENG AGUNG MILIK PT. KERETA API INDONESIA (Persero) SELUAS 1.400 M2 DI KM. 23 + 971 LINTAS JAKARTA - BOGOR antara PT. KERETA API (Persero ) dengan PT. SARAN REALTINDO SEJAHTERA ; -----



Yang mana dalam perjanjian tersebut diatas, lahan yang disewa dimaksud diperuntukan untuk Pembangunan kios-kios dan fasilitas penunjang pasar ; -----

5.2. Berdasarkan Surat Perjanjian dimaksud (point 7.1 diatas) terbitlah Surat Izin Mendirikan Bangunan, Nomor : 46/ KUR/ 19/ XII/ 07, tanggal: 19-12-2007, yang diterbitkan oleh Suku Dinas Tata kota, Kota Madya Jakarta Selatan, Kepala Seksi Dinas Tata Kota Kecamatan Jagakarsa ; -----

6. Bahwa Para Penggugat telah melakukan berbagai upaya terkait untuk penghentian/ penundaan pembongkaran, bahkan Komisi Nasional Hak Azasi Manusia (Komnas HAM) telah turut serta berupaya, agar Tergugat tidak melanjutkan upaya pembongkaran / penggusuran, sebagaimana dengan Surat KOMNAS HAM-RI, yang ditujukan kepada Tergugat, maupun kepada Dirut PT. KAI (Persero) adalah sbb : -----

⇒ Surat Komisi Nasional Hak Azasi Manusia (KOMNAS HAM) Republik Indonesia, NO: 2. 813/ K/ PMT/ XII/ 2012, Tanggal: 11 Desember 2012, Perihal: Permintaan Untuk Menunda Penggusuran. Ditujukan Kepada, Yth: KADAOP 1 JAKARTA . PT. KAI (Persero) dan; -----

⇒ Surat Komisi Nasional Hak Azasi Manusia (KOMNAS HAM) Republik Indonesia, NO: 11/ K/ PMT/ I/ 2013, Tanggal: 03 Januari 2013, Perihal: Penundaan Penggusuran. (terlampir) ; -----

7. Bahwa Para PENGUGAT adalah Warga Negara Republik Indonesia, yang berhak untuk memperoleh pekerjaan layak (berdagang) untuk memenuhi kebutuhan hidup dan hal dimaksud merupakan pemenuhan Hak



Asasi Manusia yang dijamin dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, tanpa perlakuan diskriminasi dalam bentuk apapun ; -----

8. Bahwa TERGUGAT merupakan bagian dari penyelenggara pemerintahan, haruslah kiranya memahami dan melaksanakan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang baik (AAUPB) sebagaimana yang diatur diperbagai perundang undangan yang berlaku di Indonesia, diantaranya Undang-Undang Nomor: 28 Tahun 1999 serta Penjelasan Pasal: 53 (2) Undang-Undang Nomor. 9 Tahun 2004 dan Yurisprudensi, yang memiliki daya mengikat secara moral dan doctrinal, tapi juga mempunyai daya mengikat secara yuridis ; -----

Bahwa asas asas umum pemerintahan yang baik, adalah Asas Kepastian hukum, asas keseimbangan, asas kesamaan dalam pengambilan keputusan, asas bertindak cermat, asas motivasi dalam setiap keputusan, asas larangan mencampur adukan kewenangan, asas permainan yang layak, asas keadilan dan kewajiban, asas kebijaksanaan dan asas penyelenggaraan kepentingan umum ; -----

9. Bahwa sebagai warga negara Republik Indonesia, Para PENGGUGAT juga dijamin perlindungan dan pemenuhan hak asasi manusianya seperti tercantum dalam Pasal 36 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk memiliki, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum. Dan Tidak boleh seorangpun, dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum, sebagaimana dikuatkan oleh Pasal 37 ayat (1), pencabutan hak milik atas



suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; Dan Negara berkewajiban untuk mengambil langkah-langkah untuk memenuhi dan melindungi hak-hak ekonomi, sosial, dan Budaya sebagaimana yang ditegaskan dalam Kovenan Internasional Tentang Hak Sipil dan Ekonomi (Vide Undang-Undang No 11 / 2005 Pasal 2 ayat 1 dan 2 ) ;

-----

10. Bahwa atas dasar tersebut di atas, maka Para PENGUGAT sebagai warga negara Republik Indonesia, Kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara mengajukan permohonan Penetapan Penundaan Pelaksanaan Pembongkaran terlebih dahulu (Vide Pasal 67 PTUN) yang dilakukan oleh Tergugat (PT. KAI Persero) atas bangunan / kios di Komplek Sentra Niaga Stasiun Lenteng Agung (Emplasemen Lenteng Agung Di KM. 23 + 971 Lintas Jakarta -Bogor) selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara perkara Aquo sedang berjalan, dan atau sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Karena kepentingan yang sangat mendesak mengingat pembongkaran terus dilakukan, sehingga sangat merugikan, mematikan mata pencaharian Para Penggugat tanpa ada kepastian hukum / titik temu penyelesaian atas kerugian secara materiil dan imateriil yang diderita Para Penggugat akibat pembongkaran yang dilakukan Tergugat ;

-----

11. Bahwa sebagaimana Perpres 83 Tahun 2011, Tentang Penugasan Kepada PT. Kereta Api Indonesia ( Persero) untuk menyelenggarakan



Prasarana dan Sarana Kereta Api Bandara Udara Soekarno Hatta dan Jalur Lingkar JABODETABEK. Sebagaimana yang telah dijadikan Landasan / rujukan atas Surat Kepala Daerah Operasi (KADAOP) 1 Jakarta, Nomor : D1 / PAM/ 121/ XII/ 2012, tertanggal : 26 Desember 2012 dan Surat Nomor : D1 /PAM/1/I/ 2013, tertanggal: 2 Januari 2013, Perihal: Pemberitahuan Pembongkaran Bangunan / Kios. Merupakan surat keputusan yang harus dibatalkan, karena dalam surat tersebut bertentangan dengan Undang-undang lainnya dan dilakukan tanpa ada persetujuan dari Menteri Perhubungan yang seharusnya dijadikan juga sebagai rujukan / landasan oleh Tergugat (KADAOP 1 Jakarta PT. KAI (Persero) untuk mengurus / membongkar bangunan / kios ( Vide Pasal 1 Ayat 4 PERPRES No 83 Tahun 2011 ), oleh karenanya surat-surat yang dikeluarkan Tergugat (KADAOP 1 Jakarta PT. KAI (Persero) patutlah dibatalkan ; -----

12. Bahwa Terbukti Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa Surat Keputusan Tergugat, sbb : -----

Surat Kepala Daerah Operasi (KADAOP) 1 Jakarta, Nomor: D1 /PAM/ 1/1/ 2013, tertanggal : 2 Januari 2013, Perihal: Pemberitahuan Pengosongan Pembongkaran Bangunan / Kios, yang ditandatangani atas nama KADAOP. 1 Jakarta oleh, ARI SOEPRIADI. NIPP : 38731. Ditujukan, Kepada Yth: Pemakai Lañan Milik PT. KAI di Stasiun Lenteng Agung. Up. Bapak Dodi di Sta, Lenteng Agung adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Tergugat telah menggunakan wewenangnyanya untuk tujuan lain dari



maksud diberikannya wewenang tersebut, oleh karenanya harus dibatalkan ; -----

13. Bahwa tanpa mengesampikan kepentingan umum, pembongkaran bangunan/kios yang dilakukan Tergugat (KADAOP 1 Jakarta PT. KAI (Persero) / BUMN ) sepanjang Perón yang dekat dengan rel kereta api, Para Penggugat menghormati sebagai wujud dukungan Pembangunan Pemerintah dalam rangka mengembangkan Fasilitas, Keamanan dan Pelayanan terhadap Masyarakat luas. Namun Para Penggugat dalam hal ini menegaskan bahwa bangunan/kios yang Para Penggugat Miliki atau sewa tidaklah mengganggu kepentingan umum, tidak mengganggu akses ke Stasiun, tidak mengganggu akses penumpang ke kereta dan jauh dari Rel Kereta Api ; -----

Bahwa sebagaimana yang Para Penggugat uraikan diatas, Maka mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa perkara ini, agar berkenan memutuskan, sbb : -----

I. Permohonan Penundaan:

Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan pembongkaran bangunan / kios yang dikenal terletak di Komplek Sentra Niaga Stasiun Lenteng Agung (Emplasemen Lenteng Agung Di KM. 23 + 971 Lintas Jakarta - Bogor) sampai dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

-----

2. Menyatakan Batal Surat Tergugat, sbb : -----



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

Surat Kepala Daerah Operasi (KADAOP) 1 Jakarta, Nomor: D1 /

PAM/1/I/ 2013, tertanggal : 2 Januari 2013, Perihal: Pemberitahuan

Pengosongan Pembongkaran Bangunan/ Kios, yang ditandatangani

atas nama KADAOP. 1 Jakarta oleh, ARI SOEPRIADI. NIPP :

38731. Ditujukan, Kepada Yth: Pemakai Lahan Milik PT. KAI di

Stasiun Lenteng Agung. Up. Bapak. Dodi di Sta, Lenteng Agung ; --

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Nomor: D1 /PAM/

1/I/2013, tertanggal: 2 Januari 2013, Perihal: Pemberitahuan

Pengosongan Pembongkaran Bangunan/ Kios, yang ditandatangani

atas nama KADAOP. 1 Jakarta oleh, ARI SOEPRIADI. NIPP :

38731. Ditujukan, Kepada Yth: Pemakai Lahan Milik PT. KAI di

Stasiun Lenteng Agung. Up. Bapak. Dodi di Sta, Lenteng Agung ; --

4. Memutus biaya menurut hukum dalam perkara ini ; -----

a t a u :

Apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, maka

mohon keputusan yang seadil adilnya ; -----

Menimbang, bahwa dalam Persidangan yang telah ditetapkan Para

Penggugat Prinsipal hadir didampingi oleh Kuasanya Hukumnya,

sedangkan Tergugat hadir menghadap di Persidangan yang diwakili oleh

Kuasa Hukumnya sebagaimana disebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut,

Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya sebagaimana yang

disampaikan pada Persidangan tanggal 6 Maret 2013, yang pada pokoknya

mendalikkan sebagai berikut ; -----

**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)



DALAM EKSEPSI

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

Bahwa yang menjadi dasar dan alasan hukum Eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut : -----

1. Objek Gugatan bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UUPTUN, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili Perkara ini ;  
-----

Sebagaimana disampaikan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, yang menjadi objek gugatan adalah : -----

Surat Kepala Daerah Operasional (KADAOP) 1 Jakarta, Nomor : D1/PAM/1/I/2013, tertanggal: 2 Januari 2013, Perihal: Pemberitahuan Pengosongan Pembongkaran Bangunan/Kios, yang ditandatangani atas nama KADAOP I Jakarta, oleh Ari Soepriadi. NIP: 38731. Ditujukan, kepada yth: pemakai lahan milik PT KAI di stasiun Lenteng Agung. Up. Bapak Dodi di Stasiun Lenteng Agung. (untuk selanjutnya surat ini disebut sebagai "Objek Gugatan") ; -----

Objek Gugatan tersebut bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat diadili oleh Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No.9 Tahun



2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan perubahannya tersebut, untuk selanjutnya disebut "UUPTUN") ; Menurut pasal 1 angka (9) UUPTUN, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ; Dari definisi tersebut dapat kita lihat secara jelas, bahwa Objek Gugatan bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UUPTUN dengan alasan-alasan sebagai berikut : -----

A. Tergugat bukan Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

Berdasarkan Pasal 1 angka (8) UUPTUN, yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan undang-undang yang berlaku ; -----  
Tergugat bukan badan atau pejabat tata usaha Negara sebagaimana dimaksud oleh ketentuan tersebut. PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("PT KAI") adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk badan hukum Persero sesuai dengan Peraturan Anggaran dasar PT KAI ; -----Bahwa sebagai BUMN berbentuk Persero, maka Tergugat tunduk pada



Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN dan  
Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas  
;

Berdasarkan ketentuan tersebut, PT KAI adalah suatu Perseroan  
Terbatas yang merupakan badan hukum privat, dimana Direksi  
diangkat berdasarkan Keputusan Menteri BUMN. Direksi diberi  
mandat sebagai penanggung jawab perusahaan. Namun Direksi  
PT Kereta Api Indonesia (Persero) bukan merupakan Pejabat  
Tata Usaha Negara ;

Oleh karena itu, maka segala peraturan yang diterbitkan oleh  
Direksi Persero ataupun struktur yang ada dibawahnya bukan  
merupakan keputusan Tata Usaha Negara karena Persero  
adalah badan hukum privat ;

Berdasarkan konsep hukum publik, wewenang pelayanan publik  
hanya dimiliki oleh penguasa *in casu* Pemerintah. PT KAI adalah  
BUMN berbentuk Persero yang berdasakan Undang-Undang  
Perkeretaapian adalah selaku Badan Usaha yang  
menyelenggarakan perkeretaapian (operator) bukan sebagai  
regulator yang dapat mengambil kebijakan atau menerbitkan  
peraturan tentang perkeretaapian. Menurut Undang-Undang  
Perkeretaapian, kedudukan PT KAI adalah sama dengan badan  
usaha swasta yang menyelenggarakan Perkeretaapian. Adapun  
Regulator yang secara khusus menangani perkeretaapian adalah  
Departemen Perhubungan cq Direktorat jenderal perkeretaapian  
Selaku Badan Usaha sebagaimana disebutkan dalam Undang-



Undang Perkeretaapian, PT KAI juga mempunyai tujuan mencari keuntungan, sehingga tidak memenuhi kualifikasi pelayanan umum yang hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

Terkait dalam penerbitan Objek Gugatan, PT KAI adalah badan hukum swasta yang tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Anggaran Dasar Perseroan, yang tidak berada pada hierarki Pemerintahan dan pegawainya adalah bukan berstatus Pegawai Negeri. Sehingga keberadaan Tergugat dalam pelaksanaan tugas pemerintahan tidak terkait pada pelaksanaan tugas eksekutif yang memberikan kedudukan sebagai pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karenanya baik Direksi maupun Kapala Daerah Operasional (DAOP) 1 PT Kereta Api Indonesia (Persero) BUKANLAH BADAN/PEJABAT TATA USAHA NEGARA ; -----

B. Objek Gugatan bukanlah merupakan keputusan yang konkret, individual, final dan tidak menimbulkan akibat hukum ; -----

Sesuai dengan Pasal 1 (9) UUPTUN, yang dimaksud dengan keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ; -----

Dari ketentuan tersebut, jelaslah bahwa suatu keputusan Tata Usaha Negara yang masuk dalam kompetensi peradilan Tata



Usaha Negara adalah keputusan yang memiliki akibat hukum ; --

Objek Gugatan adalah merupakan Surat Pemberitahuan, yang dalam hubungan keperdataan antara subjek hukum biasa dikenal dengan nama "somasi", yang dikeluarkan dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dibuat, ataupun diduga melakukan perbuatan melawan hukum. Surat seperti ini tentunya tidak memiliki akibat hukum, karena sifatnya hanya sebagai pemberitahuan ataupun teguran ; -----

Menimbulkan akibat berarti menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hubungan hukum yang telah ada, misalnya melahirkan hubungan hukum baru, menghapuskan hubungan hukum yang telah ada, menetapkan suatu status, dan lain sebagainya ; -----

Surat yang merupakan Objek Gugatan bukanlah merupakan sebuah syarat dalam melakukan pengosongan, oleh karenanya ada atau tidak adanya surat tersebut tidak menyebabkan suatu akibat hukum. Ada atau tidak adanya surat tersebut tidak menimbulkan status hukum yang baru ; -----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Objek Gugatan bukanlah suatu surat yang dapat menimbulkan akibat hukum sehingga tidak termasuk dalam objek sengketa Tata Usaha Negara. Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----



2. Tindakan Tergugat Adalah Tindakan Perdata, Sehingga Pengadilan

Tatá Usaha Negara Tidak Berwenang Mengadili Perkara ini ;

-----Berdasarkan Pasal 2 (a) UUPTUN, yang tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha Negara menurut UUPTUN adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum Perdata ;

-----Bahwa diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat tidak dapat dilepaskan dari prestasi-prestasi yang disepakati dalam perjanjian dengan PT Saran Realty Sejahtera ("PT SRS"). Sesuai dengan Perjanjian Sewa Lahan di Emplasemen Lenteng Agung No.1.000.006/T/XI/2003 tanggal 7 September 2003, yang dibuat antara PT KAI dengan PT SRS (selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa Lahan"), Dalam Pasal 2 (4) Perjanjian Sewa Lahan disebutkan "Apabila Perjanjian tidak diperpanjang lagi atau telah mencapai masa perpanjangan 2 (dua) kali 5 (lima) tahun dengan sendirinya dan tanpa pemberitahuan dari Pihak Kedua (PT SRS) maka Pihak Kedua wajib menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Pihak Pertama (PT KAI) serta Bangunan dan fasilitas penunjangnya dalam keadaan baik dan layak huni" ; -----

Karena jangka waktu Perjanjian Sewa Lahan tersebut telah berakhir dan tidak ada perpanjangan, maka timbullah kewajiban PT SRS untuk mengembalikan Lahan kepada PT KAI, dan dalam hal ini PT SRS tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi), padahal kewajiban tersebut harus dilaksanakan, maka PT KAI selaku pemilik



lahan dapat melakukan pengosongan dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 yang menyatakan bahwa “Dalam hal penyewa tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.” ;

-----Bahwa Objek Gugatan merupakan suatu bentuk pemberitahuan dalam rangka pelaksanaan perbuatan hukum perdata yang dalam hal ini adalah Pengosongan Lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang didasarkan pada Perjanjian Nomor 1.000.006/T/XI/2003 antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Saran Realtindo Sejahtera tentang Sewa lahan di emplasemen Lenteng Agung ; -----Bahwa diterbitkannya Objek Gugatan merupakan kewenangan KADAOP 1 yang mendahului atau menjadi dasar perbuatan hukum perdata Pengosongan Lahan milik PT KAI di Stasiun Lenteng Agung ; Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka jelaslah bahwa Perbuatan PT KAI tersebut adalah Perbuatan Hukum Perdata, suatu perbuatan hukum privat bukan hukum publik, yang tidak dapat dilepaskan dari pemenuhan prestasi-prestasi dalam Perjanjian Sewa Lahan dengan PT SRS. Maka sesuai dengan pasal 2 (a) UUPTUN, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara ini ; -----Oleh karenanya, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sela

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat dengan ini menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakuinya dalam Jawaban ini dan dengan ini Tergugat mohon agar apa yang telah diungkapkan atau dikemukakan dalam bagian eksepsi tersebut di atas, dimasukkan pula menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian jawaban dalam pokok perkara di bawah ini ; -----Adapun yang menjadi dasar dan alasan hukum Tergugat untuk menolak semua dalil-dalil dan keterangan dari Para Penggugat adalah sebagai berikut :

-----

1. Selaku Subjek Hukum Perdata, Tergugat memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan pengosongan ; -----Pada awalnya, PT PT KAI menyewakan lahan yang dimilikinya di Emplasemen Lenteng Agung kepada PT SRS, sesuai dengan Perjanjian PT KAI dengan PT SRS tanggal 7 November 2003 ; -----Perjanjian tersebut telah berakhir pada tanggal 30 April 2009, dan tidak diperpanjang lagi. Sesuai dengan ketentuan pasal 4 Perjanjian tersebut, apabila perjanjian tidak diperpanjang lagi maka Pihak Kedua (dalam hal ini PT SRS) wajib menyerahkan kembali tanah tersebut serta bangunan dan fasilitas penunjangnya dalam keadaan baik dan layak

### Disclaimer

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



huni kepada Pihak Pertama (PT KAI) ;

-----Berdasarkan Perjanjian yang telah  
disepakati oleh kedua belah pihak tersebut, maka jelaslah  
bahwa setelah berakhirnya Perjanjian maka PT KAI lah  
satu-satunya pihak yang berhak atas tanah dan bangunan  
serta fasilitas penunjangnya ;

-----Pada kenyataannya  
PT SRS melimpahkan hak sewa tanah tersebut kepada  
Para Penggugat dengan jangka waktu melebihi dari  
kewenangan yang diberikan oleh PT KAI selaku pemilik  
tanah/Pemberi sewa. Pelimpahan inilah yang kemudian  
menimbulkan permasalahan hukum tersendiri bagi semua  
pihak ; -----Oleh karena itu, maka perlu  
kiranya kami urai permasalahan tersebut dengan  
memperhatikan kedudukan dan hubungan hukum para  
pihak. Disini terdapat dua hubungan hukum yang terjadi,  
yaitu hubungan hukum antara PT KAI dengan PT SRS dan  
yang kedua adalah hubungan hukum antara PT SRS  
dengan Para Penggugat. Perlu kita sadari bersama, bahwa  
secara keperdataan tidak ada hubungan hukum secara  
langsung antara PT KAI dengan Para Penggugat ; -----Lalu  
bagaimana status hubungan hukum PT SRS dengan Para  
Penggugat? Sudah seharusnya PT SRS dalam mengalihkan  
hak sewa tidak melebihi hak yang diberikan oleh PT KAI  
kepada PT SRS sesuai dengan Perjanjian yang



ditandatanganinya, baik untuk jangka waktunya maupun mengenai kepemilikannya. Dalam hal pengalihan hak itu melebihi dari kewenangan atau hak yang diberikan, maka sudah jelas bahwa pengalihan itu melampaui kewenangan atau dengan kata lain dilakukan dengan tanpa hak ;

-----Dan juga, walaupun jangka waktu perjanjian antara PT KAI dengan PT SRS sudah berakhir, akan tetapi PT SRS masih membuat perjanjian baru dengan pihak lain yang beberapa diantaranya kemudian menjadi Para Penggugat dalam perkara ini, artinya sewa tersebut dilakukan dengan tanpa hak dan melawan hukum ;

-----Dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya ("UU No.51 Prp 1960"), pasal 2 disebutkan larangan pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak.

Pemakaian tanah sesuai ketentuan tersebut adalah berarti menduduki, mengerjakan dan/atau mengenai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak; sedangkan tanah dalam ketentuan tersebut memiliki arti tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara atau yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum ;

-----Dari ketentuan tersebut



dapat terlihat bahwa seseorang harus mendapat izin atau pemberian hak dari pemilik hak atas tanahnya dalam menempati sebuah tanah ;

-----Dengan melihat

kedudukan dan hubungan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, kemudian akan kami sampaikan argumentasi hukum yang menyatakan bahwa PT KAI memiliki hak dan kewenangan dalam melakukan tindakan pengosongan ; -----Pasal 10

ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 menyatakan bahwa Dalam hal penyewa tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya ;

-----Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut, maka PT KAI selaku pemilik dapat melakukan pengosongan sendiri dengan meminta bantuan Kepolisian Republik Negara Indonesia ;

-----Dengan ada atau tidak adanya Undang- undang No.23 tahun 2007 tentang Perkeretaapian, Peraturan Pemerintah No.56 tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian dan Peraturan Presiden No. 83 tahun 2011 tentang Penugasan PT KAI untuk



menyelenggarakan Prasarana dan sarana kereta api bandar udara Soekarno Hatta dan jalur lingkaran Jakarta – Bogor -- Depok – Tangerang – Bekasi, serta peraturan lain mengenai perkeretaapian, PT KAI selaku subjek hukum perdata, badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yang memiliki hak atas tanah di atas bangunan tersebut dapat melakukan tindakan pengosongan tersebut ;

2. Tindakan Tergugat adalah telah sesuai dengan kewenangan dan tata kelola yang baik ;

----- Sesuai dengan Anggaran Dasar PT KAI Jo. Pasal 98 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang berwenang untuk mewakili PT KAI di dalam dan di luar Pengadilan adalah Direksi. Direksi dapat memberikan pelimpahan wewenang kepada Karyawan untuk melakukan tindakan hukum atas nama PT KAI ; -----

Berdasarkan Keputusan Direksi PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. KEP.U/OT.003/V/VI/KA-2010 tanggal 19 Mei 2010, Lampiran I, Pasal 2, Kewenangan Keadopsan yaitu bertanggung jawab atas tercapainya Visi dan Misi Perusahaan yang diselenggarakan melalui Daerah Operasi di wilayah geografisnya, yaitu mencakup :

- a. Target pendapatan dan efisiensi biaya ; -----



- b. Keselamatan, pelayanan, keamanan dan ketepatan waktu ; ----
- c. Kesiapan dan kehandalan sarana / prasarana perkeretaapian ; ---
- d. Terselenggaranya proses peningkatan kualitas (quality improvement) secara berkelanjutan, termasuk kelestarian lingkungan ; -----
- e. Optimalisasi sumberdaya Perusahaan ; -----
- f. Terkendalnya operasi perjalanan KA serta keamanan dan ketertiban ; -----
- g. Terkendalnya aktifitas operasi layanan konsumen, penjualan dan customer care ; -----
- h. Efektifitas penyelenggaraan kerjasama / kemitraan dengan pihak eksternal ; -----
- i. Terjaganya keseimbangan alokasi sumber daya terkait dengan angkutan KA Jarak jauh dan KA komputer ; -----
- j. Terkoordinasinya seluruh aktivitas operasi bisnis perkeretaapian, yang diselenggarakan di wilayah geografis, baik aktivitas unit-unit organisasi di Daerah Operasi maupun aktivitas yang diselenggarakan oleh vertikal Kantor Pusat ; -----
- k. Memastikan bahwa semua resiko pada proses bisnis didalam lingkup daerah operasi diidentifikasi, diukur ( assessed ), dievaluasi, direspon / dimitigasi, dikontrol dan dipantau dengan semestinya secara berkelanjutan ; -----



I. Mewakili Perusahaan di wilayah geografis dalam hubungannya dengan pihak eksternal sesuai lingkup tanggung jawab dan bisnis Daerah Operasi ; -----

Kemudian dalam Pasal 3 SK Direksi tersebut disebutkan bahwa dalam menjalankan kewenangannya, Kadaop dibantu oleh beberapa Senior Manager, Manager dan Junior Manager ; -----

Salah satu tugas dari Senior Manager Pengamanan (SM PAM) berdasarkan SK Direksi PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. KEP.U/OT.003/I/9/KA-2011 Lampiran I, Pasal 2, adalah melaksanakan pemantauan dan pengendalian keamanan dan ketertiban operasi di stasiun dan diatas kereta api serta pengamanan dan penertiban asset Perusahaan dilingkungan Daerah Operasi 1 Jakarta ; -----

Sehingga secara struktural, penerbitan surat Objek Gugatan tersebut dilakukan oleh pihak yang telah memiliki kewenangan ; -----

Proses penerbitan surat yang menjadi Objek Gugatan telah sesuai dengan prinsip tata kelola yang baik, sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara No. PER-01/MBU/2011 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (Good Corporate Governance) pada Badan Usaha Milik Negara. Adapun Prinsip-prinsip Good Corporate Governance yaitu transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, kemandirian, kewajaran ; -----

Konsep Good Corporate Governance tidak jauh berbeda dengan konsep Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, keduanya merupakan pedoman tata kelola administrasi. Untuk urusan penyelenggaraan



pemerintahan maka sudah seharusnya berpedoman kepada Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sedangkan untuk BUMN sudah diatur tersendiri dalam Peraturan Menteri mengenai Good Corporate Governance ; -----

1. Tindakan Pengosongan/penertiban telah sesuai dengan hukum yang berlaku, dan akan berdampak untuk kepentingan umum yang lebih luas ;

-----Sebagaimana telah kami jabarkan diatas, Tindakan pengosongan yang dilakukan oleh PT KAI adalah dilakukan dengan dasar hukum yang kuat dan dengan kewenangan yang sah. Selain itu perlu kami sampaikan juga bahwa akan berdampak pada kebaikan masyarakat yang lebih luas, sesuai dengan program-program yang telah dibuat oleh PT KAI ;

berdasarkan alasan-alasan penolakan, fakta-fakta dan bukti-bukti serta dasar dan pertimbangan hukum tersebut di atas, dengan ini, memohon agar Majelis Hakim berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

#### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;



2. Memutus dengan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvanke lijk verk laard);-----

#### DALAM PENUNDAAN

Menolak permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat Kepala Daerah Operasional (KADAOP) 1 Jakarta, Nomor : D1/PAM/1/I/2013, tertanggal: 2 Januari 2013, Perihal: Pemberitahuan Pengosongan Pembongkaran Bangunan/Kios, yang ditandatangani atas nama KADAOP I Jakarta, oleh Ari Soepriadi. NIP: 38731. Ditujukan, kepada yth: pemakai lahan milik PT KAI di stasiun Lenteng Agung. Up. Bapak Dodi di Stasiun Lenteng Agung

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;  
-----
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Kepala Daerah Operasional (KADAOP) 1 Jakarta, Nomor : D1/PAM/1/I/2013, tertanggal: 2 januari 2013, Perihal: Pemberitahuan Pengosongan Pembongkaran Bangunan/Kios, yang ditandatangani atas nama KADAOP I Jakarta, oleh Ari Soepriadi. NIP: 38731. Ditujukan, kepada yth: pemakai lahan milik PT KAI di stasiun



Lenteng Agung. Up. Bapak Dodi di Stasiun Lenteng Agung ;

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik sebagaimana disampaikan pada Persidangan tanggal 13 Maret 2013, yang pada pokoknya Para Penggugat menyatakan berketetapan pada dalil-dalil gugatannya serta menolak semua dalil-dalil Jawaban Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik sebagaimana yang disampaikan pada Persidangan tanggal 20 Maret 2013, yang pada pokoknya menyatakan berketetapan pada dalil-dalil Jawabannya serta menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat dan Duplik Tergugat yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan Alat Bukti Surat berupa foto kopi yang bermaterai cukup yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-11 dengan perincian sebagai berikut : -----



1. Bukti P-1 : Surat Kepala Daerah Operasi (KADAOP) 1 Jakarta, Nomor:  
D1/PAM/1/I/2013, tertanggal :2 Januari 2013, Perihal :  
Bangunan/Kios, yang ditandatangani atas nama KADAOP.  
1 Jakarta oleh, ARI SOEPRIADI. NIPP : 38731. Diturunkan,  
Kepada Yth: Pemakai Lahan Milik PT. KAI di Stasiun  
Lenteng Agung.(fotokopi) ; -----
2. Bukti P-2 : Surat Perjanjian, Nomor : 1.000.006/T/ XI/ 2003, tentang:  
Sewa Lahan di Emplasemen Lenteng Agung Milik PT.  
KERETA API INDONESIA (Persero) Seluas 1.400 M2 DI  
KM. 23 + 971 Lintas Jakarta – Bogor antara PT. KERETA  
API (Persero) dengan PT. SARANA REALTINDO  
SEJAHTRA .(fotokopi) ; -----
3. Bukti P-3 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 46/ KUR/ 19/ XII/  
07, tgl: 19 - 12 – 2007, yang diterbitkan oleh Kepala Suku  
Dinas Tata Kota, Kota Madya Jakarta Selatan .(fotokopi) ; --
4. Bukti P-4 : Perjanjian Sewa Kios Sentra Niaga Lenteng Agung No. 006/  
SRS-SNLA/III/2004 antara Ir. Djoko Prakoso  
(Direktur PT. Saran Realitindo Sejahtera) dengan Ibu.  
Kartika Sari Utami. Yang ditandatangani pada Tanggal 17  
Mei 2004.(fotokopi) ; -----
5. Bukti P-5 : Surat dari KOMNAS HAM RI No : 2.813/K/PMT/XII/2012,  
tanggal 11 Desember 2012, ditujukan kepada Kadaop I  
Jakarta PT. KAI. Perihal Permintaan untuk menunda  
penggusuran .(fotokopi) ; -----

**Disclaimer**

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



6. Bukti P-6 : Surat dari KOMNAS HAM RI No : 011/K/PMT/I/2013,  
tanggal 03 Januari 2013. ditujukan kepada Direktur PT. KAI.

Perihal : Penundaan penggusuran .(fotokopi) ; -----

7. Bukti P-7 : 1. Bundel Kwitansi Bukti Pembayaran Kios/Bangunan  
Nomor B50, C28, dan C29 atas nama : Ibu RINI  
NUGRAHATI kepada PT. Saran Realitindo Sejahtera.  
(fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

8. Bukti P-8 : 1. Bundel Kwitansi Bukti Pembayaran Kios/Bangunan  
Nomor B21 dan B 32 atas nama : Bpk YOTO/ Ny.  
MURTOPINGAH kepada PT. Saran Realitindo Sejahtera  
(fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

9. Bukti P-9 : 1. Bundel Kwitansi Bukti Pembayaran Kios/Bangunan  
Nomor B10 atas nama : NATANIEL kepada PT. Saran  
Realitindo Sejahtera (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; ----

10. Bukti P-10 : 1. Lembar Kwitansi Bukti Pembayaran Sewa Kios/  
Bangunan Nomor B32 atas nama : PRASETYO, kepada  
PT. Saran Realitindo Sejahtera (fotokopi sesuai dengan  
aslinya) ; -----

11. Bukti P-11 : 2. Lembar Kwitansi Bukti Pembayaran Sewa Kios/  
Bangunan Nomor B34 atas nama : IPUNG, kepada PT.  
Saran Realitindo Sejahtera (fotokopi sesuai dengan  
aslinya) ;  
-----



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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya,  
Tergugat telah mengajukan Alat Bukti Surat berupa foto kopi yang  
bermaterai cukup yang diberi tanda bukti T.-1 sampai dengan T - 4 adalah  
sebagai berikut :-----

1. Bukti T.1 : Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero)  
Nomor : KEP.U/OT.003/I/9/KA-2011 tertanggal 27 Januari 2011 tentang  
Pembentukan organisasi tata laksana bidang/seksi kamtib pada Daerah  
Operasi, Divisi Regional dan Sub Divisi Regional di lingkungan PT.  
Kereta Api Indonesia (Persero) .(fotokopi) ;
2. Bukti T.2 : Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero)  
Nomor : KEP.U/OT.003/V/6/KA-2010 tertanggal 19 Mei 2010 tentang  
Perubahan dan tambahan (P&T) organisasi dan tata laksana Daerah  
Operasi 1 Jakarta di lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) .  
(fotokopi) ;-----
3. Bukti T.3 : Perjanjian Sewa Lahan di Emplasemen Lenteng Agung  
milik PT. Kereta Api (Persero) seluas 1.400 M2 di KM 23 + 971 lintas  
Jakarta – Bogor antara PT. Kereta Api (Persero) Divisi Properti dengan  
PT. Saran Realtindo Sejahtera (fotokopi) ; ---
4. Bukti T.4 : Sertifikat Hak Pakai No. 77 tahun 1988, Gambar Situasi  
No. 1283 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat telah menyampaikan  
Kesimpulannya sebagaimana disampaikan pada Persidangan tanggal 24  
April 2013 ; -----

**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)



Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ; -----

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan oleh Para Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa, yakni Surat KADAOP 1 Jakarta PT Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: D1/PAM/01/I/2013, Perihal: Pemberitahuan Pengosongan Pembongkaran Bangunan/Kios, tertanggal 2 Januari 2013 (Bukti Surat P-1). ; -----

DALAM EKSEPSI: -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat tertanggal 10 Januari 2013 *a quo*, Tergugat telah mengajukan Eksepsi sebagaimana termuat dalam Jawabannya tertanggal 6 Maret 2013, yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara ini (Kompetensi Absolut), dengan alasan-alasan : -----



1. Tergugat Bukan Pejabat Tata Usaha Negara ;

-----

Bahwa, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (PT.KAI) adalah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yang berbentuk Badan Hukum Persero sesuai dengan Peraturan Anggaran Dasar PT. KAI. Sebagai Badan Usaha Milik Negara berbentuk Persero, maka PT. KAI tunduk pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Berdasarkan

Ketentuan tersebut, PT. KAI adalah suatu Perseroan Terbatas yang merupakan Badan Hukum Privat, dimana Direksi diangkat berdasarkan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara, Direksi diberi Mandat sebagai penanggung-jawab Perusahaan Namun, Direksi PT. KAI ataupun struktur yang ada di bawahnya dalam menerbitkan suatu Peraturan bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Karena, Persero adalah Badan Hukum Privat. Dengan demikian, Tergugat bukan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Ketentuan pasal 1 angka 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

2. Objek Sengketa Bukan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara Yang Bersifat Konkret, Individual dan Final Serta Tidak Menimbulkan Akibat Hukum.



-----Bahwa,

Objek Sengketa adalah merupakan Surat Pemberitahuan, yang dalam hubungan Keperdataan antara Subjek Hukum dikenal dengan nama Somasi, yang dikeluarkan dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Perjanjian yang dibuat atau diduga melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Surat seperti ini tidak memiliki akibat hukum, karena sifatnya hanya sebagai Pemberitahuan atau Teguran. Dengan demikian, Objek Sengketa bukanlah suatu Surat yang dapat menimbulkan akibat hukum. Sehingga, tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

-----  
3. Tindakan Tergugat Adalah Tindakan Perdata.

-----Bahwa, diterbitkannya Objek Sengketa tidak dapat dilepaskan dari prestasi-prestasi yang disepakati dalam Perjanjian antara Tergugat dengan PT. Saran Realty Sejahtera, sesuai dengan Perjanjian Sewa Lahan di Emplasemen Lenteng Agung No. 1.000.006/T/XI/2003, tanggal 7 September 2003. Karena, jangka waktu Perjanjian Sewa lahan telah berakhir dan tidak ada perpanjangan, maka lahan tersebut harus dikembalikan kepada Tergugat. Oleh karena, PT. Saran Realty



Sejahtera, selaku Penyewa tidak melaksanakan kewajibannya, Tergugat telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pengosongan atau Pembongkaran dalam rangka pelaksanaan perbuatan Hukum Perdata yang didasarkan Perjanjian, Dengan demikian, tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa adalah, perbuatan Hukum Perdata sebagaimana dimaksud Ketentuan pasal 2 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi Tergugat tersebut, Para Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 14 Maret 2013, yang pada pokoknya menolak seluruh Eksepsi Tergugat ; -----

Menimbang, Bahwa terhadap Eksepsi Tergugat maupun dalil bantahan Para Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi Eksepsi-Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, baik mengenai Eksepsi Tergugat bukan Pejabat Tata Usaha Negara, Eksepsi Objek Sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual dan Final yang tidak menimbulkan akibat hukum serta Eksepsi Tindakan Tergugat adalah tindakan Perdata, menurut hemat Majelis Hakim Eksepsi-Eksepsi *a quo* adalah Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili Pengadilan (Kompetensi Absolut). Oleh karenanya, Eksepsi-Eksepsi dan tanggapan



Tergugat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sekaligus dalam satu rangkaian sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa menurut Ketentuan pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah, suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata ; -----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan tersebut maka, Keputusan untuk dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, secara kumulatif harus memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagai berikut: ----



- Penetapan tertulis ;

-----

- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

- Berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara ;

-----

- Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ; -----

- Bersifat Konkret, Individual dan Final ;

-----

- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata

Menimbang, bahwa Objek sengketa *a quo* adalah : -----

- Surat KADAOP 1 Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: D1/PAM/01/I/2013, Perihal : Pemberitahuan Pengosongan Pembongkaran Bangunan/Kios, tertanggal 2 Januari 2013 ( Bukti Surat P-1) ;

-----

----

Menimbang, bahwa mencermati Objek Sengketa tersebut, ternyata dibuat dalam bentuk tertulis diterbitkan oleh Kepala Daerah Operasi (KADAOP) 1 Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ; -----



Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan hukum adalah, apakah Kepala Daerah Operasi (KADAOP) 1 Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dapat dipersamakan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara ? ; -----

Menimbang, bahwa menurut Ketentuan pasal 1 angka 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur, bahwa yang dimaksud Pejabat Tata Usaha Negara adalah, Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan-Perundang-Undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa pengaturan tentang Pejabat Tata Usaha Negara dalam pasal 1 angka 8 tersebut adalah, lebih mengedepankan kepada fungsi, bukan struktur dalam internal organisasi Pemerintahan. Jadi, yang dimaksud Pejabat Tata Usaha Negara adalah, apa atau siapa saja yang menjalankan atau melaksanakan fungsi pemerintahan berdasarkan Perundang-Undangan yang berlaku, maka jabatan itu dapat dikualifikasikan sebagai Pejabat/Jabatan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa dalam kasus konkret a quo, Objek sengketa diterbitkan oleh Kepala Daerah Operasi 1 Jakarta PT. KAI (Persero) dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan dibidang transportasi (khususnya Perkeretaapian), berdasarkan kewenangan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian, oleh karenanya Tergugat telah memenuhi unsur Pejabat



Tata Usaha Negara sebagai mana diatur dalam pasal 1 angka 8 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan, apakah Objek Sengketa tersebut telah bersifat Konkrit, Individual dan Final serta telah menimbulkan akibat hukum ? ; -----

Menimbang, bahwa Objek Sengketa a quo adalah, Konkrit dan Individual karena nyata, berisi perintah pengosongan yang ditujukan kepada Para Penggugat dan bersifat Final, karena tanpa memerlukan persetujuan dari atasan atau instansi lain, surat perintah pengosongan tersebut sudah berlaku ; -----

Menimbang, bahwa Objek Sengketa tersebut sudah menimbulkan akibat hukum, yakni timbulnya kewajiban bagi Para Penggugat untuk mengosongkan Bangunan Kios yang mereka tempati ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka, Objek Sengketa a quo telah memenuhi unsur-unsur keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah Surat Objek Sengketa merupakan perbuatan hukum perdata ? ; -----

Menimbang, bahwa ciri utama dari perbuatan Hukum Perdata adalah, apabila tindakan atau perbuatan tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan Hukum Perdata dan ternyata Surat yang diterbitkan oleh Tergugat a quo adalah, bukan diterbitkan berdasarkan Hukum Perdata,



tetapi berdasarkan kewenangan Kepala Daerah Operasi 1 Jakarta PT. Kereta Api (Persero) yang diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian beserta Aturan Pelaksanannya yang berlaku di PT. Kereta Api Indonesia (Persero), oleh karenanya surat yang diterbitkan oleh Tergugat adalah bukan Keputusan yang bersifat Perdata, merupakan Keputusan di bidang Tata Usaha Negara ;

-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa, Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo*, adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat hukum Perdata, oleh karenanya Eksepsi Tergugat mengenai hal tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi-Eksepsi Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Pokok Sengketa : -----

DALAM POKOK SENGKETA. -----

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara Ini adalah, Surat KADAOP 1 Jakarta PT. Kereta Api Indonesia Jakarta Nomor: D1/PAM/01/1/2013, Tentang Pemberitahuan Pengosongan Pembongkaran Bangunan/Kios, tertanggal 2 Januari 2013 (Bukti surat P.1)

Menimbang, bahwa atas penerbitan Objek Sengketa, Tergugat telah mengakui akan kebenarannya dan hal ini merupakan fakta hukum tetap



yang tidak perlu dipertimbangkan lagi. Namun, terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat selebihnya telah dibantah oleh Tergugat, sehingga Para Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya dalam Perkara ini;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan sengketa ini berpedoman pada Ketentuan pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan Alat Bukti Surat bertanda P-1 sampai dengan P-11 dan Tergugat telah mengajukan Alat Bukti Surat bertanda T-1 sampai dengan T-4 beserta Lampirannya ; -----

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa, Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa (Bukti Surat P-1) telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik : -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah membantah yang pada pokoknya bahwa, Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa (Bukti Surat P-1), telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan dalil bantahan Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Surat Keputusan Objek Sengketa



yang diterbitkan oleh Tergugat dari aspek substansi telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan/ Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ataukah tidak ; -----

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa dalam Teori Hukum Administrasi, sumber kewenangan terdiri dari Atribusi, Mandat dan Delegasi. Kewenangan Atribusi adalah kewenangan yang bersumber langsung dari Undang-Undang. Sedangkan, Mandat adalah pelimpahan sebahagian wewenang dari Pejabat kepada Pejabat bawahannya dalam lingkup tugasnya dengan tanggung-jawab tetap berada di pemberi Mandat. sedangkan, Delegasi adalah pelimpahan wewenang dari Pejabat kepada Pejabat lainnya dengan beralihnya tanggung-jawab kepada Penerima Mandat; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan pasal 2 Huruf C Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero), Nomor: KEP.U/OT.003/II/9/KA-2011, Tentang Pembentukan Organisasi Dan Tata Laksana Bidang/Seksi Pengamanan Dan Sub Seksi Kamtib Pada Daerah Operasi, Divisi Regional Dan Sub Divisi Regional Di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) mengatur bahwa, Senior Manager Pengamanan Daerah Operasi 1 Jakarta, mempunyai tugas pokok dan tanggung-jawab melaksanakan pemantauan dan pengendalian dan ketertiban operasi di stasiun dan di atas`kereta api serta pengamanan dan penertiban aset perusahaan di lingkungan Daerah Operasi 1 Jakarta (Bukti Surat T-1); -----



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Surat Keputusan Objek Sengketa (Bukti Surat P-1), ternyata Surat Keputusan *a quo* dibuat dan ditandatangani oleh Senior Manager Pengamanan atas nama KADAOP 1 JAKARTA ; -----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Objek Sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh Senior Manager Pengamanan atas nama KADAOP 1 JAKARTA, adalah, merupakan kewenangan yang diperoleh secara Mandat dengan tanggung-jawab tetap berada pada Pemberi Mandat. Dengan demikian, Tergugat berwenang dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa (Bukti Surat P-1); -----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan penerbitan Surat Keputusan Objek Sengketa dari aspek prosedural maupun substansinya; -----

Menimbang, bahwa PT. Kereta Api Indonesia (dahulu Perusahaan Jawatan Kereta Api), dalam hal ini Kepala Daerah Operasi 1 Jakarta PT. Kereta Api Indonesia (Persero), adalah sebagai pemilik asset tanah yang terletak di Desa Lenteng Agung, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta-Selatan, seluas 43.575. M2 (empat puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh lima) meter persegi, berdasarkan Bukti kepemilikan Sertipikat Hak Pakai No. 77/Desa Lenteng Agung (Bukti Surat T-4); -----

Menimbang, bahwa PT. Kereta Api Indonesia (Persero), telah menyewakan sebahagian bidang tanah miliknya seluas 1.400 M2 (seribu empat ratus) meter persegi, Di KM. 23+971, Lintas Jakarta-Bogor kepada PT. Saran Realtindo Sejahtera (Bukti Surat P-2=T-3); -----



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa-Menyewa lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (Bukti Surat P-2 =T-3), oleh PT. Saran Realtindo Sejahtera, lahan *a quo* telah disewakan kepada Pihak lain dalam hal ini adalah Para Penggugat (Bukti Surat P-4, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Bukti Surat P-2=T-3, berupa Surat perjanjian Sewa lahan antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Saran Realtindo Sejahtera, ternyata masa berlakunya sewa-menyewa lahan milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) telah berakhir pada tanggal 30 April 2009 dan sampai dengan gugatan Para Penggugat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tidak ada perpanjangan terhadap Surat Perjanjian dimaksud; -----

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya sewa-menyewa lahan antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Saran Realtindo Sejahtera, maka berdasarkan Ketentuan pasal 2 Surat Perjanjian *a quo*, Pihak Kedua dalam hal ini PT. Saran Realtindo Sejahtera, wajib menyerahkan kembali tanah, bangunan dan fasilitas penunjangnya kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Oleh Bukan Pemilik berbunyi: "Dalam hal Penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas yang disepakati



dalam Perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan  
Pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia  
untuk mengosongkannya”; -----

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya hubungan hukum antara  
PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Saran Realtindo Sejahtera,  
maka membawa akibat hukum Para Penyewa (d.h.i. Para Penggugat)  
sudah tidak berhak lagi menempati areal yang dipakai untuk berdagang  
atau berusaha di atas lahan milik PT. Kereta Api Indonesia tersebut.  
Sedangkan, PT. Kereta Api Indonesia sebagai pemilik, berdasarkan  
Ketentuan pasal pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia  
Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Oleh Bukan Pemilik, maka ia  
berwenang untuk memerintahkan Para Penggugat yang termasuk kualifikasi  
penghuni tidak sah atau tanpa hak tersebut dan dapat meminta bantuan  
Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya ; -

Menimbang, bahwa adapun dalil Para Penggugat yang menyatakan  
bahwa, masih ada Perjanjian Sewa-Menyewa antara Para Penggugat  
dengan PT. Sarana Realtindo Sejahtera dan Para Penggugat merasa  
dirugikan, hal tersebut merupakan masalah keperdataan antara Para  
Penggugat dengan PT. Sarana Realtindo Sejahtera, yang dapat digugat  
secara Keperdataan melalui Peradilan Umum; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum di atas,  
Majelis Hakim berkesimpulan, bahwa tindakan Tergugat dalam  
menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa dari aspek kewenangan, dari  
substansial, tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan  
yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Oleh



karenanya, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka terhadap Permohonan Penundaan Para Penggugat tidak ada relevansinya lagi untuk dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak. Dengan demikian, berdasarkan Ketentuan pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Pengggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam Amar Putusan ini; -----

Menimbang, bahwa mengenai Alat Bukti selebihnya, berdasarkan Ketentuan pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, setelah dipertimbangkan ternyata Alat Bukti tersebut tidak relevan untuk pertimbangan dalam Putusan ini, akan tetapi Alat Bukti tersebut tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ini; -----

Memperhatikan Ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan Perundang-Undangan serta Ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini; -----

**MENGADILI:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM PENUNDAAN:

-----

- Menolak Permohonan Penundaan Para Penggugat; -----

## II. DALAM

EKSEPSI:

-----

- Menolak Eksepsi-Eksepsi Tergugat Seluruhnya;

-----

## III. DALAM

POKOK

SENGKETA:

-----

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya;

-----

2. Menghukum Para Penggugat Secara Tanggung Renteng

Untuk Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp. 214.000,-

( Dua ratus empat

belas ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Rabu, tanggal 1 Mei

2013, oleh kami H. Bambang Heriyanto, SH., MH., selaku Ketua Majelis

Hakim, Andry Asani, SH., MH., dan Amir Fawzi, SH., MH. masing-masing

selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan

yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2013, oleh Majelis

Hakim tersebut dengan dibantu oleh Agus Widada, SH., selaku Panitera

### 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

Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta serta dihadiri oleh

Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

1. ANDRY ASANI, SH., MH.

H. BAMBANG HERIYANTO, SH., MH.

Ttd

2. AMIR FAUWZI, SH., MH.

PANITERA PENGANTI,

Ttd

AGUS WIDADA, S.H.

**PERINCIAN BIAYA PERKARA :**

- Pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,-
- Alat Tulis Kantor : Rp 50.000,-
- Panggilan : Rp 120.000,-
- Materai : Rp 6.000,-

**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

- Redaksi : Rp 5.000,-
- Leges : Rp 3.000,-

----- +  
• J U M L A H : Rp. 214.000,- ; -----

(Dua ratus empat belas ribu rupiah) ; -----

**Catatan**

Bahwa Putusan Perkara Nomor : 07/G/2013/PTUN.JKT tanggal 8 Mei 2013 ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Para Penggugat telah mengajukan Banding pada tanggal 16 Mei 2013, dengan Register Banding Nomor : 07/G/2013/PTUN.JKT ; -----

Salinan sah Putusan ini sesuai dengan aslinya diberikan kepada dan atas permintaan kuasa Hukum Tergugat ; -----

Jakarta, Mei 2013

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

PANITERA,

W A H I D I N, SH, MM

NIP. 19580811 198303 1 005

**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)