



**PUTUSAN**

**Nomor 18/G/2023/PTUN.BL**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDAR LAMPUNG**

memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa secara elektronik, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam sengketa antara:

**PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**, Badan Usaha Milik Negara, yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 2 Tahun 1999, yang dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H, Notaris di Jakarta, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung, yang Anggaran Dasarnya telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia dan perubahan terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta Nomor 278 tanggal 31 Desember 2021, yang perubahannya telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia AHU-AH.01.03-0494898 tanggal 31 Desember 2021, dan dalam hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 11 angka 2 Anggaran Dasar Nomor 49 Tahun 2009, yang mengatur penyerahan kekuasaan Direksi kepada seseorang atau beberapa Pekerja perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau orang lain untuk mewakili perseroan di dalam dan di luar Pengadilan, dalam hal ini diwakili oleh:

*Halaman 1 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DIDIEK HARTANTYO, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor SK-28/MBU/01/2021 tanggal 25 Januari 2021, oleh karenanya sah bertindak mewakili Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dari dan oleh karenanya untuk dan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), bertempat tinggal di Kota Jakarta Selatan, Simprug Golf II No. 83, RT. 003/RW. 008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. KL.503/V/1/KA-2023, tertanggal 5 Mei 2023, memberikan kuasa dengan hak substitusi baik sebagian maupun seluruhnya kepada:

JANURI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Plt. Executive Vice President Divisi Regional IV Tanjung Karang PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Keputusan Direksi Nomor: SK.U/KH.608/I/30/SAP/KA-2023 tanggal 11 Januari 2023, beralamat kedudukan di Jalan Teuku Umar Nomor 23 Bandar Lampung, bertempat tinggal di Karang Rejo 6/47, RT. 004 RW. 002, Kelurahan Wono Kromo Kota Surabaya;

Oleh karenanya berhak mewakili, bertindak untuk dan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Sujarwo, S.H., M.H.
2. Faisal Chudari, S.H., M.H.
3. Muhammad Suhendra, S.H., M.H.

Halaman 2 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### Disclaimer

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



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

4. Sulaiman Suhaimi, S.H.
5. Parama Nawa Yoga, S.H., M.H.

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia dan merupakan Advokat Hukum dari Kantor Advokat "Sujarwo & Partners", yang beralamat di Jalan Gatot Subroto No. 70 C Pahoman Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. KL.503/V/1/DV.4-2023 tertanggal 8 Mei 2023, domisili elektronik chudarifaisal@yahoo.co.id;

Penggugat;

*Lawan*

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG**, tempat kedudukan di Jalan Drs. Warsito No. 5 Kota Bandar Lampung;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Herwandi, S.ST., M.H.;
2. Suhani Wulandari, S.H., M.H.;
3. Lara Alyssa, S.Tr., M.H.;
4. Yogi Suhendra, S.H., M.H.;
5. Eva Yunita, S.A.P.;
6. Rega Reyhansyah, S.H.;
7. Iqbal Pasha, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang beralamat di Jalan Drs. Warsito No. 5 Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 150/Sku-18.71.MP.02.02/VI/2023 tanggal 20 Juni 2023, domisili elektronik ppsbalam@gmail.com;

Tergugat;

*Halaman 3 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*



Dan

**SARI ROSTIWANTI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kemuning atas 2 No.6-24, LK.002, Rawa Laut, Tanjung Karang Timur, Bandar Lampung, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Sylvia Rahmadi, S.H.,M.H.,
2. Rinto Harsa Wardhana, S.H.,M.H,
3. Reza Prianda, S.H.,
4. Randy A. Sitanggang. S.H.,M.H.,
5. Shinvia Aprilia, S.H.,LL.M;
6. Eli Rahman, S.H;
7. Nadia S. Hartin, S.H;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum WRP LAWYER beralamat kantor di Grha Tirtadi, G-04 Jalan Senopati Raya No. 71-73, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2023, domisili elektronik shinvia.apriliana@gmail.com;

Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tersebut telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 18/PEN-DIS/2023/PTUN.BL tanggal 6 Juni 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 18/PEN-MH/2023/PTUN.BL tanggal 06 Juni 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 4 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 18/PEN-PPJS/2023/PTUN.BL tanggal 06 Juni 2023 tentang Penunjukan Panitera dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 18/PEN-PP/2023/PTUN.BL tanggal 06 Juni 2023 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Anggota II (atas nama Hakim Ketua Majelis) Nomor: 18/PEN-HS/2023/PTUN.BL tanggal 27 Juni 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 18/PEN-MH/2023/PTUN.BL tanggal 10 Juli 2023 tentang Pergantian Susunan Majelis Hakim;
7. Putusan Sela Perkara Nomor: 18/G/2023/PTUN.BL tanggal 24 Juli 2023;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 8 Mei 2023 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tanggal 6 Juni 2023 dengan Register Perkara Nomor: 18/G/2023/PTUN.BL, yang telah diperbaiki secara formal pada tanggal 27 Juni 2023 yang isi lengkapnya adalah sebagai berikut:

### I. Tentang Objek Sengketa

Bahwa yang menjadi objek Sengketa dalam perkara ini ialah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M<sup>2</sup>, dahulu atas

Halaman 5 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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

nama Surja Indah (dh.Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti.

Terletak di Jln. Gatot Subroto, Kelurahan. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian Kota Bandar Lampung (dahulu desa Tanjung Gading, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kotamadya Tanjung Karang-Teluk Betung) dengan batas-batas :

Dahulu

Timur : Rel Kereta Api Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Selatan : Lahan Penggugat (Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Utara : Lahan Penggugat (Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Barat : Jalan (Jl. Gatot Subroto)

Sekarang

Timur : Rel Kereta Api Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Selatan : Rumah Warga (Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Utara : Dealer Motor Yamaha (Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Barat : Jalan (Jl. Gatot Subroto)

## II. Kewenangan Pengadilan.

1. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah "suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang

Halaman 6 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

### 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

bersifat konkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

2. Bahwa berdasarkan definisi dalam angka 1 di atas, Objek sengketa berupa Surat Keputusan *a quo* adalah terang benderang sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*);
3. Dengan demikian, nyatalah bahwa Tergugat adalah “badan atau pejabat tata usaha negara” sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa Surat Keputusan *a quo*, jelas 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;
5. Bahwa objek sengketa berupa surat Keputusan *a quo* haruslah bersifat :
  - a. Konkret diartikan bahwa obyek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata, objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.Objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti merupakan keputusan yang konkret tidak abstrak dan

Halaman 7 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)





berwujud, sehingga objek sengketa merupakan putusan yang bersifat konkret.

- b. Individual, diartikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut.

Objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti objek sengketa merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha negara yaitu Tergugat yang ditujukan kepada individu yaitu pemegang hak dalam objek sengketa yaitu dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti sehingga objek sengketa merupakan keputusan yang bersifat individual yang ditujukan kepada orang bukan ditujukan untuk umum, sehingga objek sengketa merupakan putusan yang bersifat individual.

- c. Final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum. Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti merupakan keputusan yang final dan tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain, objek sengketa sudah

Halaman 8 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





definitive dan menimbulkan akibat hukum, sehingga objek sengketa merupakan putusan yang bersifat final.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan : "Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat administratif untuk dapat diperiksa, diadili dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara".

6. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang RI No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara "bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";
7. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif, Penggugat secara resmi telah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat, hal ini sesuai dengan Undang-undang nomor 30 tahun 2014 dan Perma RI Nomor : 6 tahun 2018 pada tanggal 18 Februari 2022 dan telah diterima oleh Tergugat, keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mendapatkan tanggapan atau balasan dari Tergugat dan setelah ditunggu 15 hari kerja, maka gugatan ini Penggugat ajukan ke PTUN Bandar Lampung.
8. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif yang secara resmi telah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat, hal ini sesuai dengan Undang-undang nomor 30 tahun 2014 dan Perma RI Nomor : 6 tahun 2018 pada tanggal 12 Mei 2023 dan telah diterima oleh Tergugat,

Halaman 9 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mendapatkan tanggapan atau balasan dari Tergugat dan setelah ditunggu 15 hari kerja, maka gugatan ini Penggugat ajukan ke PTUN Bandar Lampung.

9. Berdasarkan argumentasi sebagaimana diuraikan dalam angka 1 sampai angka 8 di atas, Penggugat menyimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, yang yurisdiksinya mencakupi tempat kedudukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di awal Surat Gugatan ini, adalah berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan ini.

III. Legal Standing Pemberi Kuasa selaku Penggugat.

1. Bahwa sesuai dengan Akta No. 2 tanggal 1 Juni 1999 yang dibuat di hadapan Imas Fatimah, SH. Notaris di Jakarta tentang Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia pada pasal 11 Ayat 6 yang menyatakan : "Direksi berhak mewakili perseroan didalam dan diluar pengadilan serta melakukan segala tindakan dan perbuatan baik mengenai kepengurusan maupun mengenai kepemilikan serta mengikat perseroan dengan pihak pihak lain dan/ atau pihak lain dengan perseroan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat-ayat 7, 8 dan 10 pasal ini"
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Didiek Hartantyo selaku Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Keputusan Menteri BUMN selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan perseroan PT. Kereta Api Indonesia Nomor No. SK-28/MBU/01/2021

Halaman **10** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 25 Januari 2021 tentang Pengalihan Tugas dan Pengangkatan Anggota-anggota Direksi Perusahaan Persero (Perseroan) PT. Kereta Api Indonesia, memberikan Surat Kuasa Khusus No. KL.503/IX/I5/KA-2022, tertanggal 20 September 2022, kepada JANURI, selaku Plt. Executive Vice President Divisi Regional IV Tanjung Karang PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang didalam surat kuasa tersebut, ada hak substitusi baik sebagian maupun seluruhnya.

3. Bahwa berdasarkan surat kuasa dari Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Bapak JANURI memberikan Surat Kuasa No. KL.503/V/1/DV.4-2023 tertanggal 8 Mei 2023 kepada Kantor Sujarwo & Partners, sehingga Sujarwo & Partners berhak bertindak untuk dan atas nama PT. Kereta Indonesia (Persero) untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung terhadap perkara ini.
4. Bahwa kami selaku kuasa Hukum PT. Kereta Api Indonesia (Persero) mengajukan gugatan terhadap objek sengketa ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung.
5. Bahwa Pasal 53 Ayat (1) UU No.9 Tahun 2004 menyatakan : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.

Halaman **11** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



Bahwa Penggugat yang merupakan badan hukum perdata merasa kepentingan dirugikan atas ditetapkan dan diterbitkannya objek sengketa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah tidak dapat menguasai asset yang merupakan hak milik Penggugat, kemudian Penggugat berpotensi kehilangan hak miliknya jika tidak diajukan gugatan *a quo* serta Penggugat harus melakukan upaya hukum untuk mengembalikan asset miliknya yang membutuhkan biaya, pikiran dan tenaga;

6. Bahwa Penggugat mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan berdasarkan hak kepemilikan yang dimilikinya, yang oleh Tergugat atas hak miliknya diterbitkan objek sengketa berupa Sertipikat Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg, secara melawan hukum, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini Ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung.

#### IV. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan.

Bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan dapat Penggugat jelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa Sertipikat yaitu objek sengketa terbit dan berlaku sah sejak tanggal 23 September 1977.
2. Bahwa sejak awal penerbitan Sertipikat Penggugat tidak mengetahui telah terbit objek sengketa, Penggugat mengetahui adanya objek sengketa sejak Penggugat menerima Surat dari Marley Café Coffee & Resto, tertanggal 10 Maret 2023 yang menempati (menyewa) objek sengketa yang pada intinya dalam surat *a quo* pihak Marley café melampirkan foto copi sertipikat No. 20/Tg dan surat sewa).

Halaman 12 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



3. Bahwa terhadap fotocopi sertipikat yang diterima, maka pihak Penggugat melakukan verifikasi data apakah sertipikat No. 20/Tg masuk dalam *Groondkaart* atau tidak, dan ternyata Sertipikat No. 20/Tg masuk atau berada dalam *Groondkaart* milik Penggugat.
4. Bahwa untuk memastikan dan menindak lanjuti informasi tersebut, maka pada tanggal 18 Maret 2023 dilakukan Cek Lapangan oleh Team Penggugat,
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat mengetahui tentang adanya Sertipikat yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini diatas lahan milik Penggugat sejak tanggal 18 Maret 2022 setelah Pengugat melakukan cek lapangan dan melakukan verifikasi data atas Sertipikat No. 20/Tg.
6. Bahwa gugatan ini diajukan pada tanggal 5 Juni 2023, atau 90 hari diketahuinya adanya Sertipikat tersebut yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa mengenai upaya administratif, Penggugat secara resmi telah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat, hal ini sesuai dengan Undang-undang nomor 30 tahun 2014 dan Perma RI Nomor : 6 tahun 2018 pada tanggal 12 Mei 2023 dan telah diterima oleh Tergugat, keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mendapatkan tanggapan atau balasan dari Tergugat dan setelah ditunggu 15 hari kerja, maka gugatan ini Penggugat ajukan ke PTUN Bandar Lampung.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Gugatan dapat

Halaman **13** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan bagi pihak ketiga sejak diketahui adanya keputusan Badan/Pejabat TUN dan merasakan kepentingannya dirugikan, berdasarkan hal tersebut maka Penggugat dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung ialah masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh Undang-undang;

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 75 Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah berbunyi :

1. Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.
2. Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
  - a. Keberatan, dan b. Banding.
3. Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali :
  - a. Ditentukan lain dalam undang-undang, dan
  - b. Menimbulkan kerugian yang lebih besar.
4. Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani keuangan negara.
5. Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya.

Halaman **14** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 77 Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah berbunyi :

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Halaman **15** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 6 tahun 2018 pasal 5 tentang pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah Menempuh Upaya Administratif berbunyi :

1. Tenggang waktu pengajuan Gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau pejabat administrasi pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administrasi.
2. Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administrasi tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.

Bahwa mengenai tenggang waktu, gugatan ini telah memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 6 tahun 2018. sehingga gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**V. Dasar dan Alasan Gugatan;**

**A. Kronologis Hak Kepemilikan Penggugat:**

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Gatot Subroto Tanjung Gading Kota Bandar Lampung sesuai dengan Sertipikat hak Milik No. 19/Tg dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti

Halaman **16** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



yang diterbitkan oleh Tergugat sehingga mempunyai Kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan ini.

2. Bahwa sejarah hak kepemilikan Penggugat dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Bahwa objek sengketa adalah hak Penggugat dengan alas hak *Grondkaart* No. 6 tahun 1913, seluas 1,561 M2, yang tanah tersebut didapat /berasal dari penyerahan tanah oleh pemerintah Hindia Belanda berdasarkan stablat 1919 no. 121 kepada SS (staats spoorwagen (Perusahaan kereta api Hindia Belanda) untuk sumatera dikenal dengan Zuid Sumatera staasspoor (ZSS), dimana tanah tersebut dibebaskan terlebih dahulu oleh Pemerintah (Hindia Belanda) melalui pembelian untuk hak milik dan penghentian sewa terhadap perusahaan perkebunan sehingga tanah tersebut menjadi tanah pemerintah, dan dibuat kan *Grondkaartnya*, Tanah itulah yang diserahkan oleh pemerintah (Hindia belanda) untuk pembangunan Jalan kereta api dan tempat pembangunan perkantoran.
- 2) Bahwa pembangunan rel kereta api yang merupakan jalur induk di sumatera bagian selatan dimulai tanggal 30 Desember 1911 dengan disetujuinya anggaran oleh Majelis Rendah Parlemen Belanda, Pada April 1912 Di Teluk Betung dimulainya pembangunan 20 Rumah Dinas, dua kantor dan jalan rel sepanjang 5 KM kearah Tanjung Karang, pada Agustus 1912 awal pembangunan cabang Tanjungkarang - kepelabuhan panjang sejauh 19 KM dengan titik

Halaman 17 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



temu di halte Garuntang, dengan peresmian pembukaan jalan Panjang - Tanjung Karang pada tanggal 03 Agustus 1914.

Catatan :

- ▶ Besluit 19 Januari 1864 no. 8 ; tanah yang dibebaskan oleh negara disebut tanah pemerintah.
- ▶ Besluit 9 Oktober 1875 no. 16 : perusahaan kereta api negara dan swasta berkonsesi wajib menggunakan tanah pemerintah untuk kepentingan operasionalnya.
- ▶ Besluit 21 April 1890 no. 3 : tanah pemerintah di atas diukur oleh kadaster dan dijadikan *Grondkaart* dengan disahkan oleh 5 pemegang kewenangan (BPN, penguasa daerah, perusahaan, 2 pejabat departemen (sekarang setingkat menteri). Besluit 14 Oktober 1895 no. 7 : *Grondkaart* dijadikan alas hak kepemilikan lahan.
- ▶ Staatsblat 1911 nomor 110 dan staatsblat 1940 nomor 430 ditegaskan bahwa SS mempunyai hak beheer atas tanah *Grondkaart*.

- 3) Pada tanggal 08 Maret 1942 pemerintahan Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang (perang dunia II), sehingga perusahaan kereta api negara (SS) dan Swasta (VS) yang berada di wilayah Jawa dan Sumatera disatukan oleh Jepang, kereta api di Jawa dikuasai oleh angkatan darat Jepang yang bernama Rikuyu Sokyoku sedangkan di Sumatera dikuasai oleh angkatan laut, sehingga tanah dan



perusahaan kereta api menjadi statusnya beralih ke pemerintahan pendudukan Jepang;

- 4) Pada tanggal 17 Agustus 1945 Indonesia Merdeka maka segala hak dan kewenangan terhadap pemerintahan Pendudukan Jepang maupun Hindia Belanda beralih kepada pemerintahan Indonesia walaupun belum diakui oleh belanda, sehingga tanah dan perusahaan kereta api yang ada di wilayah Indonesia menjadi milik pemerintahan Indonesia khususnya di Palembang dan Lampung diambil alih tanggal 01 Oktober 1945.
- 5) Pada tanggal 23 Oktober 1946 dikeluarkan maklumat Kementerian perhubungan no. 1/KA tentang perusahaan kereta api dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI), sehingga tanah dan seluruh kekayaan perusahaan kereta api Menjadi milik pemerintahan Republik Indonesia.
- 6) Pada masa perjuangan revolusi fisik dengan datangnya kembali belanda ke Indonesia, kekuasaan kereta api terpecah menjadi dua, daerah yang di kuasai oleh Republik Indonesia dioperasikan oleh DKARI sedangkan yang dikuasai oleh belanda dan sekutunya dioperasikan oleh SS dan VS.
- 7) Pada tanggal 27 Desember 1949 saat belanda mengakui kedaulatan Indonesia lewat komverensi Meja Bundar di Den Haag- Belanda, maka kereta api dikuasai lagi oleh pemerintahan Republik Indonesia melalui surat keputusan Menteri perhubungan no, 2 tahun 1950 tanggal 06 Januari 1950 terhitung tanggal 1 Januari 1950 Dkari, ss

Halaman **19** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



dan VS digabung menjadi Djawatan Kereta Api (DKA) sekaligus pegawai, tanah dan kekayaannya termasuk kereta api ZSS dipalembang- lampung (kertapati –Panjang) sehingga tanah dan perusahaan kereta api menjadi milik pemerintahan Republik Indonesia.

- 8) Pada tanggal 22 Mei 1963 perusahaan Djawatan Kereta Api diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta api (PNKA) dengan PP 22 tahun 1963 tentang pendirian perusahaan negara kereta api jadi dengan perubahan ini maka semua pegawai, tanah dan kekayaan DKA beralih kepada PNKA dasarnya pasal 1 ayat 3.

Catatan :

► Status tanah

Tanah Negara adalah tanah yang belum dimiliki oleh orang atau badan hukum.

Tanah Negara ada yang kualitasnya sebagai tanah yang kuasai langsung oleh Negara (tanah Negara bebas) dan ada kualitasnya sebagai tanah kekayaan Negara (tanah milik Pemerintah atau Tanah pemerintah).

- Tanah pemerintah adalah tanah yang merupakan asset instansi pemerintahan, asset BUMN dan asset daerah Otonomi termasuk BUMD (Dasarnya Rapat kerja Kementerian Agraria dengan komisi II DPR RI tanggal 5 Desember 1994, sedangkan menurut UU Perbendaharaan Negara no. 1 tahun 2004 pasal 1 ayat 10 berbunyi Barang milik Negara adalah semua barang

Halaman **20** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lain yang sah.

9) Pada tanggal 15 September 1971 PNKA di ubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berdasarkan PP 61 tahun 1971 tentang pengalihan Bentuk usaha Negara menjadi perusahaan Jawatan, jadi Semua usaha dan kegiatan, segenap pegawai/karyawan, beserta seluruh aktiva dan passiva (termasuk tanah) Perusahaan Negara Kereta Api beralih kepada Perusahaan Jawatan (PERJAN) termaksud, dengan ketentuan bahwa susunan dan nilai dari aktiva dan passiva Perusahaan Negara Kereta Api yang beralih kepada Perusahaan Jawatan termaksud adalah sebagai mana tercantum dalam neraca penutupan (likwidasi) Perusahaan Negara Kereta Api yang telah diperiksa oleh Direktorat Akuntan Negara dan disahkan oleh Menteri Perhubungan, dasarnya pasal 3; -

10) Pada tanggal 30 Oktober 1990 PJKA diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) dengan Peraturan Pemerintah no. 57 tahun 1990, tentang pengalihan bentuk perusahaan jawatan (perjan) kereta api menjadi perusahaan Umum (perum) kereta api, sehingga kekayaan PJKA beralih kepada perumka sebagai mana berbunyi :  
Besarnya modal Perusahaan adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam didalam Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api pada saat dialihkan kecuali prasarana pokok berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran

Halaman **21** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



atas, dan tanah di mana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api. Pasal 8 ayat 2.

- 11) Pada tanggal 03 Februari 1998 Perumka diubah menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (PT KAI) (Penggugat) dengan PP 19 tahun 1998 tentang sehingga semua usaha, asset dan kekayaan perumka beralih kepada PT KAI (Penggugat) sebagaimana berbunyi : Dengan pengalihan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Perseroan (PERSERO) tersebut dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada Perusahaan Perseroan (PERSERO) yang bersangkutan. Pasal 1 ayat 2;

Catatan :

- Bahwa asset berupa tanah mulai dari SS sebelum kemerdekaan sampai sekarang PT. KAI (Penggugat) baik didapat dari SS yang tertera dalam *Grondkaart* maupun yang dibeli setelah kemerdekaan merupakan asset kekayaan Negara yang dipisahkan dan tunduk kepada undang-undang perbendaharaan Negara sesuai dengan intruksi presiden RI no. 9 tahun 1970 dan keputusan presiden RI nomor 16 tahun 1994 ;

Halaman 22 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





- ▶ Menteri keuangan mengatur pengelolaan barang milik Negara (pasal 42 ayat 1 uu no. 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara).
- ▶ Barang milik negara/daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah tidak dapat dipindahtangankan (pasal 45 ayat 1 Undang-Undang no. 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara);
- ▶ Barang milik negara/daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan. negara/daerah tidak dapat dipindahtangankan( Pasal 45 ayat 1).
- ▶ Pemindahtanganan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan, atau disertakan sebagai modal Pemerintah setelah mendapat izin menteri keuangan dan persetujuan DPR/DPRD khusus untuk tanah dan bangunan (pasal 45 ayat 1).

12) Sampai sekarang tanah Penggugat belum pernah dipindah tangankan, dihapus, dijual ataupun dihibahkan, sehingga tanah yang tertera dalam *groondkaart* itu masih milik Penggugat.

Catatan:

- ▶ Semenjak berlakunya Undang –Undang Pokok Agraria no 5 tahun 1960 tgl 24 september 1960, maka tanah tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* merupakan hak beheer DKA (berdasarkan peraturan Agraria no 9 tahun 1965 dengan penegasan bahwa tanah tanah yang dikuasai oleh instansi

Halaman 23 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



pemerintahan dengan hak penguasaan (beheer) itu sejak tanggal 24 september 1960 dikonversi menjadi hak pakai dan hak pengelolaan berlaku selama dipergunakan).

- ▶ Berdasarkan keputusan kementerian dalam negeri no. SK.681/DJA/1986 tanggal 1 November 1986 mempertegas bahwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* tersebut adalah tanah Negara yang berada pada penguasaan (in beheer) dari PJKa ini sesuai dengan PP No. 8 tahun 1953 tanggal 27 januari 1953 pasal 3 ayat 2 yang berbunyi Di dalam al penguasaan atas tanah Negara pada waktu mulai berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra sebagai tersebut dalam Pasal 2, maka Menteri Dalam Negeri pun berhak mengadakan pengawasan terhadap penggunaan tanah itu dan bertindak menurut ketentuan dalam Pasal 8;
- ▶ Dipertegas lagi dengan Keputusan Presiden RI no.32 tahun 1979 pasal 6 yang berbunyi : Tanah kekayaan Negara yang dimiliki oleh perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan –badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut tetap atas nama yang bersangkutan, tidak boleh di Sertipikatkan atas nama pihak lain sebelum mendapat izin dari menteri keuangan.
- ▶ Diperkuat lagi oleh menteri keuangan dengan suratnya Nomor S-1069/MK.03/1990 tanggal 4 Sptember 1990 yang isi surat

Halaman 24 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



bahwa memantapkan statusnya sebagai milik Negara dengan memberikan hak kembali kepada BUMN, BUMD atau badan-badan Negara yang bersangkutan;

- Surat kepala badan pertanahan nasional kepada kanwil pertanahan nasional jawa barat no. 570.32-3594-d.ii tanggal 29 Oktober 1992 menyatakan bahwa Tanah *Grondkaart* SS diatas tanah eigendom atas nama Het Government Van Nederlandsch Indie sudah diperuntukan kepada kepentingan SS sekarang Perumka;

3. Bahwa mengenai *Grondkaart* perlu Pengugat jelaskan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa pengertian *Grondkaart* adalah sebuah gambar penampang lahan yang dibuat untuk menunjuk suatu objek lahan dengan batas-batas tertentu yang tertera diatasnya.
- Bahwa *Grondkaart* memiliki dua fungsi yaitu fungsi kepemilikan dan kepentingan. Fungsi kepemilikan menegaskan hak kepemilikan atas lahan tersebut sementara fungsi kepentingan menunjuk pada tujuan objek yang dimuat dalam *Grondkaart* serta pihak-pihak yang berkepentingan atas objek didalam *Grondkaart*;
- Bukti kepemilikan ditunjukkan melalui pencatuman dari pejabat *Kadaster* (BPN jaman kolonial) yang memberikan persetujuan atas *Grondkaart* tersebut. Pencatuman pejabat *Kadaster* ini, bisa diketahui bahwa *Grondkaart* dibuat berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh petugas *Kadaster* (surat ukur tanah). Dengan demikian

Halaman 25 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*Grondkaart* memiliki kekuatan legal formal sebagai dokumen yang diterbitkan oleh lembaga pertanahan pada zamannya;

- Bahwa kekuatan hukum selain tersebut diatas, *Grondkaart* adalah pencantuman surat keputusan/ surat ketetapan pejabat pemerintah yang menyetujui pengesahan *Grondkaart* tersebut untuk digunakan sesuai fungsinya. Surat keputusan/ketetapan pejabat yang berwenang memuat penjelasan tentang riwayat tanah yang tertera dalam *Grondkaart* serta proses kepemilikan oleh subjek yang tercatat pada *Grondkaart* terkait;
- Bahwa dari *Kadaster*, *Grondkaart* memiliki kekuatan hukum dari pejabat pemerintah (instansi) yang berwenang untuk mengesahkan kepemilikan lahan dan pembuktiannya melalui *Grondkaart*. Yang tercantum pada *Grondkaart* seperti ketetapan direktur PU (*OpenbareWerken*), direktur BUMN (*Gouvernement Bedrijven*) atau direktur Perhubungan (*Verkeer*). Ketiga ketetapan ini bersumber pada surat keputusan (*Besluit*) Gubernur Jendral sebagai Kepala Koloni.
- Bahwa *Grondkaart* memiliki kekuatan hukum ganda. Oleh karenanya Peraturan Perundangan setelah negara merdeka masih menggunakan *Grondkaart*. Semua arsip yang melandasi *Grondkaart* masih tersimpan di Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI). Semua arsip ini menjelaskan kepemilikan tanahnya dan penggunaan *Grondkaart*.

Halaman 26 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



- Bahwa *Grondkaart* berbeda dengan surat ukur atau gambar situasi atau gambar teknik melalui kekuatan hukum yang melekat padanya. Pada gambar-gambar yang lain tidak ada pengesahan selengkap *Grondkaart*. Disamping itu tidak ada kejelasan fungsi dari gambar-gambar lain yang selengkap *Grondkaart*;
  - 4. Bahwa mengenai objek sengketa perlu Penggugat sampaikan hal-hal sebagai berikut:
    - a) Bahwa pada sekitar tahun 1950, Penggugat telah memasang patok di lahan yang menjadi objek sengketa;
    - b) Bahwa pemasangan patok tersebut dilakukan oleh Penggugat untuk mengamankan dan memberikan batas-batas atas kepemilikan lahan milik Penggugat;
    - c) Bahwa patok yang dipasang di atas objek sengketa telah mengalami beberapa kali pergantian akan tetapi sampai saat ini patok tersebut masih ada di lahan objek sengketa;
    - d) Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan pengecekan lapangan dan ditemukan bukti yang nyata dan jelas objek sengketa adalah hak milik Penggugat dan oleh Tergugat secara melawan hukum telah diterbitkan Sertipikat No.20/Tg dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti;
- Bahwa mengenai Alas Hak *Grondkaart* diakui dalam sistem peradilan di Indonesia, hal ini dibuktikan dalam yurisprudensi atau putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, seyogyanya menjadi

Halaman 27 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung sebagai berikut : Bahwa PT. Kereta Api Indonesia mengajukan Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik atas nama Albertus di Prabumulih dengan perkara Nomor : 44/G/2019/PTUN.PLG di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, dan PT. Kereta Api Indonesia memenangkan perkara tersebut dengan mengajukan Alas Hak *Grondkaart* sebagai dasar kepemilikan PT. Kereta Api Indonesia.

- Bahwa PT. Kereta Api Indonesia mengajukan Gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik di jalan rambutan tanjungkarang dengan Perkara Nomor ; 19/G/2020/PTUN.BL di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, dan PT. Kereta Api Indonesia memenangkan perkara tersebut dengan mengajukan Alas Hak *Grondkaart* sebagai dasar kepemilikan PT. Kereta Api Indonesia;

Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat mempunyai Kepentingan Hukum dan Kedudukan Hukum Penggugat (*Legal Standing*) atas objek sengketa.

## B. Kepentingan diajukannya Gugatan.

1. Bahwa dengan adanya Sertipikat No. 20/ Tg, Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai, menempati dan mempergunakan objek sengketa.
2. Bahwa jika Penggugat tidak mengajukan gugatan ini maka hak kepemilikan yang seharusnya merupakan milik Pengugat akan hilang;

Halaman 28 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

### 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)



3. Bahwa terdapat pelanggaran hak milik yang dialami oleh Penggugat atas hak objek sengketa;

C. Dasar Hukum dan Pelanggaran Penerbitan Surat Keputusan *a quo*.

1) Bahwa pelanggaran hukum oleh Tergugat atas penerbitan Sertipikat No. 20/Tg yang menjadi objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam :

1) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 ayat (2) menyatakan : "Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan : a. Penyelidikan riwayat tanah itu dan"

Bahwa Tergugat telah lalai melaksanakan hal tersebut, karena :

- Bahwa objek sengketa merupakan lahan milik Penggugat, hal ini dibuktikan dengan adanya bukti fisik berupa patok lahan milik Penggugat diatas objek sengketa.
- Bahwa adanya *Grondkaart*. yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa Pasal 3 ayat (2) huruf (b) menyatakan : penetapan batas";

Bahwa dalam penetapan batas-batas di objek sengketa harus melibatkan Penggugat, sebab dalam dalam Sertipikat No. 20/Tg dinyatakan batas-batasnya adalah tanah negara atau tanah milik Penggugat, sehingga harus melibatkan atau dilibatkan Penggugat dalam pembuatan Sertipikat *a quo*;





Bahwa berdasarkan hal tersebut telah jelas dan nyata Tergugat melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 atas penerbitan Sertipikat yang menjadi objek perkara.

- 2) Peraturan Agraria No. 9 tahun 1965 dengan penegasan bahwa tanah tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintahan dengan hak penguasaan (beheer) itu sejak tanggal 24 september 1960 dikonversi menjadi hak pakai dan hak pengelolaan berlaku selama dipergunakan);
- 3) Keputusan kementerian Dalam Negeri no. SK.681/DJA/1986 tanggal 1 November 1986 mempertegas bahwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* tersebut adalah tanah Negara yang berada pada penguasaan (in beheer) dari PJKa ini sesuai dengan PP No. 8 tahun 1953 tanggal 27 januari 1953 pasal 3 ayat 2 yang berbunyi Di dalam hal penguasaan atas tanah Negara pada waktu mulai berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra sebagai tersebut dalam Pasal 2, maka Menteri Dalam Negeri pun berhak mengadakan pengawasan terhadap penggunaan tanah itu dan bertindak menurut ketentuan dalam Pasal 8;
- 4) Keputusan Presiden RI no.32 tahun 1979 pasal 6 yang berbunyi : Tanah kekayaan Negara yang dimiliki oleh perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut tetap atas nama yang bersangkutan, tidak



boleh disertipikatkan atas nama pihak lain sebelum mendapat izin dari menteri keuangan;

- 5) Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-1069/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990 yang isi surat bahwa memantapkan statusnya sebagai milik Negara dengan memberikan hak kembali kepada BUMN, BUMD atau badan-badan Negara yang bersangkutan;
- 6) Surat kepala badan pertanahan nasional kepada kanwil pertanahan nasional Jawa Barat no. 570.32-3594-d.ii tanggal 29 Oktober 1992 menyatakan bahwa Tanah *Grondkaart* SS diatas tanah *eigendom* atas nama *Het Gouvernement Van Nederlandsch Indie* sudah diperuntukan kepada kepentingan SS sekarang Perumka;
- 7) Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo. Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, pada Pasal 53 ayat (2) huruf b. yang memuat perincian asas-asas umum penyelenggaraan Negara meliputi:

a) Asas Kepastian Hukum:

Dalam Negara hukum tergugat telah banyak mengesampingkan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam menerbitkan Surat keputusan *a quo*;

Bahwa dengan menerbitkan objek sengketa, Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku,



Penggugat sebagai Pemilik yang sah telah dirampas hak-hak nya dan tindakan Tergugat melanggar kepatutan dan keadilan;

b) Asas Profesionalitas:

Tergugat sebelum menerbitkan Surat Keputusan *a quo* harus melakukan kajian yang mendalam yang disertai kemampuan atau keahlian profesional yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melakukan kajian dan penelitian yang mendalam, Tergugat yang mempunyai kewenangan yang besar dalam bidang pertanahan seharusnya disertai kemampuan atau keahlian professional sehingga tidak merugikan kepentingan dan hak-hak dari Penggugat.

c) Asas Akuntabilitas:

Tergugat sebagai Penyelenggara Negara harus dapat mempertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam setiap kegiatan setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan dan mengutamakan kesejahteraan rakyat;

Bahwa secara hukum Tergugat harus dapat mempertanggung jawabkan produk hukum yang diterbitkannya yaitu objek sengketa, sebagai pemegang kewenangan tertinggi dalam bidang pertanahan untuk menentukan atau menerbitkan sertifikat yang merupakan hak



milik dari orang atau badan hukum maka perbuatan Tergugat haruslah kembali ke jalur hukum yang baik dan benar, jika fakta hukum objek sengketa dalam perkara ini tidak sesuai atau melanggar peraturan perundang-undangan maka Tergugat harus bertindak bijak dan memperbaiki kesalahannya;

Dan Asas-asas lain tentang Asas-asas umum pemerintahan yang baik di luar hukum positif antara lain:

- a. Asas Bertindak Cermat, yaitu Tergugat tidak berhati-hati dalam membuat keputusan tersebut, dengan memperhatikan dan menerapkan seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku.;
- b. Asas kebijaksanaan, yakni Tergugat didalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak didasari atas asas kebijaksanaan yakni Tergugat tidak bijaksana dalam mempertimbangkan akibat negatif yang mungkin akan di timbulkan dengan menerbitkan Sertipikat yang merupakan objek gugatan;
- c. Asas Penyelenggaraan Kepentingan Umum, yakni Tergugat tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan kepentingan umum masyarakat dan hak milik dari Pemerintah Republik Indonesia.

Bahwa dengan dasar tersebut sudah seharusnya Sertipikat No. 20/Tg dibatalkan dicoret dari buku besar yang dimiliki oleh Tergugat;

- 8) Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, Penggugat berpendapat bahwa Surat Keputusan a-quo yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan keputusan yang



melawan hukum dan karenanya cukup alasan untuk dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- 9) Bahwa Tergugat sudah seharusnya membatalkan Sertipikat hak milik No. 20/Tg yang merupakan objek gugatan dan menyatakan objek sengketa adalah hak milik Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, kami Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung untuk menindak lanjuti gugatan ini, dan yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M<sup>2</sup>, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti. Terletak di Jln. Gatot Subroto, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian Kota Bandar Lampung (dahulu desa Tanjung Gading, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kotamadya Tanjung Karang-Teluk Betung);
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M<sup>2</sup>, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti. Terletak di Jln. Gatot Subroto, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian Kota Bandar Lampung (dahulu desa

Halaman 34 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Gading, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kotamadya Tanjung Karang-Teluk Betung);

Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara;

Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 10 Juli 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- A. Bahwa yang menjadi objek perkara Tata Usaha Negara mengenai Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Sari Rostiwanti, tanggal terbit 23 September 1977, Luas 983M<sup>2</sup>, dengan Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Februari 1976 yang terletak di Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;
- B. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, dan Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini, Senin, 10 Juli 2023;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri;

Halaman 35 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

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)



- b. Bahwa dalam gugatannya tanggal 08 Mei 2023 pada halaman 10 s.d. 17 Penggugat mengaku memiliki sebidang tanah dengan dasar-dasar kepemilikan berupa *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913 seluas 1.561 M<sup>2</sup> yang diperoleh dari penyerah tanah oleh pemerintah Hindia Belanda berdasarkan Statblat 1919 No. 121 kepada SS (Staat Spoorwagen (Perusahaan Kereta Api Hindia Belanda));
- c. Bahwa dalam Gugatannya tanggal 08 Mei 2023 pada halaman 16, huruf (d), Penggugat juga telah menyatakan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) telah melanggar hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg dimana Tergugat telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg;
- d. Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan Penggugat tersebut sangat keliru dan tidak relevan karena proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg terbit tanggal 23 September 1977 dengan Gambar Tanah No. 44/1976 seluas 983M<sup>2</sup> untuk pertama kali atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph kemudian beralih ke atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) dan terakhir tercatat atas nama Sari Rostiwanti telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang

Halaman 36 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

e. Bahwa penerbitan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg yang dimohonkan Ny. Elizabet Sahetapy Yoseph tentunya telah melalui proses panjang dan telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

f. Bahwa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah sangat jelas diatur mengenai tata laksana pendaftaran tanah, didalam pasal 3 menyatakan:

- "1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.
- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya.

Halaman 37 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.
- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.
- 5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.
- 6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam

Halaman 38 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim.

Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan.

7) Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

g. Bahwa oleh karenanya, sangat jelas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sudah sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;

h. Bahwa *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913 Seluas 983M<sup>2</sup> yang diperoleh dari Pemerintah Hindia Belanda berdasarkan *Staatblad* 1919 No. 121, merupakan produk dari pemerintah Belanda, sehingga sejak tanggal 24 September 1960 harus dikonversi ke Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, dengan terlebih dahulu memberitahukan kepada Kantor Pertanahan setempat;

i. Bahwa *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913 Seluas 983M<sup>2</sup> yang diperoleh dari Pemerintah Hindia Belanda berdasarkan *Staatblad* 1919 No. 121 belum pernah didaftarkan atau setidaknya diberitahukan kepada kantor pertanahan setempat



dimana objek tanah tersebut saat ini berada, sehingga bisa tercatat dan terdaftar sebagai asset negara;

- j. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Jurnal Hukum Universitas Diponegoro (Diponegoro Law Journal) Volume 6 Nomor 2 Tahun 2017, yang berjudul Kekuatan Hukum *Grondkaart* Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang), yang menyebutkan:

“Walaupun sudah terdapat ketentuan mengenai *Grondkaart* yang dikonversi menjadi hak pakai atau hak pengelolaan, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, PT. Kereta Api Indonesia mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional guna mendapatkan bukti berupa sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat hak atas tanah, penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

- k. Bahwa dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian, harus dilihat secara utuh selain hak penyelenggaraan perkeretaapian oleh Penggugat bahwa ada juga kewajiban Penggugat, sebagaimana tercantum dalam pasal 46 ayat (1), secara tegas menyatakan : “Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api disertipatkan sesuai dengan

Halaman 40 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*peraturan perundang-undangan” Artinya tidak hanya satu pasal Undang-undang Nomor 23 tahun 2007 tentang Perkeretaapian, mengingatkan bahwa asset kereta api harus bersertipikat, pasal 86 nya secara jelas mencantumkan “Tanah yang sudah dikuasai oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah atau Badan Usaha dalam rangka pembangunan prasarana perkerataapian disertipikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dibidang pertanahan”*

1. Bahwa masih sebagaimana disebutkan dalam Jurnal Hukum Universitas Diponegoro (Diponegoro Law Journal) Volume 6 Nomor 2 Tahun 2017, yang berjudul Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang), menyebutkan :

*“Apabila akhirnya Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Sertipikat Hak Milik kepada Warga, maka lahan rumah tinggal tersebut mempunyai alas hak yang kuat, alasannya karena kantor Pertanahan tidak melihat didaftar buku tanahnya tidak ada penguasaan PT. KAI atas lahan diareal itu, jika PT. KAI memenuhi kewajibannya melakukan register atau mendaftarkan tanah sesuai dengan amanat Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 itu pasti tercatat di Buku Tanah Kantor Pertanahan, maka jika Kantor Pertanahan*



*menerbitkan Sertipikat Hak Milik telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dibuktikan sebaliknya”*

- m. Bahwa Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No. 4/2016), saudara Sari Rostiwanti pemegang hak perkara *a quo* adalah sebagai pembeli beritikad baik, karena memperoleh objek perkara *a quo* dari jual beli sehingga dengan mempertimbangkan SEMA No. 4 harusnya perkara ini diuji di tingkat Pengadilan Negeri dengan mempertimbangkan Pemegang hak sebagai pembeli beritikad baik atau pembeli atau pemegang hak berdasarkan peralihan jual beli, sehingga dimohon kepada Majelis Hakim untuk dapat mempertimbangkan hal tersebut;
- n. Bahwa SEMA No. 4/2016 mempertegas kriteria pembeli beritikad baik yakni:
- i. Melakukan jual beli dengan harga yang layak atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
    1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau



2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  3. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yang (1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat). (2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- ii. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat

Halaman **43** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

o. Bahwa dalam gugatannya, penggugat menjadikan dasar alas hak kepemilikan sebagai dasar-dasar dan alasan-alasan gugatan, maka sudah seharusnya Penggugat terlebih dahulu menjelaskan dan membuktikan mengenai status asal kepemilikan Hak atas Tanahnya di Pengadilan Negeri, sehingga sangatlah jelas dan terang bahwa perkara *a quo* merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo*, dan hal tersebut telah ada dan sesuai dengan Yurisprudensi, antara lain:

- 1) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 11/G/2008/PTUN-BL, tanggal 03 Desember 2009;
- 2) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 07/G/2010/PTUN-BL, tanggal 07 Oktober 2010;
- 3) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2015/PTUN-BL, tanggal 11 Pebruari 2016.

Menetapkan bahwa Gugatan Penggugat Ditolak karena Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri

Halaman **44** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 80/B/2016/PT.TUN-MEDAN tanggal 09 Juni 2016;
- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 93.K/TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1998;
- 3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 22.K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001;
- 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279 K/Sip/1957 tanggal 11 Juni 1958.

Menetapkan bahwa penentuan kepemilikan yang sah terhadap suatu bidang tanah harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri. Sehingga berakibat hukum Gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

- p. Bahwa Tergugat berpendapat bahwa, Majelis Hakim Yang Mulia, karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa "Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, sebelum atau tanpa memeriksa Pokok Perkara", sebagaimana diatur Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang- undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, selanjutnya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, sebelum persidangan ini dilanjutkan dalam pemeriksaan pokok

Halaman 45 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



sengketa/pokok perkara, untuk dapat menerbitkan Putusan Sela menetapkan bahwa perkara *a quo* adalah Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 77 ayat (3) Undang-undang Tata Usaha Peradilan Negara, yang menetapkan bahwa "Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa";

2. Eksepsi Salah Alamat (*error in persona / error in subjectum*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah salah alamat (*error in persona / error in subjectum*);
- b. Bahwa gugatan salah alamat (*error in persona / error in subjectum*) sebagaimana dimaksud di atas (vide-angka 9) dapat kami buktikan sebagai berikut :

1. Bahwa objek perkara Tata Usaha Negara mengenai penerbitan Tanda Bukti Hak Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Sari Rostiwanti, tanggal terbit 23 September 1977, Luas 983M<sup>2</sup>, dengan Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Februari 1976 yang terletak di Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung, dengan ini kami Tergugat mengakui secara tegas bahwa benar sertipikat tersebut

Halaman **46** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



telah diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang Pendaftaran Tanah serti tidak melanggar asas – asas umum pemerintahan yang baik. Namun, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, maka Tergugat tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan suatu Sertipikat Hak Atas Tanah yang sudah diterbitkan oleh Tergugat;

2. Kewenangan untuk membatalkan Sertipikat Hak Atas Tanah baik itu berdasarkan cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya, atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap adalah merupakan Kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkannya dan bukan kewenangan Tergugat, sebagaimana diatur di dalam Pasal 30 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

- c. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas maka dalil Penggugat yang merasa dirugikan terhadap terbitnya Keputusan Penerbitan Sertipikat Hak Milik dalam hal ini Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat perkara yang

Halaman **47** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



disengketakan dan sebaiknya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

3. Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
- b. Bahwa objek perkara *a quo* dilakukan beberapa kali Pencatatan Peralihan Hak melalui Jual Beli menjadi atas nama Sari Rostiwanti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/TK.T/2004 Tanggal 11 Februari 2004 melalui Vitta Nogosannyono, S.H. selaku PPAT pada tanggal 19 Februari 2004;
- c. Bahwa dengan begitu pihak yang ditarik sebagai Tergugat oleh Penggugat seharusnya tidak hanya Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung akan tetapi para Pihak lain yang terkait langsung oleh terjadinya perbuatan hukum perdata pada Pencatatan Peralihan Hak melalui Jual Beli, yaitu Saudara Sari Rostiwanti selaku pemegang Hak objek perkara *a quo* dan Vitta Nogosannyono, S.H. selaku PPAT yang membuat akta jual beli objek perkara *a quo*;
- d. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas Gugatan Penggugat dapat dinyatakan Kurang Pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

4. Eksepsi Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah Kabur (*Obscuur Libel*);

Halaman 48 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



- b. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Sari Rostiwanti telah terbit tanggal 23 September 1977 yang artinya sudah ±46 Tahun tersertipikat dan dikuasai oleh pemegang hak, oleh karena sejak terbitnya sertipikat tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun, maka Penggugat tidak dapat menuntut hak terhadap objek perkara *a quo*;
- c. Bahwa dalam gugatan Penggugat dalil poin IV halaman 10 s.d. halaman 17 menyebutkan bahwa *Grondkaart* merupakan dasar kepemilikan PT. KAI Persero. Tergugat membantah bahwa *Grondkaart* bukan merupakan alas hak bukti perolehan dan pemilikan tanah hanya sekedar peta, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk mengakui adanya hak di atas tanah tersebut, sehingga PT. KAI tidak dapat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena tidak ada hubungan hukum apapun yang berakibat tidak memiliki kepentingan untuk dapat mengajukan gugatan;
- d. Bahwa diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24:
- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara

Halaman 49 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

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

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.
- b. Bahwa pihak Penggugat menyebutkan dalam gugatan pada halaman 8 (delapan) huruf (3) dapat Tergugat sanggah terhadap dalil Penggugat tersebut sebagai berikut :

Halaman 50 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





- i. Mengapa Penggugat baru menyadari masuk *Grondkaart* tersebut, apabila dihitung  $\pm 46$  Tahun Penggugat tidak menguasai serta menempatkan, unsur tersembunyi apa yang dicari oleh pihak Penggugat, terlebih lagi dari seluruh gugatan pihak Penggugat yakni dibberapa perkara antara lain Perkara 13/G/2022/PTUN.BL objek merupakan calok hotel, pada Perkara 44/G/2022/PTUN.BL objek berupa café, Perkara 18G/2023/PTUN.BL ini objek berupa café dan resto, apa yang menjadi motif sesungguhnya, dasar apa Marley Café menyampaikan surat ke PT. KAI, apakah KAI ada peneguran atau motif lain;
- ii. Bahwa pihak Penggugat menyebutkan dalam halaman 10 (sepuluh) huruf 1 (satu) “sebidang tanah” koreksi diri mengapa menyebutkan diri hanya sebagai pemilik tanah sebidang, seharusnya berani mengatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sepanjang jalan, termasuk jalan negara Gatot Subroto merupakan tanah PT KAI, dan KAI mintakan ganti ruginya kepada negara, sungguh tidak masuk di akal, dasar motifnya

Halaman 51 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



apa Penggugat mengajukan tuduhan bahwa tanah tersebut tanah milik Penggugat;

- c. Bahwa pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

"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 telah 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."

- e. Bahwa dalam Hukum Adat dikenal lembaga "*Rechtsverwerking*" yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah dimana dalam hal ini tanah objek perkara *a quo* selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pihak Penggugat, sebaliknya tanah tersebut dikuasai sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph

Halaman 52 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



tanggal 23 September 1977 dengan sampai saat ini sudah lebih dari 46 Tahun;

- f. Dengan demikian karena dalam tenggang waktu 46 tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg tanggal 23 September 1977 yang menjadi objek perkara *a quo*, Penggugat tidak mengajukan keberatan kepada pemegang Sertipikat maupun kepada Kepala Kantor Pertanahan baik secara tertulis maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka Penggugat tidak dapat lagi menuntut ke Pengadilan adanya lembaga "*Rechtsverwerking*" bisa dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 210/K/Sip/1955 yang mengatakan bahwa : "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para Penggugat dengan mendiamkan sampai 25 (dua puluh lima) tahun, harus dianggap menghilangkan haknya "*Rechtsverwerking*". (Putusan No. 210/K/Sip/1955), Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang No. 56/Pdt.G/2006/PN.Tk antara PT KAI sebagai Penggugat dan Yayasan Xaverius sebagai Tergugat yang mana dimenangkan oleh Yayasan Xaverius, hal ini membuktikan bahwa PT KAI dalam perkara Pengadilan dengan dasar gugatan kepemilikan lahan berdasarkan *Grondkaart* pernah dimenangkan oleh pihak pemegang hak yang artinya PT KAI dinyatakan kalah;

Halaman 53 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



- g. Bahwa berdasarkan ketentuan pada poin (f) diatas, Sertipikat Hak Milik Nomor 20/Tg terbit berdasarkan pengakuan hak sebagaimana dapat dibuktikan kepemilikan hak pemegang Sertipikat Hak Milik tanah status *a quo* selama 46 Tahun secara berturut – turut, menjaga serta memanfaatkan bidang tanah;
- h. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya hal 19-20 mendalilkan bahwa Tergugat tidak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah tidak benar;
- i. Berdasarkan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) Kota Bandar Lampung tahun 1970 Revisi 1996/1997, standar yang ditetapkan sebagai sepadan jalan kereta api adalah masing-masing 17-25 ke kiri dan kanan jalan. Areal tersebut merupakan milik Perumka dengan penggunaan terbatas. Sempadan yang ditetapkan dimaksudkan untuk melindungi kegiatan penduduk dari bahaya yang dapat ditimbulkan oleh aktivitas perkereta apian;
- j. Penerbitan Sertipikat tanah sebelum tahun 1983, batas tanah PJKA sepanjang jalur rel Kereta Api Tanjungkarang – Telukbetung, rata-rata 25 meter dari as rel yang dinyatakan sebagai tanah PJKA berdasarkan Surat Residen Lampung. Pengukuran Kadastral dilakukan dengan mengambil batas luar yang berjarak 25 meter. Pada batas yang sama juga dipakai untuk menetapkan rencana detail Tata Ruang Kota, hal ini yang menjadi acuan dalam penerbitan Sertipikat perkara *a quo*;



- k. Bahwa penguasaan bidang tanah memiliki fungsi sosial yang mana penguasaan lahan harus dimanfaatkan dan diberdayagunakan oleh subjek hukum yang berhak, jika pihak Penggugat mengakui lahan objek perkara *a quo* sebagai bagian dari *Grondkaart*, mengapa sejak tahun ditetapkannya *Grondkaart* (1920-an) tidak dimanfaatkan dan tidak diberdayakan, sehingga hal ini tidak mencerminkan itikad baik dari Pihak Penggugat untuk memanfaatkan dan memberdayagunakan bidang – bidang tanahnya;
- l. Berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat dapat dinyatakan kabur, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

- A. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan pula dalam Pokok Perkara ini;
- B. Bahwa Tergugat menolak seluruh pernyataan, dalil, tuntutan, tuduhan pelanggaran terhadap peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan tuduhan pelanggaran terhadap asas-asas umum pemerintahan yang baik dari Penggugat, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
- C. Dapat kami sampaikan riwayat pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg:

- a Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph, tanggal terbit 23 September 1977, Luas 983M<sup>2</sup>,

Halaman 55 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



dengan Gambar Tanah No. 44/1976 yang terletak di Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;

- b Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph kemudian beralih hak melalui jual beli berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Halim Kurniawan di Teluk Betung Tanggal 21 Januari 1981 menjadi atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij);
- c Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) kemudian beralih hak melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/TK.T/2004 Tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat oleh Vitta Nogosonnyono, S.H. selaku PPAT menjadi atas nama Sari Rostiwanti;
- d. Menurut Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah:
- Hak Milik,
  - Hak Guna Usaha,
  - Hak Guna Bangunan,
  - Hak Pakai,
  - Hak Sewa,
  - Hak Membuka Tanah,
  - Hak Memungut Hasil Hutan,



- Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53 yaitu Hak Gadaai, Hak Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.
- e. Hak-Hak Barat untuk dapat dikuasai menjadi Hak Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan cara konversi. Permohonan konversi atas hak barat menjadi hak baru sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tersebut dapat dikabulkan apabila memenuhi syarat;
- f. Bahwa didalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom dan lain-lainnya yang aktanya belum diganti. Dalam Peraturan Menteri Agraria ini diatur tentang Konversi Hak Eigendom, Opstal dan Erparch yang aktanya belum diganti berdasarkan S.1948-54, menjadi salah satu hak menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dilaksanakan oleh Kepala PT (KKTP) dan yang berkepentingan mengajukan permohonan untuk dibuatkan buku tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961;

Halaman 57 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





- g. Bahwa permohonan konversi sebagaimana dimaksud diatas tersebut harus diukur terlebih dahulu, kemudian pengumuman di dua surat kabar yang tersiar di daerah yang bersangkutan (pengumuman tersebut dalam waktu 2 bulan). Apabila dalam jangka waktu 2 bulan tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan, maka yang erkepentingan mengajukan permohonan pengakuan hak kepada Menteri Agraria setelah diperiksa Panitia Tanah dan Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan.
- h. Kepada pemegang hak-hak eigendom akan diberikan Hak Milik, sedangkan kepada pemegang hak-hak Opstal dan hak-hak Erparch atas tanah Negara, yang aktanya belum diperbaharui dan menurut ketentuan Pasal 16 ayat 2 S. 1948-54 telah batal, diberikan Hak Pakai, yang berlangsung sampai ada keputusan lain dari Menteri Agraria dan jika tidak dipenuhi syarat tersebut maka tanah tersebut dikuasai Negara;
- i. Perlu diketahui Penggugat bahwa ketentuan Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dinyatakan tanah-tanah bekas Hak Pakai asal konversi hak barat yang telah diduduki rakyat akan diberikan prioritas pemberian sesuatu hak atas tanah kepada rakyat yang mendudukinya;



- a. Bahwa bukti hak atas tanah (kepemilikan) pada jaman Hindia Belanda sebagaimana dimaksud dalam Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berupa:

- Hak Eigendom;
- Hak Opstal;
- Hak Erparch;

Dari uraian tersebut telah jelas bahwa *Grondkaart* bukanlah merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi hanya merupakan Peta Tanah Zaman Belanda;

Bahwa sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.280/HGB/DA/77 Tanggal 20 Juni 1977 tanah yang menjadi obyek sengketa dinyatakan tanah dimaksud merupakan tanah Negara;

- i. Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan *Grondkaart* sebagai dasar penguasaan oleh Penggugat, kami bantah secara tegas dengan alasan sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Yurisprudensi perkara Nomor 292/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr yang mana *Grondkaart* tidak menjadi dasar penguasaan oleh pihak PT. KAI;
- b. Bahwa bentuk fisik *Grondkaart* berupa pemetaan wilayah kerja PT. KAI dimana seharusnya pihak Penggugat menindaklanjuti peta penguasaan tersebut dalam suatu permohonan pengakuan hak oleh negara, sehingga bisa

Halaman 59 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



tercatat dan terdaftar sebagai aset, namun dalam hal ini pihak Penggugat tidak pernah atau belum pernah mendaftarkan atau menyampaikan penguasaan bidang – bidang tanah berdasarkan *Grondkaart*;

- c. Bahwa pihak Penggugat seharusnya melalui kerja sama atau MoU bersama Tergugat untuk dapat melakukan klarifikasi bidang – bidang tanah yang termasuk dalam penguasaan yang tersebut dalam *Grondkaart*, sehingga penguasaan berdasarkan *Grondkaart* dapat terlindungi, bukan setelah berpuluh – puluh tahun tidak ada itikad untuk melakukan pembenahan penguasaan berdasarkan *Grondkaart* saat ini memohon untuk melakukan pembatalan terhadap produk tata usaha negara.

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat sebagaimana tertuang pada surat gugatan halaman 13 s/d 18 yang pada intinya bahwa Penggugat mendalilkan bidang tanah tersebut merupakan tanah Penggugat berdasarkan *Grondkaart*, yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg oleh Tergugat Terhadap dalil tersebut harus ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima karena nyata-nyata lokasi tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg oleh Tergugat bukan merupakan bidang tanah milik Penggugat, adapun alasan Tergugat adalah sebagai berikut:

Halaman 60 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



- a. Bahwa *Grondkaart* bukanlah merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi hanya merupakan Peta Tanah Zaman Belanda;
  - b. Bahwa Penggugat tidak pernah menguasai fisik bidang tanah dimaksud sesuai dengan sifat dan peruntukannya;
  - c. Bahwa sejak terbitnya Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Sari Rostiwanti, tanggal terbit 23 September 1977, Luas 983M<sup>2</sup>, dengan Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Februari 1976 yang terletak di Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;
  - d. Bahwa selama tanah tersebut dikuasai oleh Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph sampai dengan Sari Rostiwanti, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan, padahal logikanya siapapun juga akan mengajukan keberatan apabila tanahnya dikuasai oleh pihak lain apalagi sudah cukup lama yaitu dari Tahun 1977;
- 6 Bahwa disebutkan dalam Pasal 6 [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria](#) ("UUPA"), adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- 7 Berdasarkan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) Kota Bandar Lampung tahun 1970 Revisi 1996/1997, standar yang ditetapkan sebagai sepandan jalan kereta api adalah masing-masing 17-25 ke



kiri dan kanan jalan. Areal tersebut merupakan milik perumka dengan penggunaan terbatas. Sempadan yang ditetapkan dimaksudkan untuk melindungi kegiatan penduduk dari bahaya yang dapat ditimbulkan oleh aktivitas perkereta apian;

8. Penerbitan Sertipikat tanah sebelum tahun 1983, batas tanah PJKA sepanjang jalur rel Kereta Api Tanjungkarang – Telukbetung, rata-rata 25 meter dari as rel yang dinyatakan sebagai tanah PJKA berdasarkan Surat Residen Lampung. Pengukuran Kadastral dilakukan dengan mengambil batas luar yang berjarak 25 meter. Pada batas yang sama juga dipakai untuk menetapkan rencana detail Tata Ruang Kota, hal ini yang menjadi acuan dalam penerbitan Sertipikat perkara *a quo*;

9. Bahwa seharusnya Penggugat paham pengertian Aset yakni menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya;

10. Bahwa yang disebutkan dengan aset adalah Barang Milik Negara (BMN) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah meliputi:

Halaman 62 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



Persediaan; Tanah; Gedung dan Bangunan; Jalan, Irigasi dan Jaringan; Aset Tetap Lainnya; Konstruksi dalam Pengerjaan; Aset Tak berwujud, Aset Kemitraan dengan pihak ketiga serta aset lain-lain, artinya yang disebutkan dengan aset seharusnya sudah tercatat, teridentifikasi, teregistrasi sebagai barang milik negara sehingga tersimpan dan tercatat dalam database Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pembendaharaan Negara, hal ini jelas tidak berlaku untuk tanah-tanah beeher yang ebagaimana diakui oleh pihak Penguat, Penggugat harus bsa membedakan yang mana tanah beheer dan yang mana tanah aset tercatat, teregistrasi, teridentifikasi dalam sebuah catatan aset barang milik negara, untuk itu kami mint jkepada majelis hakim untuk mempertimbangkan hal dimaksud sehingga tidak menjadi konrlik sosial dan kerancuan hukum;

11 Bahwa penguasaan bidang tanah memiliki fungsi sosial yang mana penguasaan lahan harus dimanfaatkan dan diberdayagunakan oleh subjek hukum yang berhak, jika pihak Penggugat mengakui lahan objek perkara *a quo* sebagai bagian dari *Grondkaart*, mengapa sejak tahun ditetapkannya *Grondkaart* (1920-an) tidak dimanfaatkan dan tidak diberdayakan, sehingga hal ini tidak mencerminkan itikad baik dari Pihak Penggugat untuk memanfaatkan dan memberdayagunakan bidang – bidang tanahnya;

12 Bahwa segala Eksepsi yang telah Tergugat kemukakan tersebut diatas, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atau menjadi bagian dalam pokok perkara dari Jawaban

Halaman 63 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



yang juga disampaikan pada sidang hari ini Kamis tanggal 1 Desember 2022;

13 Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik objek perkara *a quo* telah diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melanggar asas – asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB);

Berdasarkan uraian dasar dan fakta hukum pada Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memutuskan.

III. Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), dengan pertimbangan:
  - a. Perkara *a quo* adalah Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;
  - b. Gugatan Salah Alamat (*error in persona/error in subjectum*);
  - c. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
  - d. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

IV. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 64 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menerima Eksepsi dan Jawaban dalam pokok perkara Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menetapkan dan Menyatakan Sah Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg an. Sari Rostiwanti, tanggal terbit 23 September 1977, Luas 983M<sup>2</sup>, dengan Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Februari 1976 yang terletak di Kelurahan Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung;
4. Menetapkan dan Menyatakan, bahwa Tergugat:
  - a. Bahwa Tergugat telah melakukan tugas dan fungsi sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau peraturan perundang undangan yang berlaku yaitu:
    1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria;
    2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
    3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);

Halaman 65 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- b. Tidak Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB).
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 66 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



Tergugat II Intervensi mengajukan Tanggapan secara tertulis tertanggal 8 Agustus 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Eksepsi Mengenai Ketidakberwenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Memutus Hak Keperdataan Penggugat Berupa Kepemilikan Atas Tanah Objek Sengketa TUN (Eksepsi Kompetensi Absolut)

1. Mohon akta bahwa dalam angka I butir 1, hal. 2 Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui dengan tegas bahwa Objek Sengketa TUN dalam Gugatan TUN *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg, tanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 8 Februari 1976, luas 983 M2, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti, terletak di Jl. Gatot Subroto, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian Kota Bandar Lampung. ("SHM No. 20/Tg" atau "Objek Sengketa TUN");

2. Mohon akta bahwa dalam angka III, butir 5, hal. 7 Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui dengan tegas bahwa tujuan diajukannya Gugatan TUN *a quo* adalah upaya hukum untuk mengembalikan aset miliknya karena Penggugat berpotensi kehilangan hak miliknya jika Gugatan TUN *a quo* tidak diajukan;

Lengkapnya dalil Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :

"...kemudian Penggugat berpotensi kehilangan hak miliknya jika tidak diajukannya gugatan *a quo* serta Penggugat harus

Halaman 67 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



melakukan upaya hukum untuk mengembalikan aset miliknya yang membutuhkan biaya, pikiran, dan tenaga.”

3. Mohon akta bahwa dalam angka V, huruf B, butir 02, hal. 17 Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui dengan tegas bahwa tujuan diajukannya Gugatan TUN *a quo* adalah agar hak kepemilikan atas tanah Objek Sengketa TUN yang didalilkan Penggugat adalah miliknya tidak hilang;

Lengkapnya dalil Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :

*“Bahwa jika Penggugat tidak mengajukan gugatan ini maka hak kepemilikan yang seharusnya merupakan milik Penggugat akan hilang.”*

4. Bahwa jelas berdasarkan dalil Penggugat tersebut Penggugat mendalilkan tanah Objek Sengketa TUN adalah miliknya dan tujuan diajukannya Gugatan TUN *a quo* adalah untuk mengembalikan aset miliknya dan memastikan hak kepemilikannya atas tanah Objek Sengketa TUN.

5. Sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa klaim kepemilikannya atas tanah Objek Sengketa TUN adalah didasarkan pada *Grondkaart* yang merupakan peninggalan jaman kolonial Hindia Belanda, yaitu *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, seluas 1.561 M2;

6. Ketentuan Pasal II ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konvensi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) menyatakan :

Halaman 68 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*“Hak-Hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, yaitu; hak agrarisch eigendom, milik, Yayasan, andarbeni, hak atas druwe, pesini, grant sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfacht, hak-usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama, apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.”*

7. Berdasarkan Pasal II ayat (1) UUPA di atas, dalam aturan peralihan UUPA tidak disebutkan mengenai hak tanah barat yang bernama *Grondkaart* yang dengan berlakunya UUPA secara hukum langsung dikonversi menjadi hak milik. Dengan demikian andaikataupun Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung mengabulkan Gugatan TUN *a quo* membatalkan Objek Sengketa TUN maka putusan tersebut tidak otomatis mengakibatkan Penggugat langsung menjadi pemilik atas tanah Objek Sengketa TUN karena hal tersebut bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Untuk menentukan siapa pemilik atas tanah Objek Sengketa TUN merupakan ranah keperdataan sehingga pengadilan yang berwenang/memiliki kompetensi absolut untuk



memutuskan kepemilikan Penggugat atas tanah Objek Sengketa  
TUN berdasarkan *Grondkaart* adalah Pengadilan Negeri;

8. Ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU PTUN menyatakan :

*“Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.”*

9. Berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU PTUN maka oleh karena Pengadilan Tata Usaha Bandar Lampung tidak berwenang secara absolut untuk memutuskan kepemilikan Penggugat atas tanah Objek Sengketa TUN maka sudah sepatutnya Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara berkenan mengeluarkan putusan sela terlebih dahulu yang menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolut memeriksa dan memutus Gugatan TUN *a quo* dan menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

10. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut memeriksa dan memutus perkara yang terkait kepemilikan juga dipertegas dengan Yurisprudensi maupun putusan sebagai berikut :

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 140 K/TUN/2003, tanggal 8 Oktober 2003, yang menyatakan :

Halaman 70 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*“Putusan Judex Facti dinilai Mahkamah Agung sebagai putusan yang salah menerapkan hukum dan gugatan dinyatakan “tidak dapat diterima” dengan alasan hukum bahwa di dalam gugatan tersebut ditampilkan sebagai “objek gugatan TUN” adalah “Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu BPN” dan “Sertifikat Hak Pengelolaan” atas nama Sekretariat Negara, yang oleh Penggugat dituntut untuk dinyatakan batal-tidak sah dan dicabut, karena bertentangan dengan PERMENDAGRI No. 5/Tahun 1973 jo PP No. 10/Tahun 1961.*

*Akan tetapi dilain pihak, yaitu fundamentum petendi gugatan Penggugat tersebut, mengandung juga masalah “sengketa kepemilikan tanah ex RvE Verp No. 13886 antara Penggugat dengan “Tergugat III Intervensi (SEKNEG)” tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan yang demikian ini merupakan “masalah perdata” yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan Umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut.”*

*b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994, yang menyatakan:*

*“Walaupun “objek gugatan” yang diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PERATUN) adalah “Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara” berupa: Surat Perintah Bongkar dari Walikota KDH atas rumah liar yang berdiri di atas tanah hak*

Halaman 71 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





*milik seseorang. Masalah ini benar merupakan wewenang dari PERATUN, namun kemudian ternyata di dalam proses pembuktian menyangkut masalah "kepemilikan tanah" dimana rumah tersebut berdiri, maka masalah hukum kepemilikan tanah ini merupakan sengketa bersifat perdata, sehingga gugatan ini harus diajukan lebih dulu ke Pengadilan Negeri, untuk ditentukan lebih dulu siapa yang menjadi pemilik tanah tersebut."*

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 93 K/TUN/1996, yang menyatakan :

*"Bahwa dasar gugatan adalah penerbitan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat No. 237/1982 atas nama Wenny Waroka, dkk;*

*Bahwa menurut Penggugat, sertifikat tersebut adalah mengenai tanah milik Penggugat yang diperoleh dari orang tua angkatnya bernama Alm. Wilhem Alanus Waroka dan Alm. Rosali Amelia Raming;*

*Bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari harta peninggalan orang tuanya Albert Warokan dan A.W. Pesik;*

*Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat No. 237/1982 atas*



nama Wenny Waroka, dkk, karena didasarkan atas data yang keliru;"

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 445 K/TUN/2016, yang menyatakan:

*"Mempersoalkan objek sengketa, tidak dapat lepas dari atau bergantung kepada peristiwa peralihan hak yaitu keabsahan pewarisan Hi. Bulhasan kepada ahli warisnya atau pemberian waris pada Zul Fakar dan keabsahan jual beli dari Zul Fakar kepada Tergugat II Intervensi yang merupakan sengketa perdata."*

B. Eksepsi Mengenai Gugatan TUN a Quo Yang Diajukan Penggugat Adalah Gugatan Yang Telah Daluwarsa (*Exceptio Temporis*)

1. Gugatan TUN a quo yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang telah daluwarsa atau telah lewat waktunya untuk dapat diajukan gugatan (*exceptio temporis*) sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN yang akan Tergugat II Intervensi uraikan lebih lanjut di bawah ini.

I. Penggugat Baru Mengajukan Gugatan Di Tahun 2023 Terhadap Keputusan TUN Yang Telah Diumumkan Pada Tahun 1977 Sehingga Gugatan TUN a quo Telah Melewati Jangka Waktu Pengajuan Gugatan/Daluwarsa Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 55 UU PTUN (Daluwarsa/*exceptio temporis*)

2. Mohon akta bahwa dalam angka IV butir 1, hal. 7 Gugatan TUN a quo, Penggugat mengakui secara tegas bahwa Sertifikat (*in casu* SHM No. 20/Tg atau Objek Sengketa TUN) terbit dan berlaku sah sejak tanggal 23 September 1977.

Halaman 73 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



3. Bahwa pada prinsipnya dalam pendaftaran tanah menganut prinsip publisitas, yaitu untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Bahwa pada saat diterbitkannya Objek Sengketa TUN di tahun 1977, peraturan terkait pendaftaran tanah yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 10/1961").

4. Ketentuan Pasal 6 PP No. 10/1961 menyatakan :

- (1) *"Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.*
- (2) *Mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan.*
- (3) *Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."*

5. Bahwa apabila benar -quod non- Penggugat mengklaim tanah Objek Sengketa TUN merupakan aset miliknya, maka sesuai Pasal 6 PP No.

Halaman 74 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



10/1961, sesungguhnya pada tahun 1977 Penggugat telah diberikan kesempatan untuk melihat peta dan daftar isian di Kantor Kepala Desa selama 3 (tiga) bulan dan mengajukan keberatan terhadap peta dan daftar isian tersebut, mengingat Gambar Tanah atas tanah tersebut dikeluarkan pada tanggal 5 Februari 1976.

6. Namun faktanya Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan hingga diterbitkanlah SHM No. 20/Tg pada tanggal 23 September 1977 atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph, dan baru di tahun 2023 Penggugat mengajukan keberatan terhadap terbitnya SHM No. 20/Tg (*in casu* Objek Sengketa TUN) ketika SHM No. 20/Tg telah beralih kepada Tergugat II Intervensi dengan mengajukan Gugatan TUN *a quo*.

7. Ketentuan Pasal 64 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997") menyatakan :  
*"Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah ini."*

8. Berdasarkan ketentuan Pasal 64 ayat (2) PP No. 24/1997, maka Objek Sengketa TUN (*in casu* SHM No. 20/Tg) yang telah didaftarkan pada tahun 1977 mengacu kepada PP No. 10/1961 tetap merupakan pendaftaran tanah yang sah ketika beralih kepada Tergugat II Intervensi pada tahun 2004. Dengan demikian sampai dengan saat ini

Halaman 75 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



ketika dipermasalahkan oleh Penggugat sebagaimana dalam Gugatan TUN *a quo* Objek Sengketa TUN telah terbit selama 46 tahun.

9. Ketentuan Pasal 55 UU PTUN menyatakan :

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”*

10. Bahwa pada saat terbitnya Objek Sengketa TUN ketentuan belum ada regulasi yang mengatur mengenai upaya administratif sehingga tenggang waktu batas waktu pengajuan gugatan TUN sepenuhnya mengacu kepada ketentuan Pasal 55 UU PTUN.

11. Dengan demikian Gugatan TUN *a quo* yang baru didaftarkan pada 6 Juni 2023 untuk membatalkan Keputusan TUN yang telah terbit/diumumkan sejak tahun 1977 (46 tahun) adalah Gugatan Yang Telah Daluwarsa (*exceptio temporis*) sehingga sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

II. Eksepsi Mengenai Penggugat Mengajukan Gugatan TUN *a quo* Melebihi 90 Hari Setelah Mengajukan Upaya Administratif Sehingga Mengakibatkan Gugatan TUN *a quo* Telah Melewati Jangka Waktu Pengajuan Gugatan/Daluwarsa Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 55 UU PTUN (*Daluwarsa/Exceptio Temporis*)

12. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi

Halaman 76 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif ("Perma No. 6/2018") menyatakan :

"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."

13. Ketentuan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6/2018 menyatakan :

*"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."*

14. Ketentuan Pasal 55 UU PTUN menyatakan :

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."*

15. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU Administrasi Pemerintahan") dan Perma No. 6/2018, maka jangka waktu pengajuan gugatan TUN yang diatur dalam Pasal 55 UU PTUN menjadi dimaknai Gugatan TUN dapat diajukan 90 hari setelah menempuh upaya administratif.

16. Mohon akta bahwa Penggugat dalam angka II, butir 7, hal. 5 Gugatan TUN *a quo* mengakui secara tegas melakukan upaya administratif, yaitu mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari 2022;

Halaman 77 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)





Lengkapnya dalil pengakuan Penggugat dalam angka II, butir 7, hal. 5

Gugatan TUN a quo adalah sebagai berikut :

*“Bahwa Penggugat telah melakukan Upaya administratif, Penggugat secara resmi telah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 dan Perma RI Nomor 6 Tahun 2018 pada tanggal 18 Februari 2022 dan telah diterima oleh Tergugat, keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mendapatkan tanggapan atau balasan dari Tergugat dan setelah ditunggu 15 hari kerja, maka gugatan ini Penggugat ajukan ke PTUN Bandar Lampung.”*

17. Oleh karena upaya administratif berupa keberatan ditempuh Penggugat pada tanggal 18 Februari 2022 maka upaya administratif tersebut telah lebih dari 1 (satu) tahun. Dengan demikian jelas Gugatan TUN a quo yang baru diajukan pada 6 Juni 2023 adalah GUGATAN YANG DALUWARSA yang telah melewati jangka waktu mengajukan gugatan TUN, yaitu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah menempuh upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6/2018 sehingga sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

III. Eksepsi Mengenai Penggugat Mengajukan Upaya Administratif  
Sebanyak 2 (Dua) Kali Sehingga Upaya Administratif Yang Kedua  
Adalah Upaya Administratif Yang Tidak Sah Dan Oleh Karenanya

Halaman 78 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





Gugatan TUN *a quo* Telah Melewati Jangka Waktu Pengajuan  
Gugatan/Daluwarsa Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 55 UU  
PTUN (Daluwarsa/Exceptio Temporis)

18. Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, bahwa Penggugat dalam angka II, butir 7, hal. 5 Gugatan TUN *a quo* mengakui secara tegas melakukan upaya administratif, yaitu mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari 2022.

19. Namun dalam angka II, butir 8, hal. 5 Gugatan TUN *a quo* juga mengakui secara tegas melakukan upaya administratif, yaitu mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada tanggal 12 Mei 2023.

Lengkapanya dalil angka II, butir 8, hal. 5 Gugatan TUN *a quo* adalah sebagai berikut:

*“Bahwa Penggugat telah melakukan Upaya administratif yang secara resmi telah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 dan Perma RI Nomor 6 Tahun 2018 pada tanggal 12 Mei 2023 dan telah diterima oleh Tergugat, keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mendapatkan tanggapan atau balasan dari Tergugat dan setelah ditunggu 15 hari kerja, maka gugatan ini Penggugat ajukan ke PTUN Bandar Lampung.”*

20. Dengan demikian Penggugat mengakui bahwa dirinya 2 (dua) kali menempuh upaya administratif, yaitu pada tanggal (i) 18 Februari 2022 dan (ii) 12 Mei 2023.

Halaman 79 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



21. Ketentuan Pasal 76 ayat (1) dan (2) UU Administrasi Pemerintahan menyatakan:

- (1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.*
- (2) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*

22. Substansi ketentuan Pasal 76 ayat (1) dan (2) UU Administrasi Pemerintahan tersebut adalah upaya administratif hanya dapat ditempuh 1 (satu) kali, yaitu keberatan dan upaya hukum terhadap keberatan yang ditolak adalah banding kepada atasan pejabat, dan bukan kembali mengajukan keberatan.

23. Dengan demikian upaya administratif kedua berupa keberatan yang dilakukan Penggugat pada tanggal 12 Mei 2023 adalah tindakan yang tidak sah dan tidak berdasar sehingga sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*. Oleh karenanya maka upaya administratif yang patut dipertimbangkan adalah keberatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari 2022 yang mana sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, upaya administratif berupa keberatan yang ditempuh Penggugat pada tanggal 18 Februari 2022 mengakibatkan Gugatan TUN *a quo* yang baru diajukan pada 6 Juni 2023 menjadi

Halaman 80 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



Gugatan Yang Daluwarsa yang telah melewati jangka waktu mengajukan gugatan TUN, yaitu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah menempuh upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6/2018 sehingga sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

IV. Gugatan TUN *a quo* Atas Terbitnya Objek Sengketa TUN Telah Melewati Jangka Waktu Yang Diatur Dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 (Daluwarsa/Exceptio Temporis)

24. Sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat, Objek Sengketa TUN telah terbit dan berlaku sah sejak 23 September 1977 atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph dan pada tahun 2004 telah berpindah kepemilikannya menjadi atas nama Tergugat II Intervensi.

25. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 menyatakan :

*“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 jangka 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.”*

26. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 tersebut, Penggugat hanya memiliki jangka waktu untuk mengajukan keberatan atau mengajukan gugatan terkait terbitnya Objek Sengketa TUN paling lama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Objek Sengketa TUN tersebut;
27. Mengacu fakta di atas, maka oleh karena Tergugat II Intervensi memperoleh Objek Sengketa TUN pada tahun 2004 maka Penggugat harus mengajukan gugatan terkait SHM No. 20/Tg (*in casu* Objek Sengketa TUN) selambat-lambatnya di tahun 2009 sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997. Dengan demikian Gugatan TUN *a quo* yang diajukan pada tahun 2023 atau 19 tahun kemudian sejak nama Tergugat II Intervensi tercantum di Objek Sengketa TUN sebagai pemilik adalah gugatan yang telah lewat waktu (daluwarsa). Apabila ditarik mundur lagi ke tahun terbitnya Objek Sengketa TUN di tahun 1977 maka jelas lebih jauh lagi daluwarsa tersebut terjadinya;
28. Berdasarkan uraian di atas maka jelas Gugatan TUN *a quo* adalah gugatan TUN yang daluwarsa/melewati jangka waktu pengajuan gugatan TUN sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 PTUN dan/atau PP No. 24/1997 sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan TUN *a quo* untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

Halaman 82 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



C. Eksepsi Diskualifikasi Mengenai Gugatan Tun a Quo Tidak Memenuhi Syarat Yuridis Untuk Diperiksa Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung (*Exceptie Disqualificatoire/Disqualification In Person*)

1. Bahwa Gugatan TUN a quo tidak memenuhi syarat yuridis formil yang diatur dalam undang-undang untuk dapat diperiksa oleh Majelis Hakim Yang Mulia (eksepsi diskualifikasi) yang akan Tergugat II Intervensi uraikan lebih lanjut di bawah ini.

I. Eksepsi Mengenai Penggugat Mengajukan Upaya Administratif Melebihi Jangka Waktu Yang Diatur Dalam UU Administrasi Pemerintahan Sehingga Mengakibatkan Gugatan TUN a quo Tidak Memenuhi Syarat Yuridis Untuk Diperiksa Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung (*Exceptie Disqualificatoire/Disqualification In Person*);

2. Sebagaimana dikemukakan di atas, ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma No. 6/2018 menyatakan bahwa "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif".

3. Selanjutnya, ketentuan Pasal 3 Perma No. 6/2018 menyatakan :

(1) *Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.*

(2) *Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.*

Halaman 83 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



4. Ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan menyatakan :

*“Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan keputusan dan/atau Tindakan.”*

5. Ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan menyatakan :

*“Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan/atau Pejabat Pemerintahan.”*

6. Upaya administratif yang dimaksudkan dalam Pasal 75 ayat (1) Jo. Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan diatur jangka waktunya sehingga memiliki batasan waktu/daluwarsa, yaitu 21 hari kerja sejak Keputusan diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat.

7. Apabila upaya administratif baru diajukan melebihi 21 hari kerja sejak Keputusan TUN diumumkan atau dengan lain perkataan diajukan setelah berakhirnya jangka waktu mengajukan upaya administratif diajukan, maka dianggap tidak melakukan upaya administratif sehingga upaya

administratif yang demikian dianggap tidak melakukan upaya administratif.

8. Mohon akta bahwa pada bagian IV butir 2, halaman 7 Gugatan TUN a quo Penggugat mengakui secara tegas yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui adanya penerbitan Objek Sengketa TUN pada tanggal 10 Maret 2023.

Halaman **84** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





9. Dalil Penggugat tersebut terlihat sangat janggal dan patut diragukan kebenarannya karena sebagaimana yang telah dikemukakan di atas bahwa upaya administratif berupa keberatan diakui sendiri oleh Penggugat dilakukannya pada 18 Februari 2022, sehingga bagaimana mungkin Penggugat dapat mengajukan keberatan pada tanggal 18 Februari 2022 apabila Penggugat belum memiliki informasi mengenai Objek Sengketa TUN sebelum tanggal 18 Februari 2022 tersebut.

10. Katakanlah benar Penggugat baru mengetahui keberadaan Objek Sengketa TUN pada tanggal 10 Maret 2023, maka sesuai Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan berlaku jangka waktu upaya administratif agar tidak daluwarsa, yaitu selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak 10 Maret 2023 yang jatuh pada 13 April 2023.

11. Namun faktanya hingga lewat tanggal 12 April 2023 tidak ada upaya administratif yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Objek Sengketa TUN. Sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam Gugatan TUN *a quo*, andaikapun benar -quod non- Penggugat baru melakukan upaya administratif terhadap Objek Sengketa TUN pada tanggal 12 Mei 2023, yang artinya upaya administratif dilakukan Penggugat setelah berakhirnya jangka waktu mengajukan upaya administratif atau dengan lain perkataan telah berlaku daluwarsa upaya administratif sehingga secara hukum Penggugat dianggap tidak menempuh upaya administratif dan oleh karenanya Gugatan TUN *a quo* TIDAK MEMENUHI syarat yuridis pengajuan gugatan TUN yaitu telah menempuh upaya administratif dalam waktu yang ditentukan regulasi (*Exceptie Disqualificatoire/Disqualification*

Halaman 85 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





*In Person*) sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) Jo. Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan Jo. Pasal 2 ayat (1) dan 3 ayat (1) Perma No. 6/2018.

12. Oleh karena Gugatan TUN *a quo* tidak memenuhi syarat yuridis pengajuan gugatan TUN yaitu telah menempuh Upaya Administratif dalam waktu yang ditentukan regulasi maka jelas Penggugat belum memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan TUN *a quo* dan oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan TUN *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

II. Eksepsi Mengenai Penggugat Dalam Menempuh Upaya Administratif Tidak Mengajukan Banding Administratif Kepada Atasan Tergugat Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 76 UU Administrasi Pemerintahan Sehingga Gugatan TUN *a quo* Tidak Memenuhi Syarat Yuridis Untuk Diperiksa Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung (*Exceptie Disqualificatoire/ Diskualifikasi In Person*)

13. Ketentuan Pasal 1 angka 16 UU Administrasi Pemerintahan menyatakan :

*“Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.”*



14. Ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan

menyatakan :

“Upaya Administratif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) terdiri

atas :

a. keberatan; dan

b. banding.”

15. Ketentuan Pasal 76 ayat (1), (2), dan (3) UU Administrasi

Pemerintahan menyatakan :

(1) *“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan*

*keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan*

*dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.*

(2) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian*

*keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan*

*sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat*

*mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*

(3) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian*

*banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat*

*mengajukan gugatan ke Pengadilan.”*

16. Berdasarkan Pasal 75 ayat (2) dan Pasal 76 ayat (1), (2), dan (3) UU

Administrasi Pemerintahan tersebut, maka upaya administratif meliputi

(a) Keberatan, dan (b) banding ke atasan pejabat. Kedua Langkah

tersebut harus ditempuh terlebih dahulu agar Upaya administratif dapat

dianggap telah ditempuh secara sempurna. Dalam hal telah ditempuh

keberatan dan banding ke atasan pejabat TUN, maka barulah warga



masyarakat yang merasa dirugikan oleh keputusan TUN dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

17. Dalam Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui hanya mendalilkan pernah mengajukan keberatan kepada Tergugat dan tidak pernah mendalilkan pernah mengajukan banding ke atasan Tergugat. Dengan demikian Upaya Administratif yang ditempuh Penggugat tidak sempurna karena tidak menempuh upaya banding ke atasan yang mana hal ini mengakibatkan Gugatan TUN *a quo* memiliki cacat hukum dan Penggugat belum memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan TUN *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

18. Kewajiban terlebih dahulu mengajukan banding administratif tersebut dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 ("SEMA No. 4/2016") yang dalam Rumusan Kamar Tata Usaha Negara, hal. 12 disebutkan :

"Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara :

a. ....dst.

b.....dst.

c. Keputusan tata usaha negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara."

Halaman 88 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



19. Berdasarkan uraian di atas maka jelas Gugatan TUN *a quo* tidak memenuhi syarat yuridis untuk diajukan Ke Pengadilan Tata Usaha Bandar Lampung sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (2) dan Pasal 76 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan TUN *a quo* untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

III. Eksepsi Mengenai Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Atau Kepentingan Hukum (Legal Standing) Untuk Mengajukan Gugatan TUN *a quo* (*Exceptie Disqualificatoire/Diskualifikasi In Person*)

20. Ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN menyatakan :

*“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.”*

21. Sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa klaim kepemilikannya terhadap tanah Objek Sengketa TUN adalah *Grondkaart* yang merupakan peninggalan jaman kolonial Hindia Belanda, yaitu *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, seluas 1.561 M2.

22 Ketentuan Pasal II ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konvensi UUPA menyatakan :

Halaman 89 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*"Hak-Hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, yaitu; hak agrarisch eigendom, milik, Yayasan, andarbeni, hak atas druwe, pesini, grant sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfacht, hak-usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama, apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21."*

23. Berdasarkan Pasal II ayat (1) UUPA di atas, dalam aturan peralihan UUPA tidak ada disebutkan mengenai hak tanah barat yang Bernama *Grondkaart* yang dengan berlakunya UUPA langsung dikonversi menjadi hak milik. Hal ini berbeda dengan *Eigendom* yang secara tegas dinyatakan dikonversi menjadi hak milik sebagai diatur dalam Pasal I ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konvensi dalam UUPA sebagai berikut :

*"Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21."*

24. Oleh karena *Grondkaart* yang didalilkan Penggugat sebagai bukti kepemilikan pada zaman kolonial Hindia Belanda tidak pernah dinyatakan dikonversi sebagai hak milik dalam UUPA maka jelas



Penggugat bukan pemilik atas tanah dan oleh karenanya tidak memiliki kedudukan atau kepentingan Hukum (Legal Standing) terkait Objek Sengketa TUN (Exceptie Disqualificatoire/Diskualifikasi In Person).

25. Lebih lanjut lagi, terkait konversi hak penguasaan atas tanah negara ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-selanjutnya ("Permen Agraria No. 9/1965").

26. Ketentuan Pasal 1 Permen Agraria No. 9/1965 menyatakan :

*"Hak penguasaan atas tanah negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra 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."*

27. Ketentuan Pasal 9 ayat (3) Permen Agraria No. 9/1965 menyatakan :

*"Jika hak-hak tersebut pada Pasal 1 dan 2 belum didaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah maka pemegang hak yang bersangkutan wajib datang pada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkannya dengan mempergunakan daftar isian yang contohnya akan ditetapkan tersendiri."*

Halaman **91** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





28. Dengan demikian andaikata pun benar -quod non- *Grondkaart* adalah bukti kepemilikan hak Penggugat atas tanah maka sesuai ketentuan Pasal 1 dan Pasal 9 ayat (3) Permen Agraria No. 9/1965, maka Penggugat wajib mendaftarkan hak tersebut untuk dikonversi menjadi hak pakai dan hak pengelolaan sesuai UUPA. Namun sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat sampai saat ini Penggugat masih menyebut dasar kepemilikan tersebut sebagai *Grondkaart* yang artinya Penggugat tidak pernah mendaftarkan hal tersebut ke Kantor Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP No.10/1961 padahal menurut Permen Agraria No. 9/1965 hal tersebut menjadi kewajibannya.
29. Oleh karena Penggugat tidak pernah mendaftarkan hal tersebut ke Kantor Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP No.10/1961 maka jelas Penggugat tidak memiliki kedudukan atau kepentingan Hukum (*Legal Standing*) terkait Objek Sengketa TUN (*Exceptie Disqualificatoire/Diskualifikasi In Person*).
30. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan TUN *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).
- D. Eksepsi Mengenai Gugatan TUN *a Quo* Belum Waktunya Diajukan Oleh Penggugat Karena Belum Ada Putusan Perdata Yang Menyatakan Bahwa Tanah Objek Sengketa Tun Merupakan Milik Penggugat (*Eksepsi Premature/Dilatoria Exceptie*)





1. Bahwa dalam angka V, huruf B, butir 02, hal. 17 Gugatan TUN a quo, Penggugat mendalilkan :

*"Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Gatot Subroto Tanjung Gading Kota Bandar Lampung sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg....dst."*

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut karena sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tersebut telah terdaftar melalui Lembaga pendaftaran tanah di Tergugat atas nama Tergugat II Intervensi yang artinya Tergugat II Intervensi adalah pemilik dari sebidang tanah Ojek Sengketa TUN tersebut.

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

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

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

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



5. Bahwa sebagaimana dikemukakan di atas Objek Sengketa TUN dalam Gugatan TUN *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg, tanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 8 Februari 1976, luas 983 M2, yang pertama kali diterbitkan atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph, yang kemudian beralih melalui jual beli menjadi atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih melalui jual beli atas nama Sari Rostiwanti, terletak di Jl. Gatot Subroto, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian Kota Bandar Lampung. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, maka Tergugat II Intervensi secara keperdataan telah terbukti merupakan pemilik tanah Objek Sengketa TUN.
6. Sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa klaim kepemilikannya terhadap tanah Objek Sengketa TUN adalah *Grondkaart* yang merupakan peninggalan jaman kolonial Hindia Belanda, yaitu *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, seluas 1.561 M2.
7. Dalam artikel “Kekuatan Hukum *Grondkaart* Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)” Yang dimuat di *Diponegoro Law Journal*, Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017, pada hal. 10 dinyatakan :
- “.... Ini perlu ditebalkan untuk mengingatkan bahwa *Grondkaart* bukanlah alat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya sebuah peta tanah pada zaman Belanda,....dst.

Halaman 94 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



.....dst.

*Grondkaart bukanlah bukti hak. Surat penguasaan fisik dan surat ukur yang diterbitkan BPN pun bukan bukti hak layaknya sertifikat....dst."*

8. Bahwa jelas dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak memiliki sertifikat hak atas tanah Objek Sengketa TUN melainkan hanya didasarkan pada *Grondkaart* yang bukan merupakan tanda bukti hak namun diklaim Penggugat sebagai tanda bukti tanah negara pada zaman kolonial Hindia Belanda yang beralih menjadi aset Penggugat pada saat ini sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam angka V butir 2 Gugatan TUN *a quo* terkait kronologis hak kepemilikan Penggugat.

9. Ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara ("UU Perbendaharaan Negara") menyatakan :

(1) *Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik No./pemerintah daerah yang bersangkutan.*

(2) *Bangunan milik negara/daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.*

10. Berdasarkan Pasal 49 ayat (1) dan (2) UU Perbendaharaan Negara tersebut bahkan sesungguhnya tanah negara yang dikuasai oleh pemerintah pusat/daerah secara tertib yuridis dan

Halaman 95 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



tertib administrasi harus disertifikatkan atas nama pemerintah pusat/daerah. Namun dalam perkara *a quo*, Penggugat yang merupakan BUMN di bidang perkeretaapian yang notabene adalah perusahaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara ("UU BUMN") berani mengklaim suatu tanah adalah tanah negara yang menjadi asetnya tanpa dasar sertifikat, melainkan hanya didasarkan *Grondkaart*.

11. Ketentuan Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian ("UU Perkeretaapian") menyatakan :

*"Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan."*

12. Ketentuan Pasal 86 UU Perkeretaapian menyatakan :

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

13. Berdasarkan ketentuan dalam UU Perkeretaapian, maka Penggugat juga berkewajiban mensertifikatkan tanah yang menjadi asetnya yang dalam perkara *a quo* andaikataupun benar *-quod non-* merupakan asetnya jelas terlihat kewajiban tersebut tidak dilaksanakan oleh Penggugat. Jadi bagaimana mungkin



Penggugat mengklaim tanah Objek Sengketa TUN merupakan pelanggaran hak milik yang dialami Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam angka V, huruf A, butir 03, yang menyatakan :

*"Bahwa terdapat pelanggaran hak milik yang dialami oleh Penggugat atas hak objek sengketa."*

padahal Penggugat sendiri tidak memiliki sertifikat atas tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA dan PP No. 24/1997.

14. Dalam situasi seperti ini, Mahkamah Agung telah memberikan solusi hukum sebagaimana termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2018 ("SEMA No. 3/2018") Rumusan Kamar Tata usaha Negara, hal. 27, yang menyatakan :

*"Dalam hal tidak dipenuhinya syarat sebagaimana pada poin a, b atau c di atas maka masalah kepemilikan terlebih dahulu diselesaikan melalui proses perkara perdata."*

dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 2021 ("SEMA No. 5/2021") Rumusan Kamar Tata usaha Negara, hal. 10, yang menyatakan :

*"Tenggang waktu pengajuan gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah yang sudah dipastikan pemiliknya oleh putusan Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap, apabila diajukan gugatan tata usaha negara tidak lagi dibatasi oleh tenggang waktu pengajuan gugatan."*

Halaman 97 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



15. Sebagai tambahan dalam Buku Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara, hal. 78, dinyatakan :

“Titik Singgung Antara Pengadilan TUN Dengan Pengadilan Negeri

.....dst.

b. Sertifikat Tanah

1) Suatu bidang diterbitkan dua sertifikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertifikat atas nama B ke Pengadilan TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan.

Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan, karena sertifikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertifikat ke Pengadilan TUN, sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah yang bersangkutan, terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut.”

16. Berdasarkan SEMA No. 3/2018, SEMA No. 5/2021 dan Buku Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara di atas, maka dalam perkara *a quo* seharusnya diselesaikan terlebih dahulu mengenai masalah kepemilikan melalui proses perkara perdata sebelum mengajukan gugatan TUN pembatalan

Halaman 98 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



sertifikat hak atas tanah sehingga terdapat kepastian hukum bahwa pihak yang mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah memang pihak pemilik tanah yang berhak dan berwenang mengajukan pembatalan tersebut.

17. Selaras dengan SEMA. No. 3/2018 dan SEMA No. 5/2021 tersebut, Tergugat dalam suratnya kepada kuasa hukum Penggugat berdasarkan suratnya No. MP.02.03/873-18.71/V/2023, tanggal 31 Mei 2023, telah menyampaikan agar Penggugat terlebih dahulu membawa permasalahan ini melalui jalur perdata terlebih dahulu sebagaimana termuat dalam butir 2 surat Tergugat sebagai berikut :

*"Berdasarkan poin ke-1 (satu) di atas kami sarankan kepada Saudara untuk dapat melakukan upaya jalur hukum di Pengadilan negeri sehingga teruji kebenarannya."*

18. Namun alih-alih menempuh jalur gugatan keperdataan di Pengadilan Negeri terlebih dahulu guna memastikan kepemilikan atas tanah dimana Objek Sengketa TUN berada, Penggugat langsung mengajukan Gugatan TUN *a quo*. Dengan demikian jelas Gugatan TUN *a quo* adalah gugatan yang prematur dan belum saatnya dilakukan karena belum ada putusan perdata dari Pengadilan Negeri yang menyatakan tanah dimana Objek Sengketa TUN berada merupakan milik Penggugat karena hingga saat ini secara keperdataan jelas tanah dimana Objek Sengketa TUN berada dimiliki oleh Tergugat II Intervensi yang dibuktikan

Halaman 99 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





dengan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg atas nama Tergugat II Intervensi;

19. Oleh karena Gugatan TUN *a quo* adalah gugatan yang premature (*dilatoria exceptie*) maka sudah sepatutnya Gugatan TUN *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

E. Eksepsi Mengenai Gugatan TUN *a Quo* Adalah Gugatan Yang Mengandung *Error In Persona* Karena Penggugat Salah Menggugat Pejabat TUN (*Diskualifikasi/Gemis Aanhoedanigheid*)

1. Bahwa pada tanggal 23 September 1977, Objek Sengketa TUN diterbitkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria a.n. Bupati/Walikota/KDH Tanjung Karang-Teluk Betung, yang saat ini kewenangan tersebut berada pada Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung.
2. Bahwa dalam surat Gugatan TUN *a quo*, hal. 2, Penggugat menyatakan secara tegas mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung sebagai Tergugat.
3. Berdasarkan petitum 2 dan 3 Gugatan TUN *a quo* maka tujuan gugatan yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung sebagai Tergugat adalah agar Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung sebagai Tergugat melaksanakan putusan PTUN apabila Gugatan TUN *a quo* diterima dan Objek Sengketa TUN dibatalkan oleh PTUN Bandar Lampung.

Halaman **100** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



4. Ketentuan Pasal 30 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan ("Permen ATR No. 21/2020") menyatakan :

*"Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan*

*karena:*

- a. *cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk*

*Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;*

*atau*

- b. *melaksanakan putusan pengadilan yang telah*

*mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan*

*Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor*

*Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan."*

5. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (2) Permen ATR No. 21/2020 tersebut, maka kewenangan pembatalan produk hukum (termasuk sertifikat) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan bukan berada di Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat TUN yang menerbitkan produk hukum tersebut, melainkan berada di atasan Kepala Kantor Pertanahan, yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

6. Dalam perkara *a quo*, kewenangan untuk membatalkan Objek Sengketa TUN atau melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan Objek Sengketa TUN

*Halaman 101 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*



bukan berada di Tergugat (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung), melainkan berada di Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung.

7. Dengan demikian dalam perkara *a quo*, Penggugat telah salah menggugat Pejabat TUN sebagai Tergugat (*error in persona*) karena pihak yang dijadikan Tergugat dalam perkara *a quo*, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung (*in casu* Tergugat) tidak memiliki kewenangan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan Objek Sengketa TUN. Seharusnya dalam gugatan TUN Pembatalan Objek Sengketa TUN ini pejabat TUN yang tepat ditarik sebagai Tergugat adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung yang memang berwenang melakukan pembatalan atas keputusan TUN yang diterbitkan Tergugat dan/atau melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan keputusan yang diterbitkan Tergugat.

8. Oleh karena Penggugat telah salah menggugat pejabat TUN (*eksepsi diskualifikasi/gemis aanhoedanigheid*) sehingga terdapat *error in persona* dalam Gugatan TUN *a quo* maka sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

F. Eksepsi Mengenai Gugatan TUN *a Quo* Adalah Gugatan Yang Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libels*)

Halaman 102 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



1. Sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa kepentingannya dilanggar dengan terbitnya Objek Sengketa dimana Penggugat mengklaim tanah Objek Sengketa TUN adalah miliknya dan mendalilkan klaim kepemilikannya terhadap tanah Objek Sengketa TUN didasarkan *Grondkaart* yang merupakan peninggalan jaman kolonial Hindia Belanda, yaitu *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, seluas 1.561 M2. Bahwa dalil Penggugat yang demikian adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libels*) yang akan Tergugat II Intervensi uraikan lebih lanjut di bawah ini.
2. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, Penggugat berulang kali mendalilkan bahwa *Grondkaart* adalah bukti kepemilikan yang sah atas Tanah Objek Sengketa TUN yang merupakan peninggalan kolonial Hindia Belanda namun sama sekali tidak menguraikan dasar hukum di zaman hindia belanda yang mengatur mengenai *Grondkaart* sehingga ketika berlaku UUPA termasuk ke dalam hak atas tanah berdasarkan hukum barat yang diakui oleh UUPA. Dengan demikian di dalam Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscure libels*) apakah *Grondkaart* adalah benar hak atas tanah atau bukan karena tidak diuraikan secara jelas dan gamblang oleh Penggugat.
3. Lebih lanjut lagi, dalam Gugatan *a quo* Penggugat menyebutkan batas-batas tanah, namun yang disebutkan Penggugat tersebut adalah batas tanah SHM No. 20/Tg (*in casu* Objek Sengketa TUN). Sedangkan tanah berdasarkan *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, seluas 1.561 M2 yang didalilkan Penggugat merupakan bukti kepemilikannya atas

Halaman **103** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



Tanah Objek Sengketa TUN tidak dijelaskan berada di mana dan apa saja batas-batasnya, sehingga dalam perkara *a quo* tidak diketahui apakah tanah yang dimaksud Penggugat tersebut tumpang tindih dengan Objek Sengketa TUN atau tidak.

4. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi uraikan di atas, maka jelas Gugatan *a quo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libels) sehingga sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia ataus etidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvantkelijkverklaard*).

#### Dalam Pokok Perkara

- Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II Intervensi.
- Hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan Dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara (*mutatis mutandis*).

#### Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Atau Setidaknya

#### Belum Berwenang Membatalkan Objek Sengketa TUN

1. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil pada angka II dan IV Gugatan TUN *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili Gugatan TUN *a quo*.
2. Mohon akta bahwa dalam angka III, butir 5, hal. 7 Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui dengan tegas bahwa tujuan diajukannya Gugatan

Halaman **104** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TUN *a quo* adalah upaya hukum untuk mengembalikan aset miliknya karena Penggugat berpotensi kehilangan hak miliknya jika Gugatan TUN *a quo* tidak diajukan.

3. Mohon akta bahwa dalam angka V, huruf B, butir 02, hal. 17 Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui dengan tegas bahwa tujuan diajukannya Gugatan TUN *a quo* adalah agar hak kepemilikan atas tanah Objek Sengketa TUN yang didalilkan Penggugat adalah miliknya tidak hilang.
4. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan dalam bagian eksepsi yang merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara (*mutatis mutandis*) jelas berdasarkan dalil Penggugat tersebut Penggugat mendalilkan tanah Objek Sengketa TUN adalah miliknya dan tujuan diajukannya Gugatan TUN *a quo* adalah untuk mengembalikan aset miliknya dan memastikan hak kepemilikannya atas tanah Objek Sengketa TUN.
5. Sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa klaim kepemilikannya atas tanah Objek Sengketa TUN adalah didasarkan pada *Grondkaart* yang merupakan peninggalan jaman kolonial Hindia Belanda, yaitu *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, seluas 1.561 M2.
6. Berdasarkan Pasal II ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konvensi UUPA, dalam aturan peralihan UUPA tidak disebutkan mengenai hak tanah barat yang bernama *Grondkaart* yang dengan berlakunya UUPA secara hukum langsung dikonversi menjadi hak milik. Dengan demikian

Halaman **105** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



andaikapun Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung mengabulkan Gugatan TUN *a quo* membatalkan Objek Sengketa TUN maka putusan tersebut tidak otomatis mengakibatkan Penggugat langsung menjadi pemilik atas tanah Objek Sengketa TUN karena hal tersebut bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Untuk menentukan siapa pemilik atas tanah Objek Sengketa TUN merupakan ranah keperdataan sehingga pengadilan yang berwenang/memiliki kompetensi absolut untuk memutuskan kepemilikan Penggugat atas tanah Objek Sengketa TUN berdasarkan *Grondkaart* adalah Pengadilan Negeri.

7. Lebih lanjut lagi, mohon akta bahwa sebagaimana yang dikemukakan di atas bahwa dalam angka III, butir 5, hal. 7 dan angka V, huruf A angka 1 dan huruf B, butir 02, hal. 17 Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui dengan tegas bahwa dirinya adalah pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa TUN dan tujuan diajukannya Gugatan TUN *a quo* adalah upaya hukum untuk mengembalikan aset miliknya karena Penggugat berpotensi kehilangan hak miliknya jika Gugatan TUN *a quo* tidak diajukan dan tujuan diajukannya Gugatan TUN *a quo* adalah agar hak kepemilikan atas tanah Objek Sengketa TUN yang didalilkan Penggugat adalah miliknya tidak hilang. Bahwa jelas berdasarkan dalil Penggugat tersebut Penggugat mendalilkan tanah Objek Sengketa TUN adalah miliknya dan tujuan diajukannya Gugatan TUN *a quo* adalah hak kepemilikannya tidak hilang.
8. Ketentuan Pasal 1 angka 20 PP No. 24/1997 menyatakan :

Halaman **106** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





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

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

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

10. Bahwa sebagaimana dikemukakan di atas Objek Sengketa TUN dalam Gugatan TUN *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg, tanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 8 Februari 1976, luas 983 M2, yang pertama kali diterbitkan atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph, yang kemudian beralih melalui jual beli menjadi atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih melalui jual beli atas nama Sari Rostiwanti, terletak di Jl. Gatot Subroto, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian Kota Bandar Lampung. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, maka Tergugat II Intervensi secara keperdataan telah terbukti merupakan pemilik tanah Objek Sengketa TUN.

11. Bahwa jelas dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak memiliki sertifikat hak atas tanah Objek Sengketa TUN melainkan hanya didasarkan pada

Halaman **107** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*Grondkaart* yang bukan merupakan tanda bukti hak namun diklaim Penggugat sebagai tanda bukti tanah negara pada zaman kolonial Hindia Belanda yang beralih menjadi aset Penggugat pada saat ini sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam angka V butir 2 Gugatan TUN *a quo* terkait kronologis hak kepemilikan Penggugat.

12. Ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan (2) UU Perbendaharaan Negara menyatakan :

*“(1) Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.*

*(2) Bangunan milik negara/daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.”*

13. Berdasarkan Pasal 49 ayat (1) dan (2) UU Perbendaharaan Negara tersebut bahkan sesungguhnya tanah negara yang dikuasai oleh pemerintah pusat/daerah secara tertib yuridis dan tertib administrasi harus disertifikatkan atas nama pemerintah pusat/daerah. Namun dalam perkara *a quo*, Penggugat yang merupakan BUMN di bidang perkeretaapian yang notabene adalah perusahaan sebagaimana diatur dalam UU BUMN dan bukan Instansi Pemerintah berani mengklaim suatu tanah adalah tanah negara yang menjadi asetnya tanpa dasar sertifikat, melainkan hanya didasarkan *Grondkaart*.

14. Ketentuan Pasal 46 ayat (1) UU Perkeretaapian menyatakan :

Halaman **108** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*“Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.”*

15. Ketentuan Pasal 86 UU Perkeretaapian menyatakan :

*“Tanah yang sudah dikuasai oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha dalam rangka pembangunan prasarana perkeretaapian, disertifikatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.”*

16. Berdasarkan ketentuan Pasal 46 ayat (1) dan Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Perkeretaapian di atas, maka Penggugat selaku BUMN perkeretaapian juga berkewajiban mensertifikatkan tanah yang menjadi asetnya yang dalam perkara *a quo* jelas terlihat kewajiban tersebut tidak dilaksanakan oleh Penggugat. Bahkan faktanya jangankan disertifikatkan, tanah yang diklaim sebagai asetnya tersebut tidak dikuasai oleh Penggugat selama puluhan tahun padahal jelas di sepanjang Jalan Gatot Subroto, Bandar Lampung telah berdiri jejeran bangunan, baik rumah maupun ruko, Jadi bagaimana mungkin Penggugat mengklaim tanah Objek Sengketa TUN merupakan pelanggaran hak milik yang dialami Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam angka V, huruf A, butir 03, yang menyatakan :

*“Bahwa terdapat pelanggaran hak milik yang dialami oleh Penggugat atas hak objek sengketa.”*

Halaman **109** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



padahal Penggugat sendiri tidak memiliki sertifikat atas tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA dan PP No. 24/1997.

17. Dalam situasi seperti ini, Mahkamah Agung telah memberikan solusi hukum sebagaimana termuat dalam SEMA No. 3/2018 Rumusan Kamar Tata usaha Negara, hal. 27, yang menyatakan :

*“Dalam hal tidak dipenuhinya syarat sebagaimana pada poin a, b atau c di atas maka masalah kepemilikan terlebih dahulu diselesaikan melalui proses perkara perdata.”*

dan SEMA No. 5/2021 Rumusan Kamar Tata usaha Negara, hal. 10, yang menyatakan :

*“Tenggang waktu pengajuan gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah yang sudah dipastikan pemiliknya oleh putusan Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap, apabila diajukan gugatan tata usaha negara tidak lagi dibatasi oleh tenggang waktu pengajuan gugatan.”*

18. Sebagai tambahan dalam Buku Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara, hal. 78, dinyatakan :

*“titik singgung antara pengadilan TUN dengan pengadilan negeri  
.....dst.*

b. Sertifikat Tanah

- 1) Suatu bidang diterbitkan dua sertifikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertifikat atas nama B ke

Halaman **110** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*Pengadilan TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan.*

*Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan, karena sertifikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertifikat ke Pengadilan TUN, sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah yang bersangkutan, terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut.”*

19. Berdasarkan SEMA No. 3/2018, SEMA No. 5/2021 dan Buku Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara di atas, maka dalam perkara *a quo* seharusnya diselesaikan terlebih dahulu mengenai masalah kepemilikan melalui proses perkara perdata sebelum mengajukan gugatan TUN pembatalan sertifikat hak atas tanah sehingga terdapat kepastian hukum bahwa pihak yang mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah memang pihak pemilik tanah yang berhak dan berwenang mengajukan pembatalan tersebut.

20. Selaras dengan SEMA No. 3/2018 dan SEMA No. 5/2021 tersebut, Tergugat dalam suratnya kepada kuasa hukum Penggugat berdasarkan suratnya No. MP.02.03/873-18.71/V/2023, tanggal 31 Mei 2023, telah menyampaikan agar Penggugat terlebih dahulu membawa

Halaman **111** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



permasalahan ini melalui jalur perdata terlebih dahulu sebagaimana termuat dalam butir 2 surat Tergugat sebagai berikut :

*“Berdasarkan poin ke-1 (satu) di atas kami sarankan kepada Saudara untuk dapat melakukan Upaya jalur hukum di Pengadilan negeri sehingga teruji keperdataannya.”*

21. Namun alih-alih menempuh jalur gugatan keperdataan di Pengadilan Negeri terlebih dahulu guna memastikan kepemilikan atas tanah dimana Objek Sengketa TUN berada, Penggugat langsung mengajukan Gugatan TUN *a quo*. Dengan demikian jelas Gugatan TUN *a quo* adalah gugatan yang prematur dan belum saatnya dilakukan karena belum ada putusan perdata dari pengadilan negeri yang menyatakan tanah dimana Objek Sengketa TUN berada merupakan milik Penggugat karena hingga saat ini secara keperdataan jelas tanah dimana Objek Sengketa TUN berada dimiliki oleh Tergugat II Intervensi yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik No. 20/Tg atas nama Tergugat II Intervensi.

22. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi uraikan di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tidak berwenang atau setidaknya-tidaknya belum berwenang memeriksa Gugatan TUN *a quo* sehingga sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan TUN *a quo* untuk seluruhnya.

Tentang Upaya Administratif Yang Dilakukan Penggugat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku Sehingga Mengakibatkan Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Mengajukan Gugatan TUN *a quo*

Halaman **112** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



23. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil pada angka II dan IV Gugatan TUN *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Penggugat telah menempuh upaya administratif secara tepat sebelum mengajukan Gugatan TUN *a quo*.
24. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma No. 6/2018 menyatakan :  
*"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."*
25. Ketentuan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6/2018 menyatakan :  
*"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."*
26. Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang PTUN menyatakan :  
*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."*
27. Sejak diberlakukannya UU Administrasi Pemerintahan dan Perma No. 6/2018, maka jangka waktu pengajuan gugatan TUN yang diatur dalam Pasal 55 UU PTUN menjadi dimaknai Gugatan TUN dapat diajukan 90 hari setelah menempuh upaya administratif.
28. Mohon akta bahwa Penggugat dalam angka II, butir 7, hal. 5 Gugatan TUN *a quo* mengakui secara tegas melakukan upaya administratif, yaitu

Halaman **113** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari 2022. Oleh karena upaya administratif berupa keberatan ditempuh Penggugat pada tanggal 18 Februari 2022 maka jelas Gugatan TUN *a quo* yang baru diajukan pada 6 Juni 2023 telah melewati jangka waktu mengajukan gugatan TUN, yaitu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah menempuh upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6/2018.

29. Lebih lanjut lagi, Penggugat mengajukan upaya administratif sebanyak 2 (dua) kali sehingga upaya administratif yang kedua adalah upaya administratif yang tidak sah dan oleh karenanya Gugatan TUN *a quo* telah melewati jangka waktu pengajuan gugatan/daluwarsa sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN.
30. Sebagaimana yang telah tegas dikemukakan di atas, bahwa Penggugat dalam angka II, butir 7, hal. 5 Gugatan TUN *a quo* mengakui secara melakukan upaya administratif, yaitu mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari 2022. Namun dalam angka II, butir 8, hal. 5 Gugatan TUN *a quo* juga mengakui secara tegas melakukan upaya administratif, yaitu mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada tanggal 12 Mei 2023. Dengan demikian Penggugat mengakui bahwa dirinya 2 (dua) kali menempuh upaya administratif, yaitu pada tanggal (i) 18 Februari 2022 dan (ii) 12 Mei 2023.



31. Ketentuan Pasal 76 ayat (1) dan (2) UU Administrasi Pemerintahan menyatakan:

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.
- (2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.

32. Substansi ketentuan Pasal 76 ayat (1) dan (2) UU Administrasi Pemerintahan tersebut adalah upaya administratif hanya dapat ditempuh 1 (satu) kali, yaitu keberatan dan upaya hukum terhadap keberatan yang ditolak adalah banding kepada atasan pejabat, dan bukan kembali mengajukan keberatan.

33. Dengan demikian upaya administratif kedua berupa keberatan yang dilakukan Penggugat pada tanggal 12 Mei 2023 adalah tindakan yang tidak sah dan tidak berdasar sehingga sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*. Oleh karenanya maka upaya administratif yang patut dipertimbangkan adalah keberatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari 2022 yang mana sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, upaya administratif berupa keberatan yang ditempuh Penggugat pada tanggal 18 Februari 2022 mengakibatkan Gugatan TUN *a quo* yang baru diajukan pada 6 Juni

Halaman **115** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



2023 telah melewati jangka waktu mengajukan gugatan TUN, yaitu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah menempuh upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6/2018.

34. Selain itu, Penggugat dalam menempuh upaya administratif tidak mengajukan banding kepada atasan Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 76 UU Administrasi pemerintahan sehingga Gugatan TUN *a quo* tidak memenuhi syarat yuridis untuk diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung.

35. Ketentuan Pasal 1 angka 16 UU Administrasi Pemerintahan menyatakan :

*"Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan."*

36. Ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan menyatakan:

*"Upaya Administratif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :*

- a. keberatan; dan
- b. banding."

37. Ketentuan Pasal 76 ayat (1), (2), dan (3) UU Administrasi Pemerintahan menyatakan :

(1) *"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau*

Halaman **116** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.*

(2) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*

(3) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan."*

38. Berdasarkan Pasal 75 ayat (2) dan Pasal 76 ayat (1), (2), dan (3) UU Administrasi Pemerintahan tersebut, maka upaya administratif meliputi (a) Keberatan, dan (b) banding ke atasan pejabat. Kedua Langkah tersebut harus ditempuh terlebih dahulu agar Upaya administratif dapat dianggap telah ditempuh secara sempurna. Dalam hal telah ditempuh keberatan dan banding ke atasan pejabat TUN, maka barulah warga masyarakat yang merasa dirugikan oleh keputusan TUN dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara

39. Dalam Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui hanya mendalilkan pernah mengajukan keberatan kepada Tergugat dan tidak pernah mendalilkan pernah mengajukan banding ke atasan Tergugat. Dengan demikian Upaya administratif yang ditempuh Penggugat tidak sempurna karena tidak menempuh upaya banding ke atasan yang mengakibatkan Gugatan TUN *a quo* memiliki cacat hukum dan

Halaman **117** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat belum memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan TUN a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung sebagaimana diatur dalam Pasal 76 UU Administrasi Pemerintahan

40. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi uraikan di atas, maka jelas upaya administratif yang dilakukan Penggugat adalah tindakan yang cacat hukum sehingga seharusnya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

Tentang Objek Sengketa TUN (*in casu* SHM No. 20/Tg) Adalah Milik Tergugat II Intervensi Sejak 2004 Yang Proses Pendaftarannya Telah Dilakukan Sesuai PP Pendaftaran Tanah Yang Lama Yaitu PP No. 10/1961 dan Tetap Sah Berlaku Berdasarkan PP No. 24/1997

41. Bahwa pada prinsipnya dalam pendaftaran tanah menganut prinsip publisitas, yaitu untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Bahwa pada saat diterbitkannya Objek Sengketa TUN peraturan terkait pendaftaran tanah yang berlaku adalah PP Pendaftaran Tanah yang lama, yaitu PP No. 10/1961.

42. Ketentuan Pasal 6 PP No. 10/1961 menyatakan :

- (1) *Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.*

Halaman **118** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



(2) Mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan.

(3) Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

43. Sebelum terbitnya Objek Sengketa TUN, terlebih dahulu diterbitkan Surat Ukur Gambar Tanah No. 44/1976, tanggal 5 Februari 1976, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) PP No. 10/1961, yaitu :

*"Surat ukur pada dasarnya adalah kutipan dari peta-pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal 4."*

44. Bahwa apabila benar -quod non- Penggugat menganggap tanah Objek Sengketa TUN merupakan aset miliknya, maka sesuai Pasal 6 PP No. 10/1961, sesungguhnya pada tahun 1976 Penggugat telah diberikan kesempatan untuk melihat peta dan daftar isian di Kantor Kepala Desa selama 3 (tiga) bulan dan mengajukan keberatan terhadap peta dan daftar isian tersebut. Namun selama periode keberatan tersebut dari pihak manapun, termasuk dari Penggugat.

45. Ketentuan Pasal 12 PP No. 10/1961 menyatakan :

Halaman **119** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



“Setelah ada pengesahan seperti yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), maka dari tiap-tiap bidang tanah yang batas-batasnya maupun yang berhak atasnya telah ditetapkan, hak-haknya dibukukan dalam daftar buku-tanah.”

46. Ketentuan Pasal 13 PP No. 10/1961 menyatakan :

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

47. Oleh karena tidak ada keberatan dari pihak manapun, maka sesuai ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 PP No. 10/1961 tersebut diterbitkanlah SHM No. 20/TG (*in casu* Objek Sengketa TUN) pada tanggal 23 September 1977 atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph. Dengan demikian penerbitan Objek Sengketa TUN pertama kali atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph pada tahun 1977 telah





sesuai dengan regulasi pendaftaran tanah yang berlaku pada saat itu, yaitu PP No. 10/1961.

Bahwa setelah terbitnya Objek Sengketa TUN atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph tersebut di tahun 1977, tidak ada upaya hukum apapun dari Penggugat.

48. Kemudian pada tahun 1981, dilakukan pemindahan hak atas tanah Objek Sengketa TUN dari Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph kepada Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) melalui jual beli berdasarkan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Halim Kurniawan, tanggal 1 Januari 1981.

49. Ketentuan Pasal 19 PP No. 10/1961 menyatakan :

*"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."*

50. Oleh karena pemindahan hak atas tanah Objek Sengketa TUN dilakukan melalui akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 19 PP No. 10/1961 maka jelas dan terang benderang faktanya proses peralihan kepemilikan kepada Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) pada tahun

Halaman **121** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



1981 telah sesuai dengan regulasi pendaftaran tanah yang berlaku pada saat itu, yaitu PP No. 10/1961.

Bahwa setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah Objek Sengketa TUN kepada Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) di tahun 1981, tidak ada upaya hukum apapun dari Penggugat.

51. Bahwa patut untuk Majelis Hakim Yang Mulia ketahui bahwa Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) adalah ayah dari Tergugat II Intervensi.
52. Sejak ayah Tergugat II Intervensi (Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij)) membeli tanah Objek Sengketa tersebut di tahun 1981, Tergugat II Intervensi tinggal di tanah bersama orang tua dan saudara-saudaranya. Tergugat II Intervensi tinggal di tanah Objek Sengketa tersebut sampai dengan menikah pada tahun 1989, sedangkan ayah Tergugat II Intervensi masih tetap tinggal di tanah Objek Sengketa TUN tersebut sampai dengan meninggal dunia pada tahun 2014.
53. Sejak Tergugat II Intervensi tinggal di tanah Objek Sengketa TUN Bersama ayah dan saudara-saudaranya sama sekali tidak keberatan atau tindakan apapun dari Penggugat, padahal jelas di tanah Objek Sengketa TUN yang diklaim Penggugat adalah asetnya berdiri bangunan yaitu rumah ayah Tergugat II Intervensi (Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij)) yang dapat dilihat dengan kasat mata yang mana tentunya lazimnya pemilik tanah yang sah tentu akan menegur pihak yang membuat bangunan tanpa ijinnya di atas tanah miliknya.
54. Kemudian pada tahun 1997, diterbitkan PP Pendaftaran Tanah yang baru, yaitu PP No. 24/1997.

Halaman **122** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



55. Ketentuan Pasal 64 ayat (2) PP No. 24/1997 menyatakan :

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

56. Berdasarkan ketentuan Pasal 64 ayat (2) PP No. 24/1997 tersebut maka (a) penerbitan Objek Sengketa TUN pertama kali atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph pada tahun 1977, dan (b) proses peralihan kepemilikan kepada Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) pada tahun 1981 yang telah sesuai dengan PP No. 10/1961 TETAP SAH dengan berlakunya PP No. 24/1997.

57. Kemudian di tahun 2004, tepatnya pada tanggal 19 Februari 2004, Tergugat II Intervensi membeli tanah Objek Sengketa TUN dari ayahnya kepada Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) yang pemindahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan Akte Jual Beli No. 103/Tk.K/2004, tanggal 11 Februari 2004 dibuat di hadapan Vitta Nogosannyono, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandar Lampung.

58. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 menyatakan :

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang"*

Halaman **123** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



*berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

59. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP No. 24/1997 maka peralihan hak atas tanah melalui jual-beli wajib dibuatkan dalam bentuk Akta oleh PPAT dan Akta tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan.

60. Ketentuan Pasal 36 PP No. 24/1997 menyatakan :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

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

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan peraturan ini.”

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

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

*Halaman 124 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*



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

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

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

- a. Akta Jual Beli”

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

“Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.”

65. Berdasarkan regulasi di atas, maka perubahan data yuridis dalam pemegang hak SHM No. 20/Tg dari Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) menjadi atas nama Tergugat II Intervensi merupakan implementasi dan sesuai dengan ketentuan Pasal 36 PP No. 24/1997, Pasal 94 ayat (2) huruf a, Pasal 95 ayat (1) huruf a, dan Pasal 105 ayat (4) Permen Agraria No. 3/1997. Dengan demikian jelas dan terang benderang faktanya bahwa baik peralihan kepemilikan Tanah Sengketa dari Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) menjadi atas nama Tergugat II Intervensi merupakan hal yang berdasar hukum maupun perubahan data yuridis di dalam SHM No. 20/Tg dari Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) menjadi atas nama Tergugat II Intervensi juga merupakan hal yang berdasar hukum.



66. Ketentuan Pasal 52 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan menyatakan

:

“Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.”

67. Dengan demikian oleh karena pemindahan hak atas tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat II Intervensi dilakukan melalui Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT maka pemindahan hak tersebut adalah sah sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang artinya didasarkan pada ketentuan Peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan.

68. Ketentuan Pasal 1 angka 1, 2, dan 3 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (“UU BPHTB”) menyatakan :

“Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Halaman **126** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



3. Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

69. Ketentuan Pasal 2 UU BPHTB menyatakan :

“(1) Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

(2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:

a. pemindahan hak karena:

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. penunjukan pembeli dalam lelang;
9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. penggabungan usaha;
11. peleburan usaha;

Halaman **127** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





12. pemekaran usaha;

13. hadiah.

b. pemberian hak baru karena;

1. kelanjutan pelepasan hak;

2. di luar pelepasan hak.

(3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

a. hak milik;

b. hak guna usaha;

c. hak guna bangunan;

d. hak pakai;

e. hak milik atas satuan rumah susun;

f. hak pengelolaan.”

70. Ketentuan Pasal 4 UU BPHTB menyatakan :

(1) “Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

(2) Subjek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang ini.”

71. Bahwa dari sisi perpajakan, Tergugat II Intervensi juga telah memenuhi kewajiban perpajakan yang diatur dalam UU BPHTB di atas ketika memperoleh hak atas tanah berdasarkan Objek Sengketa TUN dimana pada tanggal 11 Februari 2004 Tergugat II Intervensi telah membayarkan BPHTB sebesar Rp.3.034.200,- (tiga juta tiga puluh empat dua ratus rupiah).

Halaman **128** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



72. Ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 ("UU PBB") menyatakan :

"Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan."

73. Setelah memperoleh hak atas tanah Objek Sengketa TUN, Tergugat II Intervensi selaku subyek pajak PBB juga secara rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahunnya.

74. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi kemukakan di atas maka jelas Objek Sengketa Tun Adalah Produk Hukum Yang Sah sehingga tidak beralasan hukum untuk dibatalkan sebagaimana yang diinginkan Penggugat.

Tentang Penggugat Setelah Objek Sengketa TUN Berumur 46 Tahun Baru Mengajukan Gugatan Pembatalan dan Hanya Terhadap Objek Sengketa TUN Saja Padahal Mengklaim Seluruh Tanah Di Sisi Kiri dan Kanan Juga Miliknya Tapi Sama Sekali Tidak Digugat Sebagaimana Objek Sengketa TUN

75. Bahwa dalam angka IV butir 1, hal. 7 Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mengakui secara tegas bahwa Sertifikat (*in casu* SHM No. 20/Tg atau Objek Sengketa TUN) terbit dan berlaku sah sejak tanggal 23 September 1977.

Halaman **129** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



76. Namun faktanya Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan hingga diterbitkanlah SHM No. 20/Tg pada tanggal 23 September 1977 atas nama Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph, dan baru di tahun 2023 Penggugat mengajukan keberatan terhadap terbitnya SHM No. 20/Tg (*in casu* Objek Sengketa TUN) Ketika SHM No. 20/Tg telah beralih kepada Tergugat II Intervensi dengan mengajukan Gugatan TUN *a quo*.

77. Sebagaimana telah dikemukakan di atas berdasarkan ketentuan Pasal 64 ayat (2) PP No. 24/1997, maka Objek Sengketa TUN (*in casu* SHM No. 20/Tg) yang telah didaftarkan pada tahun 1977 mengacu kepada PP No. 10/1961 tetap merupakan pendaftaran tanah yang sah ketika beralih kepada Tergugat II Intervensi pada tahun 2004. Dengan demikian sampai dengan saat ini ketika dipermasalahkan oleh Penggugat sebagaimana dalam Gugatan TUN *a quo* Objek Sengketa TUN telah terbit selama 46 tahun.

78. Ketentuan Pasal 55 UU PTUN menyatakan :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

79. Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 55 UU PTUN Gugatan TUN *a quo* yang baru didaftarkan pada 6 Juni 2023 untuk membatalkan Keputusan TUN yang telah terbit/diumumkan sejak tahun 1977 (46 tahun) adalah Gugatan Yang Telah Daluwarsa.

Halaman 130 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



80. Selain itu, ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 menyatakan :

“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 jangka 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.”

81. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 tersebut, Penggugat hanya memiliki jangka waktu untuk mengajukan keberatan atau mengajukan gugatan terkait terbitnya Objek Sengketa TUN paling lama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Objek Sengketa TUN tersebut.

82. Bahwa ketentuan Pasal 55 UU PTUN merupakan syarat formil pengajuan gugatan pembatalan Keputusan TUN, sedangkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 merupakan syarat materil untuk mengabulkan gugatan pembatalan Keputusan TUN. Dalam konteks pembatalan sertifikat hak atas tanah artinya meskipun pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN mengajukan gugatan dalam jangka waktu 90 hari sejak mengetahui mengenai adanya Keputusan TUN maka gugatan tersebut telah memenuhi syarat formil sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara dapat menerima dan memeriksa

*Halaman 131 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan. Namun dalam pemeriksaan untuk mengabulkan atau tidak mengabulkan gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah, maka Pengadilan Tata Usaha Negara harus terlebih melakukan pengecekan syarat materil yang diatur Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 apakah gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah diajukan masih dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan atau sudah melewati. Dalam hal gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah diajukan melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan, maka gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah harus ditolak karena tidak memenuhi syarat materil pembatalan Keputusan TUN.

83. Mengacu fakta di atas, maka oleh karena Tergugat II Intervensi memperoleh Objek Sengketa TUN pada tahun 2004 maka Penggugat harus mengajukan gugatan selambat-lambatnya di tahun 2009. Dengan demikian Gugatan TUN *a quo* yang diajukan pada tahun 2023 atau 19 tahun kemudian sejak nama Tergugat II Intervensi tercantum di Objek Sengketa TUN sebagai pemilik adalah gugatan yang telah lewat waktu (daluwarsa). Apabila ditarik mundur lagi ke tahun terbitnya Objek Sengketa TUN di tahun 1977 maka jelas lebih jauh lagi daluwarsa tersebut terjadinya.

84. Lebih lanjut lagi, ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

85. Ketentuan Pasal 3 PP No. 24/1997 menyatakan :

Halaman 132 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



“Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”

86. Ketentuan Pasal 4 PP No. 24/1997 menyatakan :

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.”

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

“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

88. Ketentuan Pasal 5 UU Administrasi Pemerintahan menyatakan :

- “Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan berdasarkan
- a. asas legalitas;
  - b. asas perlindungan terhadap hak asasi manusia, dan
  - c. AUPB.”

89. Ketentuan Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999

Tentang Hak Asasi Manusia (“UU HAM”) menyatakan :

Halaman **133** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



“Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.”

90. Dengan demikian dalam konteks kekinian, Objek Sengketa TUN (*in casu* SHM No. 20/Tg) merupakan manifestasi kepastian hukum dan bentuk perlindungan negara terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) Tergugat II Intervensi, yaitu hak mempunyai kepemilikan, termasuk namun tidak terbatas pada kepemilikan pada tanah, yang harus dilindungi oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 3, 4, dan 36 PP No. 24/1997 Jo. Pasal 5 UU Administrasi Pemerintahan Jo. Pasal 36 ayat (2) UU HAM.

91. Bahwa dalam angka I Gugatan TUN *a quo*, Penggugat mendalilkan sekarang batas-batas tanah Objek Sengketa TUN di selatan adalah rumah warga (aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero)) dan di utara adalah dealer motor Yamaha (aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero)). Berdasarkan fakta di lapangan, di sebelah dealer motor Yamaha terdapat Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) dan di sebelah rumah warga terdapat jejeran ruko-ruko yang mana keseluruhan bangunan tersebut berbatasan langsung dengan rel kereta api. Namun anehnya meski mendalilkan di kiri dan kanan (selatan dan utara) Objek Sengketa juga merupakan aset Penggugat yang dipergunakan oleh pihak lain, namun hanya Objek Sengketa TUN yang digugat pembatalannya, sedangkan kedua bidang tanah di kiri dan

Halaman **134** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





kanan Objek Sengketa TUN, termasuk jejeran ruko dan KPPN sama sekali tidak digugat oleh Penggugat. Patut dipertanyakan cara tebang pilih yang dilakukan Penggugat dengan mengajukan Gugatan TUN *a quo* pembatalan terhadap Objek Sengketa TUN padahal kepemilikannya sendiri adalah tidak berdasar karena belum ada Putusan Pengadilan Negeri secara perdata yang menyatakan tanah tersebut adalah milik Penggugat adalah bentuk diskriminatif yang patut diduga merupakan pelanggaran Hak Asasi Manusia (HAM) Tergugat II Intervensi sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (2) UU HAM yang menyatakan :

“Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.”

92. Bahwa pemindahan hak kepada Tergugat II Intervensi adalah sah sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 sehingga Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang sebagai diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (“SEMA No. 4/2016”) yang dalam Rumusan Kamar Perdata, hal. 6, dinyatakan sebagai berikut :

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

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

*Halaman 135 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*



- ....dst.

- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.”

93. Tergugat II Intervensi dengan ini menyatakan menyimpan hak-haknya untuk melakukan pengaduan kepada Komnas HAM, Komisi III DPR RI, Menteri BUMN, dan Presiden Republik Indonesia terkait dugaan pelanggaran HAM yang dilakukan Penggugat.

94. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi kemukakan di atas maka jelas oleh karena Objek Sengketa TUN adalah Keputusan TUN yang sah berlaku dan memiliki kekuatan hukum maka jelas Gugatan TUN *a quo* adalah gugatan yang tidak berdasar, daluwarsa, dan tebang pilih sehingga sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia untuk seluruhnya.

Tentang *Grondkaart* Bukan Bukti Kepemilikan dan Oleh Karenanya Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Terhadap Objek Sengketa TUN

95. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam angka V, huruf A, butir 4 yang mendalilkan Penggugat pada tahun 1950 telah memasang patok di lahan yang menjadi Obyek Sengketa dan sampai saat ini patok tersebut masih ada di lahan Objek Sengketa. Faktanya di lapangan tidak ada patok yang dipasang di tanah milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Objek Sengketa, melainkan ada di jalan Gatot Subroto di depan tanah dan bangunan di sebelah kiri Objek Sengketa TUN dan patok tersebut bertuliskan PT. KAI sehingga jelas bukan patok yang katanya dipasang sejak tahun 1950. Dengan

Halaman 136 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



demikian jelas patok yang menurut PT. KAI (*in casu* Penggugat) adalah penanda kepemilikannya adalah yang dipatok secara sepihak saja oleh Penggugat sehingga patut dikesampingkan dan memerlukan pembuktian lebih lanjut.

96. Faktanya, di sepanjang Jalan Gatot Subroto, Bandar Lampung tersebut telah berdiri jejeran bangunan baik berupa rumah maupun ruko selama puluhan tahun yang artinya selama puluhan tahun juga Penggugat tidak pernah menguasai tanah tersebut dan bahkan dapat dikatakan menelantarkan tanah tersebut selama puluhan tahun (andaikapun benar -quod non- tanah tersebut merupakan milik Penggugat).

97. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam angka V, huruf A, yang pada pokoknya mendalilkan kronologis hak kepemilikan Penggugat didasarkan pada *Grondkaart* yang merupakan peninggalan kolonial Hindia Belanda yang didalilkan Penggugat merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang masih berlaku sampai dengan saat ini.

98. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, Penggugat berulang kali mendalilkan bahwa *Grondkaart* adalah bukti kepemilikan yang sah atas Tanah Objek Sengketa TUN yang merupakan peninggalan kolonial Hindia Belanda namun sama sekali tidak menguraikan dasar hukum di zaman hindia belanda yang mengatur mengenai *Grondkaart* sehingga ketika berlaku UUPA termasuk ke dalam hak atas tanah berdasarkan hukum barat yang diakui oleh UUPA. Lebih lanjut lagi, dalam Gugatan *a quo* Penggugat menyebutkan batas-batas tanah, namun yang disebutkan

Halaman **137** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



Penggugat tersebut adalah batas tanah SHM No. 20/Tg (*in casu* Objek Sengketa TUN). Sedangkan tanah berdasarkan *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, seluas 1.561 M2 yang didalilkan Penggugat merupakan bukti kepemilikannya atas Tanah Objek Sengketa TUN tidak dijelaskan berada di mana dan apa saja batas-batasnya, sehingga dalam perkara *a quo* tidak diketahui apakah tanah yang dimaksud Penggugat tersebut tumpang tindih dengan Objek Sengketa TUN atau tidak.

99. Dalam artikel “Kekuatan Hukum *Grondkaart* Milik PT. Kerata Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)” Yang dimuat di *Diponegoro Law Journal*, Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017, pada hal. 10 dinyatakan :

“.... Ini perlu ditebalkan untuk mengingatkan bahwa *Grondkaart* bukanlah alat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya sebuah peta tanah pada zaman Belanda,....dst.

.....dst., maka sejak Indonesia merdeka, undang-undang memerintahkan agar hak-hak atas tanah yang diatur dalam peraturan pemerintah sebelum tahun 1960 atau yang ada sejak zaman kolonial harus didaftarkan ke badan Pertanahan Nasional, baik data fisik maupun data yuridis.

*Grondkaart* bukanlah bukti hak. Surat penguasaan fisik dan surat ukur yang diterbitkan BPN pun bukan bukti hak layaknya sertifikat....dst.”

100. Sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa klaim kepemilikannya terhadap tanah Objek Sengketa TUN

Halaman 138 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



adalah *Grondkaart* yang merupakan peninggalan jaman kolonial Hindia Belanda, yaitu *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, seluas 1.561 M2.

101. Ketentuan Pasal II ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konvensi UUPA menyatakan :

“Hak-Hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, yaitu; hak agrarisch eigendom, milik, Yayasan, andarbeni, hak atas druwe, pesini, grant sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfacht, hak-usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama, apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.”

102. Berdasarkan Pasal II ayat (1) UUPA di atas, dalam aturan peralihan UUPA tidak ada disebutkan mengenai hak barat yang bernama *Grondkaart* yang dengan berlakunya UUPA langsung dikonversi menjadi hak milik. Hal ini berbeda dengan Eigendom yang secara tegas dinyatakan dikonversi menjadi hak milik sebagai diatur dalam Pasal I ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konvensi dalam UUPA sebagai berikut :

“Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang

Halaman **139** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam  
Pasal 21.”

103. Oleh karena *Grondkaart* yang didalilkan Penggugat sebagai bukti kepemilikan pada zaman kolonial Hindia Belanda tidak pernah dinyatakan dikonversi sebagai hak milik dalam UUPA maka jelas Penggugat bukan pemilik atas tanah dan oleh karenanya tidak memiliki kedudukan atau kepentingan Hukum (Legal Standing) terkait Objek Sengketa TUN.

104. Lebih lanjut lagi, terkait konversi hak penguasaan atas tanah negara ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya (“Permen Agraria No. 9/1965”).

105. Ketentuan Pasal 1 Permen Agraria No. 9/1965 menyatakan :

“Hak penguasaan atas tanah negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra 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.”

106. Ketentuan Pasal 9 ayat (3) Permen Agraria No. 9/1965 menyatakan :

Halaman **140** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



“Jika hak-hak tersebut pada Pasal 1 dan 2 belum didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah maka pemegang hak yang bersangkutan wajib datang pada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkannya dengan mempergunakan daftar isian yang contohnya akan ditetapkan tersendiri.”

107. Dengan demikian andaikata pun benar -quod non- *Grondkaart* adalah bukti kepemilikan hak Penggugat atas tanah maka sesuai ketentuan Pasal 1 dan Pasal 9 ayat (3) Permen Agraria No. 9/1965, maka Penggugat wajib mendaftarkan hak tersebut untuk dikonversi menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai UUPA. Namun sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat sampai saat ini Penggugat masih menyebut dasar kepemilikan tersebut sebagai *Grondkaart* yang artinya Penggugat tidak pernah mendaftarkan hal tersebut ke Kantor Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP No.10/1961 padahal menurut Permen Agraria No. 9/1965 hal tersebut menjadi kewajibannya. Dengan demikian maka dengan berlakunya UUPA dan Permen Agraria No. 9/1965 maka konversi hak tanah barat menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan baru berlaku setelah didaftarkan sesuai PP Pendaftaran Tanah yang lama (PP No. 10/1961) yang artinya apabila tidak didaftarkan berarti di atas tanah tersebut tidak terdapat hak apapun sehingga tanah tersebut merupakan tanah negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 PP No. 24/1997 menyatakan :

Halaman **141** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





“Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.”

108. Bahwa *Grondkaart* baru memiliki kekuatan hukum apabila pernah didaftarkan menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan serta telah bersertifikat juga dikemukakan dalam artikel “Kekuatan Hukum *Grondkaart* Milik PT. Kerata Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)” Yang dimuat di *Diponegoro Law Journal*, Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017:

Hal. 8 :

Pada saat mulai berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tanggal 24 September 1960, tanah-tanah *Grondkaart* itu merupakan hak beheer DKA. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ditegaskan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dengan hak penguasaan (beheer) itu sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Pengelolaan dan Hak Pakai berlaku selama dipergunakan. Hak Pakai dan Hak Pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah Negara didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah dan diterbitkan sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya.

Hal. 10 :

“Apabila akhirnya Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Sertipikat Hak Milik kepada warga maka lahan rumah tinggal tersebut mempunyai alas hak yang kuat. Alasannya karena sewaktu Kantor

Halaman **142** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan memproses penerbitan Hak Milik tersebut, Kantor Pertanahan tidak melihat di daftar buku tanahnya ada penguasaan PT. KAI atas lahan di areal itu. Jika PT. KAI memenuhi kewajibannya melakukan register atau mendaftarkan tanah sesuai amanat Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 itu pasti tercatat di buku tanah Kantor Pertanahan. Maka jika Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Milik telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.”

dan Artikel “Kekuatan Hukum *Grondkaart* dan Problematikanya di Indonesia” yang ditulis oleh Farida Sekti Pahlevi yang dimuat dalam Al Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 4, 1 Juni 2022, yang menyatakan :

Hal. 70 :

“....Dengan demikian, *Grondkaart* berarti peta tanah.....dst.

.....dst. Namun, sumber lain menyebutkan *Grondkaart* bukan surat bukti hak penguasaan fisik dan yuridis, melainkan hanya alat bukti kepemilikan tanah pada zaman Hindia Belanda yang memuat satu kesatuan warkah disertai asal mula tanah. Maka, tiada satu pihak yang dapat mengklaim benar sepenuhnya kecuali dibuktikan melalui putusan pengadilan.

Hal. 73 :

“Namun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, PT. Kereta Api Indonesia berkewajiban untuk mendaftarkan *Grondkaart* menjadi Hak Pengelolaan atau Hak Pakai sehingga bukti hak penguasaan tersebut dapat dijadikan sebagai suatu bukti kepemilikan

Halaman **143** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



hak atas tanah yang benar dan kuat. Hak Pakai dan Hak Pengelolaan ini akan absah ketika Hak Penguasaan atas tanah negara didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya....dst.”

Hal. 74 :

“Pada masa ini, diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut UUPA. Terbitnya UUPA menghapuskan keberadaan Hak Domain (Milik) Negara yang menjadi dasar keberadaan *Grondkaart* yang bermakna “Tanah Dalam Penguasaan” Kementerian, Jawatan, atau Pemerintah Daerah. Akibatnya, “tanah dalam penguasaan” tidak memiliki landasan hukum dan status hukumnya menjadi kabur. Hal ini disebabkan oleh; pertama, tanah dalam penguasaan tidak berstatus sebagai hak atas tanah karena hanya menjadi bagian dari Tanah Hak Milik Negara, sementara hak ini telah dihapuskan oleh UUPA. Kedua, UUPA sendiri baik dalam dasar-dasar dan ketentuan pokoknya maupun ketentuan-ketentuan konversinya, tidak menyebut dan mengatur secara tegas “tanah dalam penguasaan” yang digunakan oleh kementerian, jawatan, atau pemerintah daerah....dst.”

109. Andaikataupun benar *-quod non-* *Grondkaart* memiliki kekuatan legal formal sebagai dokumen yang diterbitkan oleh Lembaga pertanahan pada zamannya (kolonial Hindia Belanda), namun oleh karena setelah berlakunya UUPA hingga saat ini (63 tahun) Penggugat tidak pernah mendaftarkan hal tersebut ke Kantor Pendaftaran Tanah sebagaimana

Halaman **144** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam PP No.10/1961 maka jelas tanah Objek Sengketa TUN adalah tanah negara yang dapat dimohonkan haknya oleh Warga Negara Indonesia, sehingga terbitlah SHM No. 20/Tg/Objek Sengketa TUN atas nama Ny. Elizabet Sahetapy Yoseph yang saat ini telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat II Intervensi.

110. Oleh karena sejak berlakunya UUPA atau setidaknya sejak diterbitkannya Permen Agraria No. 9/1965 sudah tidak ada lagi hak tanah berdasar hukum barat (-andaikata pun benar -quod non-Grondkaart itu adalah hak atas tanah berdasar hukum barat) sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan atau kepentingan Hukum (Legal Standing) terkait Objek Sengketa TUN.

111. Tergugat II menolak dengan Objek Sengketa TUN adalah barang milik negara yang tunduk kepada UU Perbendaharaan Negara yang pengelolaannya diatur oleh Menteri Keuangan dan tidak dapat dipindahtangankan. Bahwa dalam hal ini Penggugat telah keliru dan salah kaprah dan tidak dapat membedakan dirinya apakah BUMN yang merupakan badan hukum bukan merupakan instansi pemerintah. Mohon akta bahwa dalam dalil Gugatannya angka V, huruf A, butir 2, angka 11) mengakui bahwa sejak 3 Februari 1998 status Penggugat berubah menjadi perseroan, yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

112. Ketentuan Pasal 1 angka 1 UU BUMN menyatakan :

“Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut BUMN, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki

Halaman **145** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan”

113. Ketentuan Pasal 4 ayat (1), (2), dan (3) UU BUMN menyatakan :

(1) “Modal BUMN merupakan dan berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.

(2) Penyertaan modal negara dalam rangka pendirian atau penyertaan pada BUMN bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- b. kapitalisasi cadangan;
- c. sumber lainnya.

(3) Setiap penyertaan modal negara dalam rangka pendirian BUMN atau perseroan terbatas yang dananya berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. “

114. Pasal 1 angka 1 dan 10 UU Perbendaharaan Negara menyatakan :

Angka 1 :

“Perbendaharaan Negara adalah pengelolaan dan pertanggung jawaban keuangan negara, termasuk investasi dan kekayaan yang dipisahkan, yang ditetapkan dalam APBN dan APBD.”

Angka 10 :

“Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.”

115. Ketentuan Pasal 2 UU Perbendaharaan Negara menyatakan :

Halaman **146** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



“Perbendaharaan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1

Angka 1, meliputi:

- a. pelaksanaan pendapatan dan belanja negara;
- b. pelaksanaan pendapatan dan belanja daerah;
- c. pelaksanaan penerimaan dan pengeluaran negara;
- d. pelaksanaan penerimaan dan pengeluaran daerah;
- e. pengelolaan kas;
- f. pengelolaan piutang dan utang negara/daerah;
- g. pengelolaan investasi dan barang milik negara/daerah;
- h. penyelenggaraan akuntansi dan sistem informasi manajemen keuangan negara/daerah;
- i. penyusunan laporan pertanggungjawaban pelaksanaan APBN/APBD;
- j. penyelesaian kerugian negara/daerah;
- k. pengelolaan Badan Layanan Umum;
- l. perumusan standar, kebijakan, serta sistem dan prosedur yang berkaitan dengan pengelolaan keuangan negara dalam rangka pelaksanaan APBN/APBD.”

116. Ketentuan Pasal 41 UU Perbendaharaan Negara menyatakan:

- (1) “Pemerintah dapat melakukan investasi jangka panjang untuk memperoleh manfaat ekonomi, sosial dan/atau manfaat lainnya.
- (2) Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk saham, surat utang, dan investasi langsung.

Halaman **147** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



(3) Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

(4) Penyertaan modal pemerintah pusat pada perusahaan negara/daerah/swasta ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

(5) Penyertaan modal pemerintah daerah pada perusahaan negara/daerah/swasta ditetapkan dengan peraturan daerah."

117. Berdasarkan definisi BUMN dan Perbendaharaan Negara dan ketentuan dalam UU BUMN dan UU Perbendaharaan Negara di atas maka kekayaan BUMN berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan, sehingga BUMN merupakan badan hukum. Hal ini berarti aset BUMN merupakan kekayaan BUMN itu sendiri dan pembelian barang yang dilakukan BUMN tidak menggunakan APBN, melainkan dari anggaran BUMN yang bersangkutan. Sedangkan kekayaan negara di BUMN tersebut adalah berada pada permodalannya, yaitu investasi berupa saham yang dimiliki oleh negara di dalam BUMN. Jadi harus jelas pemisahnya antara kekayaan negara yang tunduk kepada UU Perbendaharaan Negara dengan kekayaan BUMN yang tunduk kepada UU BUMN. Barang milik negara benar tidak dapat dipindahtangankan, sedangkan barang BUMN dapat dipindahtangankan dengan mengacu kepada Anggaran Dasar BUMN yang bersangkutan.

118. Dalam kaitan dengan pertanahan, maka kewajiban Instansi Pemerintah/Negara/daerah dan kewajiban BUMN tunduk kepada regulasinya masing-masing, yaitu kewajiban Instansi

Halaman **148** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





Pemerintah/Negara/daerah melakukan sertifikasi tanah yang dikuasainya tunduk kepada UU Perbendaharaan Negara yang pada Pasal 49 ayat (1) dan (2) UU Perbendaharaan Negara menyatakan :

(1) Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.

(2) Bangunan milik negara/daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.

Sedangkan untuk Penggugat yang merupakan BUMN Perkeretaapian kewajiban mensertifikasi tunduk kepada UU Perkeretaapian yang pada Pasal 46 ayat (1) UU Perkeretaapian menyatakan :

“Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.”

dan pada Pasal 86 UU Perkeretaapian menyatakan :

“Tanah yang sudah dikuasai oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha dalam rangka pembangunan prasarana perkeretaapian, disertifikatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.”

119. Sedangkan dalam perkara *a quo*, Tanah Objek Sengketa TUN bukanlah tanah/barang milik negara ataupun tanah Penggugat, melainkan Tanah Negara yang tidak terdapat hak apapun di atasnya sehingga dapat diterbitkan hak atas tanah, yaitu SHM No. 20/Tg.

Halaman **149** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



120. Bahwa dalam Gugatan *a quo* angka V, huruf A, butir 2.2 Penggugat mendalilkan Staatsblad 1911 Nomor 110 dan Statsblad 1940 Nomor 430 yang menegaskan bahwa SS mempunyai hak beheer atas tanah *Grondkaart*.

121. Dalam pertimbangan memutuskan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara ("PP No. 8/1953") dinyatakan :

**"MEMUTUSKAN :**

Dengan mengenyampingkan ketentuan-ketentuan tersebut dalam surat keputusan Gubernur Jenderal tertanggal 25 Januari 1911 Nomor 33 (Staatsblad 1911 Nomor 110), sebagai yang telah diubah dan ditambah, yang terakhir dengan surat keputusannya tertanggal 22 Agustus 1940 Nomor 30 (Staatsblad 1940 Nomor 430) yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah ini, menetapkan :

Peraturan Pemerintah Tentang Penguasaan  
Tanah-Tanah Negara"

122. Berdasarkan pertimbangan dalam PP No. 8/1953 jelas sejak terbitnya PP No. 8/1953 maka Staatsblad 1911 Nomor 110 dan statsblad 1940 Nomor 430 telah dikesampingkan sehingga tidak tepat dasar hukum Penggugat yang masih menggunakan hukum kolonial Hindia Belanda padahal telah ada hukum nasional yang lebih baru dan telah mengesampingkan hukum kolonial Hindia Belanda tersebut.

Halaman **150** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



123. Ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara ("PP No. 8/1953") menyatakan penguasaan atas tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

124. Ketentuan Pasal 6 PP No. 8/1953 menyatakan :

"Menteri Dalam Negeri, atas permintaan pihak yang bersangkutan membebaskan penguasaan atas tanah Negara atau sebagian dari itu atau merubah peruntukkan tanah tersebut."

125. Ketentuan Pasal 7 PP No. 8/1953 menyatakan :

"Menteri Dalam Negeri dapat melimpahkan kekuasaan yang dimaksud dalam pasal 3 ayat 1 sub a dan b kepada Gubernur/Kepala Daerah Propinsi."

126. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 7 PP No. 8/1953 maka penerbitan hak atas tanah di tanah negara, yaitu SHM No. 20/Tg (*in casu* Objek Sengketa TUN) yang didasarkan pada Surat Keputusan Gub/Kdh.Prop.Lampung. Tgl. 15 Nopember 1976. No. DA. 440/SK/HM/1976 yang mendapat kewenangan berdasarkan pelimpahan dari Menteri Dalam Negeri telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengesampingkan surat keputusan Gubernur Jenderal tertanggal 25 Januari 1911 Nomor 33 (Staatsblad 1911 Nomor 110), yang terakhir diubah dengan surat keputusannya tertanggal 22 Agustus 1940 Nomor 30 (Staatsblad 1940 Nomor 430), yang diklaim Penggugat sebagai dasar SS (perusahaan kereta api pada zaman penjajahan Belanda) memiliki beheer atas tanah *Grondkaart* yang hak dan kewajibannya diteruskan oleh Penggugat.

Halaman **151** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



127. Bahwa faktanya, Penggugat tidak pernah mendaftarkan *Grondkaart* yang didalilkannya merupakan bukti kepemilikannya menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan dan mensertifikasi tanah tersebut. Faktanya, jangankan mensertifikasi tanah, menguasai tanah saja tidak dilakukan Penggugat karena sebagaimana yang telah dikemukakan di atas faktanya di sepanjang Jalan Gatot Subroto, Bandar Lampung dimana Objek Sengketa TUN berada tersebut telah berdiri jejeran bangunan baik berupa rumah maupun ruko, bahkan Kantor Pemerintah (KPPN) selama puluhan tahun yang artinya selama puluhan tahun juga Penggugat tidak pernah menguasai tanah tersebut dan bahkan dapat dikatakan menelantarkan tanah tersebut selama puluhan tahun (andaikapun benar -quod non- tanah tersebut merupakan milik Penggugat).

128. Sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat bahwa dirinya adalah badan hukum, yaitu BUMN yang merupakan subyek hukum sebagaimana orang perorangan. Sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 4 UU PBB yang menyatakan :

“Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

Maka Penggugat juga merupakan subyek pajak bumi dan bangunan (PBB) yang wajib membayar PBB atas setiap jengkal tanah yang dimiliki maupun dikuasainya.

Halaman 152 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



129. Dengan demikian dalam kepemilikan tanah bukan cuma terdapat hak, melainkan juga ada kewajiban, seperti kewajiban membayar BPHTB pada saat pertama kali hak diperoleh dan membayar PBB setiap tahunnya. Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, Tergugat II Intervensi telah melaksanakan kewajiban pertanahannya melakukan pembayaran BPHTB dan PBB berdasarkan UU BPHTB dan UU PBB. Andaikata pun benar benar -quod non- adalah pemilik tanah Objek Sengketa TUN, Tergugat II Intervensi dengan ini mensomir Penggugat untuk membuktikan dalam persidangan kalau selama ini Penggugat telah membayar BPHTB yang diatur dalam UU BPHTB dan tiap tahunnya membayar PBB atas tanah Objek Sengketa TUN sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU PBB.

130. Bahwa tindakan Penggugat yang tanpa alas hak yang sah berdasarkan UUPA atas tanah Objek Sengketa TUN namun mengklaim secara sepihak tanah tersebut adalah miliknya setelah tanah Objek Sengketa TUN terbit selama puluhan tahun patut diduga merupakan tindakan maladministrasi yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 Tentang Ombudsman Republik Indonesia yang menyatakan :

“Maladministrasi adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh Penyelenggara Negara dan pemerintahan

Halaman **153** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan.”

131. Tergugat II Intervensi dengan ini menyimpan hak-haknya untuk melakukan pengaduan kepada Komisi Ombudsman atas dugaan tindakan maladministrasi yang dilakukan Penggugat.

132. Ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN menyatakan :

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.”

133. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi kemukakan di atas, maka jelas karena *Grondkaart* bukan bukti hak atas tanah berdasarkan UUPA maka oleh karenanya Penggugat bukan pemilik tanah maka sebenarnya Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dengan Objek Sengketa TUN sehingga sepatutnya Gugatan TUN *a quo* ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Objek Sengketa TUN Tidak Melanggar Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku dan AUPB

134. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam angka V, huruf C, yang pada pokoknya mendalilkan Objek Sengketa TUN melanggar :

a. PP No. 10/1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Halaman **154** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



- b. Peraturan Agraria No. 9 Tahun 1965.
- c. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.681/DJA/1986, tanggal 1 November 1986.
- d. Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1976
- e. Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-169/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990, tanggal 4 September 1990.
- f. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat No. 570.32.3594-d.ii, tanggal 29 Oktober 1992.

135. Ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU PTUN menyatakan :

“Alasan-alasan yang dapat dipergunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

136. Bahwa dalam angka V, huruf C, butir 01, salah satu batu uji yang dipergunakan Penggugat untuk membatalkan Objek Sengketa TUN adalah mendalilkan penerbitan objek Sengketa TUN bertentangan/melanggar PP No. 10/1961.

137. Ketentuan Pasal 65 PP No. 24/1997 menyatakan :

“Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku.”

Halaman **155** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





138. Berdasarkan ketentuan Pasal 65 PP No. 24/1997 tersebut, sejak diterbitkannya PP Pendaftaran Tanah yang baru, yaitu PP No. 24/1997 maka PP No. 10/1961 tidak berlaku lagi. Dengan demikian dalam Gugatan TUN *a quo* yang didaftarkan di 2023 Penggugat telah salah menggunakan batu uji dalam mendalilkan pelanggaran terbitnya Objek Sengketa TUN karena Objek Sengketa TUN diuji dengan peraturan perundang-undangan yang sudah tidak berlaku lagi dan oleh karenanya Objek Sengketa TUN tidak melanggar PP No. 10/1961.

139. Batu uji regulasi berikutnya yang didalilkan Penggugat dilanggar dengan terbitnya Objek Sengketa TUN adalah Permen Agraria No. 9/1965. Sesuai ketentuan Pasal 1 dan Pasal 9 ayat (3) Permen Agraria No. 9/1965, maka Penggugat wajib mendaftarkan hak tersebut untuk dikonversi menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai UUPA. Namun sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat sampai saat ini Penggugat masih menyebut dasar kepemilikan tersebut sebagai *Grondkaart* yang artinya Penggugat tidak pernah mendaftarkan hal tersebut ke Kantor Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP No.10/1961 padahal menurut Permen Agraria No. 9/1965 hal tersebut menjadi kewajibannya. Dengan demikian maka dengan berlakunya UUPA dan Permen Agraria No. 9/1965 maka konversi hak tanah barat menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan baru berlaku setelah didaftarkan sesuai PP Pendaftaran Tanah yang lama (PP No. 10/1961). Dengan demikian Objek Sengketa TUN tidak melanggar Permen

Halaman 156 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



Agraria No. 9/1965 karena Penggugat tidak memiliki Hak Pakai ataupun Hak Pengelolaan atas tanah Objek Sengketa TUN.

140. Bahwa batu uji regulasi selanjutnya yang didalilkan Penggugat dilanggar dengan terbitnya Objek Sengketa TUN adalah Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.681/DJA/1986, tanggal 1 November 1986 dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979. Sesuai asas non retro active maka peraturan yang baru ada belakangan setelah terbitnya Keputusan TUN tidak dapat dipergunakan sebagai batu uji regulasi. Dengan demikian Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.681/DJA/1986 yang diterbitkan pada tahun 1986 dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tidak dapat dipakai sebagai batu uji regulasi pelanggaran Objek Sengketa TUN yang terbit lebih dahulu pada tahun 1977 sebelum adanya kedua regulasi tersebut (*post factum*). Dengan demikian Objek Sengketa TUN tidak melanggar Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.681/DJA/1986, tanggal 1 November 1986 dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979.

141. Batu uji regulasi berikutnya yang didalilkan Penggugat dilanggar dengan terbitnya Objek Sengketa TUN adalah Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-169/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990, tanggal 4 September 1990 dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat No. 570.32.3594-d.ii, tanggal 29 Oktober 1992.

142. Ketentuan Pasal 1 angka 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang

Halaman **157** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 (“UU Pembentukan Undang-Undang”) menyatakan :

Angka 1 :

“Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, pengundangan.”

Angka 2 :

Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.”

143. Ketentuan Pasal 8 UU Pembentukan Undang-Undang menyatakan :

- (1) “Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan

Halaman **158** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

(2) Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.”

144. Ketentuan Pasal 81 UU Pembentukan Undang-Undang menyatakan :

“Agar setiap orang mengetahuinya, Peraturan Perundang-undangan harus diundangkan dengan menempatkannya dalam:

- a. Lembaran Negara Republik Indonesia;
- b. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia;
- c. Berita Negara Republik Indonesia;
- d. Tambahan Berita Negara Republik Indonesia;
- e. Lembaran Daerah;
- f. Tambahan Lembaran Daerah; atau
- g. Berita Daerah.”

145. Berdasarkan ketentuan Pasal 81, Pasal 8, dan Pasal 1 angka 1 dan 2

UU Pembentukan Undang-Undang, maka suatu ketentuan dianggap sebagai peraturan perundang-undangan apabila memuat norma yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan telah melalui tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, pengundangan. Dengan demikian ketentuan yang dibuat di

Halaman **159** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



level Menteri juga harus memuat norma dan melalui tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan akhirnya harus diundangkan terlebih dahulu di dalam Lembaran Negara atau Berita Negara untuk dapat dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam UU Pembentukan UU.

146. Sedangkan Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-169/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990, tanggal 4 September 1990 dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat No. 570.32.3594-d.ii, tanggal 29 Oktober 1992, tidak melalui tahapan-tahapan tersebut, dan yang paling utama tidak diundangkan baik dalam lembaran negara atau berita negara sehingga bukan merupakan peraturan perundang-undangan.

147. Dengan demikian Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-169/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990, tanggal 4 September 1990 dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat No. 570.32.3594-d.ii, tanggal 29 Oktober 1992 yang tidak diundangkan dalam Lembaran Negara atau Berita Negara hanya merupakan surat korespondensi biasa dari Menteri ke jajaran di bawahnya yang tidak memiliki norma hukum sehingga BUKAN merupakan peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya penerbitan Objek Sengketa TUN tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini yaitu Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-169/MK.03/1990 tanggal 4 September

Halaman **160** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1990, tanggal 4 September 1990 dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat No. 570.32.3594-d.ii, tanggal 29 Oktober 1992 sebagaimana yang didalilkan Penggugat.

148. Andaikatapun benar -quod non- Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-169/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990, tanggal 4 September 1990 dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat No. 570.32.3594-d.ii, tanggal 29 Oktober 1992 merupakan peraturan undang-undangan, namun sebagaimana asas non retro aktif yang dikemukakan di atas, Objek Sengketa TUN diterbitkan tahun 1977 sehingga Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-169/MK.03/1990 tanggal 4 September 1990, yang tertanggal 4 September 1990 dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kanwil Pertanahan Nasional Jawa Barat No. 570.32.3594-d.ii, yang tanggal 29 Oktober 1992, tidak dapat menjadi batu uji regulasi untuk keputusan TUN yang telah terbit terlebih dahulu sebelum adanya regulasi tersebut (*post factum*).

149. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam angka V, huruf C, yang pada pokoknya mendalilkan Objek Sengketa TUN melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yaitu (i) asas kepastian hukum, (ii) asas profesionalitas, (iii) asas akuntabilitas, (iv) asas bertindak cermat, (v) asas kebijaksanaan, dan (vi) asas penyelenggaraan kepentingan umum.

Halaman 161 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



150. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan

menyatakan :

“AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi :

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan wewenang;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan
- h. pelayanan yang baik.”

151. Justru Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa TUN telah sesuai dengan AUPB sebagai berikut :

a. Asas Kepastian Hukum

Dengan dilakukan perubahan data yuridis pemilik hak atas Tanah Sengketa oleh Tergugat dalam Objek Sengketa TUN menjadi atas nama Tergugat II Intervensi merupakan bentuk pemutakhiran data guna menyesuaikan dengan keadaan riil di lapangan. Dengan demikian dilakukannya perubahan data yuridis pemilik hak atas Tanah Sengketa oleh Tergugat dalam Objek Sengketa TUN menjadi atas nama Tergugat II Intervensi justru memenuhi asas kepastian hukum guna mendukung hak keperdataan Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak atas Tanah berdasarkan jual beli dengan Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) yang pendaftaran tanahnya telah

Halaman **162** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





sah berdasarkan PP No. 10/1961 dan tetap sah dengan terbitnya PP No. 24/1997.

**b. Asas Profesionalitas**

Dengan perubahan data yuridis pemilik hak atas Tanah oleh Tergugat dalam Objek Sengketa TUN menjadi atas nama Tergugat II Intervensi merupakan bentuk profesionalitas Tergugat dalam menyikapi setiap perubahan data atas tanah, baik data fisik dan/atau yuridis guna mendukung hak keperdataan Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak atas Tanah berdasarkan jual beli dengan Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) yang pendaftaran tanahnya telah sah berdasarkan PP No. 10/1961 dan tetap sah dengan terbitnya PP No. 24/1997.

**c. Asas Akuntabilitas**

Perubahan data yuridis pemilik hak atas Tanah Sengketa oleh Tergugat dalam Objek Sengketa TUN menjadi atas nama Tergugat II Intervensi dapat dipertanggungjawabkan oleh Tergugat karena pemindahan hak dari Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) kepada Tergugat II Intervensi dilakukan sesuai hukum, yaitu melalui akte jual beli. Dengan demikian asas akuntabilitas telah terpenuhi.

**d. Asas bertindak cermat**

Dengan dilakukan perubahan data yuridis pemilik hak atas Tanah Sengketa oleh Tergugat dalam Objek Sengketa TUN menjadi atas nama Tergugat II Intervensi merupakan bentuk pemutakhiran data guna menyesuaikan dengan keadaan riil di lapangan menunjukkan

*Halaman 163 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*



Tergugat cermat dalam menyikapi setiap perubahan data atas tanah, baik data fisik dan/atau yuridis. Dengan demikian dilakukannya perubahan data yuridis pemilik hak atas Tanah Sengketa oleh Tergugat dalam Objek Sengketa TUN menjadi atas nama Tergugat II Intervensi justru memenuhi asas kecermatan sesuai kondisi terakhir yang ada di lapangan.

**e. Asas Kebijaksanaan**

Penerbitan Objek Sengketa TUN pada tahun 1977 dan peralihan haknya yang saat ini dimiliki oleh Tergugat II Intervensi merupakan kebijaksanaan Tergugat karena hal tersebut telah berproses terlebih dahulu dan diambil sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan di sisi lainnya, Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik sama sekali tidak pernah mengajukan permohonan hak apapun kepada Tergugat.

**f. Asas Ketidakberpihakan**

Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi adalah sama-sama orang di hadapan hukum yang dapat mengajukan hak atas tanah sesuai UUPA. Namun karena dalam hal ini hanya Tergugat II Intervensi yang memiliki sertifikat yang pertama kali diterbitkan berasal dari Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph, sedangkan Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan hak apapun, maka diterbitkannya Objek Sengketa TUN merupakan bentuk ketidakberpihakan Tergugat karena hanya melayani pihak yang mengajukan permohonan hak saja.

Halaman **164** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



g. Asas Pelayanan Yang Baik

Perubahan data yuridis pemilik hak atas Tanah Sengketa oleh Tergugat dalam Objek Sengketa TUN menjadi atas nama Tergugat II Intervensi merupakan bentuk pemutakhiran data guna menyesuaikan dengan keadaan riil di lapangan merupakan bentuk pelayanan yang baik dari Tergugat sebagai aparatur negara dalam memberikan pelayanan terbaik kepada warga masyarakat. Dengan demikian perubahan data yuridis pemilik hak atas Tanah Sengketa oleh Tergugat dalam Objek Sengketa TUN menjadi atas nama Tergugat II Intervensi justru memenuhi asas pelayanan yang baik sesuai kondisi terakhir yang ada di lapangan.

152. Ketentuan Pasal 9 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan menyatakan :

“Setiap Keputusan dan/atau Tindakan wajib berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB .”

153. Oleh karena Objek Sengketa TUN telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB sebagaimana diatur dalam Pasal 9 UU Administrasi Pemerintahan maka Gugatan TUN *a quo* tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU PTUN sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan TUN *a quo* untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi uraikan dalam Eksepsi dan Jawaban ini, maka mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang

Halaman **165** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi.
2. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverlaard*).

Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Atas Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 17 Juli 2023, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 24 Juli 2023, sedangkan terhadap Tanggapan Tergugat II Intervensi, Penggugat tidak mengajukan Replik;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti P - 1 sampai dengan P - 33 sebagai berikut:

1. P – 1 : Surat Direktur Jenderal Pembinaan BUMN a.n. Menteri Keuangan Nomor: B-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 Perihal: Penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik Perumka yang diuraikan dalam groondkaart (sesuai dengan fotokopi);
2. P – 2 : Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Halaman **166** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### Disclaimer

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



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

Nomor: SK.U/KH.608/I/39/SAP/KA-2023 Tentang

Mutasi di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

yang ditandatangani oleh Direktur Utama a.n. Direksi

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tanggal 11 Januari

2023 (sesuai dengan fotokopi);

3. P – 3 : Salinan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara

Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan

Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor:

SK-28/MBU/01/2021 tanggal 25 Januari 2021 Tentang

Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota-Anggota

Direksi Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta

Api Indonesia (sesuai dengan fotokopi);

4. P – 4 : Akta Pernyataan Keputusan Menteri Negara Badan

Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang

Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta

Api Indonesia Nomor: 49 yang dibuat pada tanggal 9

September 2009 di hadapan Notaris Surjadi Jasin, S.H.

Notaris di Bandung (sesuai dengan fotokopi);

5. P – 5 : Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan

Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor:

278 yang dibuat pada tanggal 31 Desember 2021 di

hadapan Nining Puspitaningsih, S.H. M.H. Notaris di

Bandung (sesuai dengan fotokopi);

6. P – 6 : Akta Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api

Indonesia Nomor: 2 yang dibuat pada tanggal 1 Juni

1999 di hadapan Imas Fatimah, S.H. Notaris dan

Halaman **167** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

**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)



- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta (sesuai dengan fotokopi);
7. P – 7 : Akta Perbaikan Nomor: 14 yang dibuat pada tanggal 13 September 1999 di hadapan Imas Fatimah, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta (sesuai dengan fotokopi);
8. P – 8 : Surat Assistant Manager Komersialisasi Non Angkutan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) DIVRE IV Tanjungkarang Nomor: KA.102/II/1/DV.4-2023 tanggal 3 Februari 2023 Perihal: Undangan (sesuai dengan asli);
9. P – 9 : Surat Owner Marley's Café Coffee and Resto an. Heri Setiawan tertanggal 10 Maret 2023 Prihal: Tanggapan (sesuai dengan asli);
10. P – 10 : Perjanjian Sewa Menyewa antara Ny. Sari Rostiwanti dan Ny. Mianti tertanggal 10 Januari 2018 (sesuai dengan fotokopi);
11. P – 11 : Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg. tanggal 23 September 1977 Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Februari 1976 Luas 983 M2 atas nama Sari Rostiwanti (sesuai dengan fotokopi);
12. P – 12.1 : Surat Nomor: 070/S.Pdt/SP/V/2023 tanggal 12 Mei 2023 Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977 a/n. Sari Rostiwanti, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian dahulu bernama Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung (sesuai dengan asli);
13. P – 12.2 : Tanda Terima Surat Nomor: 070/S.Pdt/SP/V/2023

Halaman **168** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977 a/n. Sari Rostiwanti, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian dahulu bernama Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung (sesuai

dengan asli);

14. P – 13 : Gambar Situasi Aset yang digunakan a.n Marleys's di Jl. Gatot Subroto KM. 8+700 S/D KM. 8+800 antara

Pidada-Tanjungkarang (sesuai dengan asli);

15. P – 14 : Maps Situasi Aset yang digunakan a.n Marleys's di Jl. Gatot Subroto KM. 8+700 S/D KM. 8+800 antara

Pidada-Tanjungkarang (sesuai dengan hasil cetak);

16. P – 15 : *Grondkaart* No. 6 van piket 50 tot piket 60 Tahun 1913

(sesuai dengan asli);

17. P – 16 : Aset Tanah PT. KAI (Persero) Cetakan ke II (Dua) Tahun 2014 Wilayah Sub Divisi Regional III.2

Tanjungkarang halaman 157 (sesuai dengan asli);

18. P – 17 : Hasil Inventaris Aktiva Tetap Tanah Wilayah Inspeksi 12 Tanjungkarang Posisi 31 Desember 1990 Edisi II

(sesuai dengan hasil cetak);

19. P – 18 : Daftar Penghuni Tanah Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Jl. Gatot Subroto, RT. 3, LK. 1, Kel. Tanjung Gading, Kec. Kedamaian, Kota Bandar Lampung Lintas Pidada-Tanjungkarang (sesuai dengan

hasil cetak);

20. P – 19 : 1 (satu) berkas Perjanjian Nomor: 0001/35213/DV.4/310/TNK/TN/XI/2022 tanggal 24 November 2022 antara PT. Kereta Api Indonesia

Halaman 169 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Divisi Regional IV Tanjung Karang dengan Hi.

21. P – 20 : Hanafiah Hamidi, S.H. (sesuai dengan fotokopi);  
1 (satu) berkas Perjanjian Nomor:  
002/35228/DV.4/310/GR/TN/V/2023 tanggal 15 Mei  
2023 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi  
Regional IV Tanjung Karang dengan Regina Resty  
Nabila (sesuai dengan asli);  
22. P – 21 : Lampiran Nomor *Virtual Account* Nomor Kontrak:  
0001/35228/SDR.3.2/310/GR/TN/III/2015 tertanggal 3  
Maret 2015 atas nama : Iqbal Setiawan (sesuai dengan  
asli);  
23. P – 22.1 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar  
Lampung Nomor: 19/G/2020/PTUN.BL tanggal 30  
November 2020 (sesuai dengan salinan resmi);  
24. P – 22.2 : Surat Keterangan Panitera Pengadilan Tata Usaha  
Negara Bandar Lampung Nomor: 19/G/2020/PTUN.BL  
tanggal 14 April 2022 (sesuai dengan asli);  
25. P – 23.1 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar  
Lampung Nomor: 13/G/2022/PTUN.BL tanggal 15 Juni  
2022 (sesuai dengan hasil cetak);  
26. P – 23.2 : Surat Keterangan Panitera Pengadilan Tata Usaha  
Negara Bandar Lampung Nomor: 13/G/2020/PTUN.BL  
tanggal 13 Juli 2022 (sesuai dengan asli);  
27. P – 24 : Pengumuman Nomor 2 dari Menteri Perhubungan,  
Tenaga dan Pekerjaan Umum tertanggal 6 Djanuari  
1950 (sesuai dengan fotokopi);  
28. P – 25 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun  
1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan

Halaman **170** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



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

29. P – 26 : Milik Belanda (sesuai dengan fotokopi);  
Lembaran Negara Republik Indonesia No. 86, 1959  
Nasionalisasi Kereta Api Milik Belanda, Peraturan  
Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1959  
Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik  
Belanda (sesuai dengan fotokopi);
30. P – 27 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41  
Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan  
Kereta-Api dan Tilpon Milik Belanda (sesuai dengan  
fotokopi);
31. P – 28 : Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:  
530.22-134 tanggal 9 Januari 1991 Perihal:  
Penerbitan tanah asal konvensi hak Barat yang  
dikuasai/dimiliki Instansi Pemerintah/Badan-Badan  
Negara dan BUMN (sesuai dengan fotokopi);
32. P – 29 : Surat Deputy Bidang Hak Atas Tanah A.N. Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Nomor: 570.32-3594-DIII  
tanggal 29 Oktober 1992 Perihal: Masalah tanah  
negara bekas Eigendom Verponding No. 243 dan No.  
334 seluas 8.750 M2 terletak di Kampung Loji, Desa  
Keresek, Kecamatan Cibat, Kabupaten Garut (sesuai  
dengan fotokopi);
33. P – 30.1 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang  
Nomor: 44/G/2019/PTUN.PLG tanggal 23 Maret 2020  
(sesuai dengan fotokopi);
34. P – 30.2 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara  
Medan Nomor: 104/B/2020/PTTUN-MDN tanggal 20

Halaman **171** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. P – 30.3 : Juli 2020 (sesuai dengan fotokopi);  
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor: 585 K/TUN/2020 tanggal 26 November 2023
36. P – 31 : (sesuai dengan fotokopi);  
Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor S-  
1069/HK.03/1990. Tertanggal 4 September 1990  
perihal Penerbitan tanah asal konversi hak barat yang  
dikuasai/dimiliki Instansi Pemerintah/Badan-badan  
Negara dan BUMN, ditujukan kepada Kepala Badan  
Pertanahan Nasional di Jakarta (sesuai dengan  
fotokopi);
37. P – 32 : Surat Menteri Perhubungan Republik Indonesia  
Nomor RH.48/KA.101/MPBH tertanggal 28 Februari  
1994 Perihal Penatausahaan dan pengamanan tanah-  
tanah milik Perumka yang diuraikan dalam  
Grondkaart, ditujukan kepada Menteri Keuangan di  
Jakarta ditandatangani oleh Menteri Perhubungan  
atas nama Dr. Haryanto Dhanutirto (sesuai dengan  
fotokopi);
38. P – 33 : Surat Edaran Menteri Keuangan Republik Indonesia  
Nomor SE-25/MK/1994 tertanggal 6 Juni 1994 Perihal  
: Pemindahtanganan dan pemanfaatan kekayaan  
Negara/BUMN (sesuai dengan fotokopi);  
Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat  
yang telah diberi meterai cukup serta dicocokkan dengan pembandingnya,  
masing-masing diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-11, sebagai berikut:
1. T – 1 : Buku Tanah No. 20/Tg. tanggal 23 September 1977

Halaman 172 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Februari 1976
- Luas 983 M2 atas nama Sari Rostiwanti (sesuai dengan asli);
2. T – 2 : Surat Keputusan Kepala Direktorat Agraria A.N. Gubernur Kepala Daerah Tk. I Lampung Nomor: DA.440/SK/HM/76 tanggal 15 November 1976 (sesuai dengan asli);
3. T – 3 : Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Pebruari 1976 (sesuai dengan asli);
4. T – 4 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Agraria A.n. Walikotamadya/KDH TK.II TJK-TLB Nomor: 61/1981 tanggal 21 Januari 1981 (sesuai dengan asli);
5. T – 5 : Akta Jual Beli No. 08/TbU.1/1981 yang dibuat pada tanggal 21 Januari 1981 di hadapan Halim Kurniawan, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Tanjungkarang-Telukbetung (sesuai dengan asli);
6. T – 6 : Akta Jual Beli No. 103/Tk.T/2004 yang dibuat pada tanggal 11 Februari 2004 di hadapan Vitta Nogosannyono, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Bandar Lampung (sesuai dengan asli);
7. T – 7 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Surya Indah, Sariwati dan Sari Rostiwanti (sesuai dengan fotokopi);
8. T – 8 : Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Sari Rostiwanti (sesuai dengan asli);
9. T – 9 : Surat Pernyataan atas nama Sari Rostiwanti (sesuai dengan asli);
10. T – 10 : Peta Hasil Pemeriksaan Setempat (sesuai dengan

Halaman **173** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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

hasil cetak);

11. T – 11 : Tanda Setoran Nomor 330/1977 tanggal 9 September

1977 (sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T II Intv-1 sampai dengan T II Intv-38, sebagai berikut:

1. T II Intv – 1 : Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg. tanggal 23 September 1977 Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Februari 1976 Luas 983 M2 atas nama Sari Rostiwanti (sesuai dengan asli);
2. T II Intv – 2 : Akta Jual Beli No. 103/Tk.T/2004 yang dibuat pada tanggal 11 Februari 2004 di hadapan Vitta Nogosannyono, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Bandar Lampung (sesuai dengan asli);
3. T II Intv – 3a : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2000 NOP : 18.71.040.010.007-0010.0 atas nama Surya Indah dan lampiran (sesuai dengan asli);
4. T II Intv – 3b : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2007 NOP: 18.71.040.010.007-0010.0 atas nama Surya Indah dan lampiran (sesuai dengan asli);
5. T II Intv – 3c : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2008 NOP: 18.71.040.010.007-0010.0 atas nama Surya Indah dan lampiran (sesuai dengan asli);

Halaman **174** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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. T II Intv – 3d : dengan asli);  
Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2009 NOP: 18.71.040.010.007-0010.0 atas  
nama Surya Indah dan lampiran (sesuai  
dengan asli);
7. T II Intv – 3e : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2010 NOP: 18.71.040.010.007-0010.0 atas  
nama Surya Indah dan lampiran (sesuai  
dengan asli);
8. T II Intv – 3f : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2012 NOP: 18.71.040.010.007-0010.0 atas  
nama Sari Rostiwanti dan lampiran (sesuai  
dengan asli);
9. T II Intv – 3g : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2019 NOP: 18.71.181.007.007-0010.0 atas  
nama Sari Rostiwanti dan lampiran (sesuai  
dengan asli);
10. T II Intv – 3h : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2020 NOP: 18.71.181.007.007-0010.0 atas  
nama Sari Rostiwanti dan lampiran (sesuai  
dengan asli);
11. T II Intv – 3i : Bukti Pembayaran dan Setoran Tahun 2022  
NOP: 18.71.181.007.007-0010.0 atas nama  
Sari Rostiwanti dan lampiran (sesuai dengan  
asli);
12. T II Intv – 4 : Konsolidasi Undang-Undang Negara Republik  
Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53, Pasal

Halaman **175** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

## 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)



- 55, Pasal 63 dan Pasal 77 (sesuai dengan fotokopi);
13. T II Intv – 5 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 dan Pasal II (sesuai dengan fotokopi);
14. T II Intv – 6 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 5, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 52, Pasal 75, Pasal 76 dan Pasal 77 (sesuai dengan fotokopi);
15. T II Intv – 7 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara Pasal 1, Pasal 2, Pasal 41, dan Pasal 49 (sesuai dengan fotokopi);
16. T II Intv – 8 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian Pasal 46 dan 86 (sesuai dengan fotokopi);
17. T II Intv – 9a : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 4 (sesuai dengan fotokopi);
18. T II Intv – 9b : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 1, dan Pasal 2 (sesuai dengan fotokopi);
19. T II Intv – 10 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12

Halaman **176** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
20. T II Intv – 11 : Pasal 4 (sesuai dengan fotokopi);  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39
- Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia Pasal
21. T II Intv – 12 : 36 (sesuai dengan fotokopi);  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19
- Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara
22. T II Intv – 13 : Pasal 1 dan Pasal 4 (sesuai dengan fotokopi);  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37
- Tahun 2008 Tentang Ombudsman Republik
23. T II Intv – 14 : Indonesia Pasal 1 (sesuai dengan fotokopi);  
Konsolidasi Undang-Undang Republik  
Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang  
Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan  
Pasal 1, Pasal 8 dan Pasal 81 (sesuai dengan  
fotokopi);
24. T II Intv – 15 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia  
Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran  
Tanah Pasal 6, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13  
dan Pasal 19 (sesuai dengan fotokopi);
25. T II Intv – 16 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia  
Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran  
Tanah Pasal 1, Pasal 3, Pasal 4, Pasal 32,  
Pasal 36, Pasal 37, Pasal 64 dan Pasal 65  
(sesuai dengan fotokopi);
26. T II Intv – 17 : Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia  
Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan  
Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara

Halaman 177 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



- dan Ketentuan-Ketentuan Tentang  
Kebijaksanaan Selanjutnya Pasal 1 dan Pasal 9  
(sesuai dengan fotokopi);
27. T II Intv – 18 : Peraturan Menteri Agraria dan Tata  
Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020  
Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus  
Pertanahan Pasal 30 (sesuai dengan fotokopi);
28. T II Intv – 19 : Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997  
Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah Pasal 94, Pasal 95 dan  
Pasal 105 (sesuai dengan fotokopi);
29. T II Intv – 20 : Peraturan Mahkamah Agung Republik  
Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang  
Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi  
Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya  
Administratif Pasal 2 dan Pasal 5 (sesuai  
dengan fotokopi);
30. T II Intv – 21 : Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2018 Tentang  
Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno  
Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 sebagai  
Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan  
halaman 27 (sesuai dengan fotokopi);
31. T II Intv – 22 : Surat Edaran Nomor 5 Tahun 2021 Tentang  
Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno

Halaman **178** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

**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)



32. T II Intv – 23 : Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 sebagai  
Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan  
halaman 10 dan 11 (sesuai dengan fotokopi);  
Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang  
Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno  
Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai  
Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan  
halaman 6 dan 12 (sesuai dengan fotokopi);  
33. T II Intv – 24 : Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis  
Peradilan Buku II Edisi 2007 halaman 78  
(sesuai dengan fotokopi);  
34. T II Intv – 25 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
No. 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998  
(sesuai dengan fotokopi);  
35. T II Intv – 26 : Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor 445 K/TUN/2016 tanggal 22 November  
2016 (sesuai dengan fotokopi);  
36. T II Intv – 27 : Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan  
Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa  
Setengah Abad Karangan M. Ali Boediarso, S.H.  
Penerbit Swara Justitia halaman 126, 127 dan  
133 (sesuai dengan fotokopi);  
37. T II Intv – 28 : Diponegoro *Law Journal* Volume 6, Nomor 2,  
Tahun 2017, Kekuatan Hukum *Grondkaart* Milik  
PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus  
Pengusaan Tanah Di Kelurahan Tanjung Mas  
Kota Semarang) (sesuai dengan fotokopi);  
38. T II Intv – 29 : Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953

Halaman **179** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



- Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara  
Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 8 (sesuai dengan fotokopi);
39. T II Intv – 30 : Berita dari media *online* antaranews.com tanggal 13 November 2015 dengan judul “Jalur KA di Lampung dipasang tembok pembatas rel” (sesuai dengan fotokopi);
40. T II Intv – 31 : Berita dari media *online* detiknews.com tanggal 17 Oktober 2022 dengan judul “BPN Diminta Tak Proses Sertifikasi Tanah 12 Meter dari Rel Kereta Api” (sesuai dengan hasil cetak);
41. T II Intv – 32 : Berita dari media *online* lampungpro.co tanggal 15 Januari 2018 dengan judul “Andi Surya Minta PT. KAI Pahami Batas Hak Milik 6 Meter Kiri Kanan Rel” (sesuai dengan hasil cetak);
42. T II Intv – 33 : Berita dari media *online* panturapost.com tanggal 9 Juni 2021 dengan judul “Ahli Agraria Dianto Bachriadi: *Grondkaart* yang Diklaim PT. KAI Jadi Hak Atas Tanah Tidak Punya Dasar Hukum (sesuai dengan hasil cetak);
44. T II Intv – 34a : *Google Street View* 44 Jalan Gatot Subroto, diambil Juni 2015 (sesuai dengan hasil cetak);
45. T II Intv – 34b : *Google Street View* 44 Jalan Gatot Subroto, diambil Mei 2017 (sesuai dengan hasil cetak);
46. T II Intv – 35 : Konsolidasi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik Pasal 1 dan Pasal 5 (sesuai dengan fotokopi);

Halaman **180** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. T II Intv – 36 : Buku Bukti Elektronik dalam Praktek Peradilan  
karangan Dr. H. Eddy Army, S.H., M.H. Penerbit  
Sinar Grafika halaman 148 dan 149 (sesuai  
dengan fotokopi);
47. T II Intv – 37a : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
dan Bangunan (SSB) tanggal 11 Februari 2004  
(sesuai dengan asli);
48. T II Intv – 37b : Surat Setoran Pajak tanggal 11 Februari 2004  
(sesuai dengan asli);
49. T II Intv – 38 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6  
Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang  
Pemberian Hak Atas Tanah (sesuai dengan  
fotokopi);

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi  
sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Selasa 20 Juni  
2023 dan pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2023;

Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberi  
keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya sebagai  
berikut:

1. Fergie Angga Diantoro:

- Bahwa saksi bekerja di PT.KAI dari tahun 2012;
- Bahwa saksi mendapat surat tugas untuk melakukan pengecekan  
lokasi bidang tanah yang saat ini menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi tahu lokasi yang menjadi objek sengketa dan dahulu  
berbentuk rumah;
- Bahwa di Jalan Gatot Subroto terdapat plang atau patok dengan  
tujuan sebagai batas tanah aset dari PT.KAI;

Halaman **181** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kapan PT. KAI mulai melaksanakan pendataan aset, namun saat ini saksi bersama tim secara rutin mendata bidang-bidang tanah yang termuat dalam *Grondkaart*;
- Bahwa PT. KAI pernah melakukan koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung atau Kanwil terkait dengan aset;
- Bahwa setahu saksi tindakan hukum yang ditempuh oleh PT. KAI selalu menunggu perintah atau arahan dari pimpinan;

## 2. Agus Suyono:

- Bahwa saksi bekerja di PT. KAI sejak tahun 1981 sampai pensiun di tahun 2016;
- Bahwa jarak dari as rel yang bisa dimiliki oleh pihak lain bervariasi ada yang 25 (dua puluh lima) meter dan 75 (tujuh puluh lima) meter sesuai termuat dalam *Grondkaart*;
- Bahwa benar bidang tanah yang termuat dalam *Grondkaart* masuk ke dalam tanah negara;
- Bahwa benar sudah dilakukan secara terus menerus pendataan ulang terhadap *Grondkaart*;
- Bahwa terhadap bidang tanah yang sudah bersertipikat tetap ditawarkan perjanjian sewa;
- Bahwa dalam melakukan pendaftaran tanah atau permohonan sertipikat, PT. KAI mempunyai skala prioritas dan hal tersebut dilakukan secara berkelanjutan;

Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun Pengadilan telah memberi kesempatan yang patut untuk itu;

Tergugat II Intervensi mengajukan 2 (dua) orang ahli yang memberi pendapat di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

Halaman **182** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



1. Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D.;

- Bahwa Ahli bertugas sebagai Dosen di Universitas Lampung sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang, dan mengajar mata kuliah di bidang Hukum Administrasi Negara;
- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara, terkait dengan pertanyaan mengenai kepemilikan maka yang berwenang adalah Peradilan Umum dalam perkara perdata;
- Bahwa sertifikat adalah bukti tanda kepemilikan yang sah dan kuat, kalau ingin diuji terkait keabsahannya harus dengan peraturan Perundang-undangan dan AAUPB;
- Bahwa Surat Edaran atau surat internal instansi bukan termasuk dalam peraturan perundang-undangan jadi tidak bisa menjadi landasan uji dalam keputusan Tata Usaha Negara;
- Bahwa Pengadilan hanya menguji pada batas saat keputusan itu diterbitkan, kecuali dalam hal ada peraturan yang sifatnya retroaktif atau Pengadilan akan mempertimbangkan untuk menguji suatu yang diputuskan pada waktu lampau;
- Bahwa pengakuan adalah salah satu alat bukti di Peradilan Tata Usaha Negara yang bisa diperoleh dari semua pihak;
- Bahwa upaya administratif harus dilakukan terlebih dahulu baru bisa diajukan gugatan ke pengadilan, tidak ada ketentuan yang mengatur pengajuan secara berulang melainkan diajukan secara berjenjang keberatan dan banding;
- Bahwa apabila tidak ada peraturan yang mengatur secara spesifik tentang kadaluarsa maka ke pihak umum untuk hari itu, tapi apabila ada satu hal dalam ketentuan tertentu yang khusus tentang kadaluarsa maka

Halaman **183** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





itu yang diundangkan karena itu yang spesifik yaitu *lex specialis* *lex generalis*;

- Bahwa dalam hal pajak adalah berkaitan dengan hak dan kewajiban dan ada mekanisme dalam objek tertentu bisa dikenakan kewajiban perpajakan yang memiliki atas tanah tersebut membayar pajak bahwa dirinya eksis dalam mengurus objeknya dan merupakan bukti tertulis telah mengurus objek tanahnya;

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

- Bahwa sejak lahirnya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia sudah mempunyai sistem hukum tanahnya tersendiri, sehingga semua hak penguasaan tanah oleh siapapun untuk kepentingan apapun wajib dan harus tunduk pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya, tidak terkecuali tanah-tanah perusahaan kereta api. Sehingga *Grondkaart* itu bukanlah alat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya sebuah peta tanah pada zaman Belanda;
- Bahwa *Grondkaart* tidak dikenal dalam hukum tanah baik dalam hukum tanah kolonial ataupun hukum tanah nasional, semua hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah kolonial ataupun dalam hukum adat dengan berbagai nama sudah ditentukan dalam bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi, hal mana tidak menyebutkan *Grondkaart*;
- Bahwa tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah apapun, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat atau bukan merupakan aset barang milik negara, barang milik daerah;
- Bahwa menurut PP No. 10 Tahun 1961 prosesnya si pemohon yang merasa punya hak mengajukan permohonan kepada kantor pendaftaran

Halaman **184** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



tanah begitu ada hak permohonan pendaftaran tanah kemudian di lihat tanahnya apabila tanah negara harus ada surat keputusan pemberian hak dari pejabat negara maka surat tersebut akan di kirim ke kantor BPN lalu akan dibuatkan buku tanah sebelum dibuatkan buku tanah maka tanah yang dimohonkan tersebut akan dilakukan pengukuran lalu terbit surat ukur dan sertipikat kemudian akan diumumkan di kantor badan pertanahan desa dan kantor kecamatan setelah diumumkan tidak ada bantahan maka di terbitkan sertipikat;

- Bahwa seharusnya naturalisasi badan usaha milik kolonial Belanda menjadi badan usaha milih negara sudah *include* dengan aset-asetnya, namun harus tetap didaftarkan kepada Pejabat yang berwenang untuk itu;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberi keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

1. Radar Indah:

- Bahwa saksi adalah saudara dari Tergugat II Intervensi;
- Bahwa saksi pernah tinggal di atas bidang tanah yang termuat dalam objek sengketa dari tahun 1981 sampai 2017 dan tidak ada patok yang dipasang oleh PT. KAI;
- Bahwa selama saksi tinggal disana tidak pernah didatangi oleh pihak PT. KAI untuk dilakukan pendataan;
- Bahwa pada saat saksi menempati rumah tersebut sudah bersertipikat;
- Bahwa ketika saksi menempati rumah tersebut sudah berdiri tembok;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dibeli oleh orang tuanya sebatas siring/parit;

Halaman **185** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini bidang tanah tersebut telah dijual oleh orang tua saksi kepada Tergugat II Intervensi;

## 2. Sari Mayani:

- Bahwa saksi adalah kakak kandung dari Tergugat II Intervensi;
- Bahwa saksi tahu bidang tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa terletak di daerah Pahoman, karena saksi pernah tinggal disana untuk mengurus orang tua, namun tidak tinggal setiap hari karena saksi sudah menikah;
- Bahwa saksi tahu bidang tanah dan rumah yang ditempati oleh orang tua saksi sudah bersertipikat;
- Bahwa selama saksi tinggal di sana tidak ada dari PT.KAI atau dari Kelurahan yang melakukan pendataan;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang pasang tembok karena ketika membeli sudah ada;
- Bahwa saksi dan saudara lain tahu proses jual beli antara orang tua saksi dengan Tergugat II Intervensi, namun saksi tidak ingat kapan;
- Bahwa saat ini bangunan rumah yang ada di atas bidang tanah tersebut telah direnovasi menjadi sebuah cafe bernama Marley's;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 20 September 2023;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan Pengadilan;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di dalam duduk perkara;

Halaman **186** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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 yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M<sup>2</sup>, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti (*vide* bukti P-11 = bukti T-1 dan T-3 = bukti T II Intv-1, selanjutnya disebut dengan objek sengketa);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

#### Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Salah Alamat (*error in persona/error in subjectum*);
3. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
4. Eksepsi Kabur (*Obscur Liebel*);

#### Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi Mengenai Ketidakberwenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Memutus Hak Keperdataan Penggugat Berupa Kepemilikan Atas Tanah Objek Sengketa TUN (Eksepsi Kompetensi Absolut);
2. Eksepsi Mengenai Gugatan TUN *a Quo* Yang Diajukan Penggugat Adalah Gugatan Yang Telah Daluwarsa (*Exceptio Temporis*);
3. Eksepsi Diskualifikasi Mengenai Gugatan Tun *a Quo* Tidak Memenuhi Syarat Yuridis Untuk Diperiksa Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung (*Exceptie Disqualificatoire/Disqualification In Person*);

Halaman **187** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



4. Eksepsi Mengenai Gugatan TUN a Quo Belum Waktunya Diajukan Oleh Penggugat Karena Belum Ada Putusan Perdata Yang Menyatakan Bahwa Tanah Objek Sengketa Tun Merupakan Milik Penggugat (*Eksepsi Premature/Dilatoria Exceptie*);
5. Eksepsi Mengenai Gugatan TUN a Quo Adalah Gugatan Yang Mengandung *Error In Persona* Karena Penggugat Salah Menggugat Pejabat TUN (*Diskualifikasi/Gemis Aanhoedanigheid*);
6. Eksepsi Mengenai Gugatan TUN a Quo Adalah Gugatan Yang Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libels*);

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan menemukan eksepsi yang sama dan/atau eksepsi dengan dalil yang sama antara yang diajukan oleh Tergugat dengan Tergugat II Intervensi, maka untuk efisiensi pertimbangan hukum, eksepsi tersebut juga akan dipertimbangkan secara bersama-sama, dengan pertimbangan hukum di bawah ini:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut, Kewenangan Mengadili dan *Exceptio Premature/Dilatoria Exceptie*;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut, Kewenangan Mengadili dan *Exceptio Premature/Dilatoria Exceptie* pada pokoknya karena Penggugat harus terlebih dahulu menjelaskan dan membuktikan mengenai status asal kepemilikan hak atas tanahnya, selain itu untuk menentukan siapa pemilik atas tanah adalah ranah keperdataan di Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kompetensi absolut atau kewenangan mengadili, Pengadilan merujuk pada ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986

Halaman **188** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* 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, yang pada pokoknya mengatur bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa lebih lanjut yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara termuat 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 yang menyebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya konstruksi ketentuan mengenai pengertian Keputusan Tata Usaha Negara tersebut di atas, diperluas dengan ketentuan Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8, dan Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, di mana suatu Keputusan dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara atau disebut juga dengan

Halaman **189** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)





Keputusan Administrasi Pemerintahan apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
3. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;
4. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau;
5. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati beberapa ketentuan hukum seperti diuraikan di atas yang dihubungkan dengan Gugatan *a quo*, Pengadilan berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tuntutan dari Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sahnya objek sengketa, yang setelah Pengadilan cermati objek sengketa tersebut telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan, karena merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pemberian hak milik atas tanah, yang bersifat konkrit, individual untuk dan atas nama pemegang hak terakhir yaitu Sari Rostiwanti, serta bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan, baik dari instansi atasan maupun instansi lain, dan telah menimbulkan akibat hukum, kemudian yang menjadi dasar Gugatan, alat uji serta penilaian Pengadilan adalah ketentuan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam hal kewenangan, prosedur serta substansi penerbitan objek sengketa, sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa sengketa ini termasuk dalam sengketa tata usaha negara;

Halaman **190** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan serta Pasal 2 dan 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, diatur pada pokoknya bahwa Pengadilan baru berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah dilakukan upaya administratif yang ditempuh berdasarkan peraturan dasar yang mengaturnya atau berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan tidak menemukan ketentuan khusus mengenai prosedur upaya administratif pada aturan-aturan yang mendasari penerbitan objek sengketa, maka peraturan yang digunakan dalam menempuh upaya adminisitratif adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-12.1 berupa surat Nomor: 070/S.Pdt/SP/V/2023 tanggal 12 Mei 2023 Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977 a/n. Sari Rostiwanti, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian dahulu bernama Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung dan bukti P-12.2 berupa Tanda Terima Surat Nomor: 070/S.Pdt/SP/V/2023 Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977 a/n. Sari Rostiwanti, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian dahulu bernama Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat dalam sengketa *a quo* telah

Halaman **191** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



menempuh upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat atas terbitnya objek sengketa, kemudian setelah tidak ditanggapi oleh Tergugat sampai dengan waktu yang ditentukan, Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan, dan oleh karena itu pengajuan upaya administratif seperti disyaratkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa dalam perkara ini telah Pengadilan nyatakan sebagai sengketa tata usaha negara dan terhadap objek sengketa telah ditempuh upaya administratif berupa keberatan dan terhadap keberatan itu tidak ada tanggapan dari Tergugat, maka Peradilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut, Kewenangan Mengadili dan *Exceptio Premature/Dilatoria Exceptie* tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

2. Eksepsi Diskualifikasi (*Disqualificatoire/Disqualification in person*)

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Diskualifikasi (*Disqualificatoire/Disqualification in person*) pada pokoknya karena upaya administrasi melebihi jangka waktu, belum diajukannya banding administratif dan Penggugat tidak memiliki *legal standing* atau kepentingan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi tolok ukur bagi Pengadilan untuk mempertimbangkan *legal standing* atau kepentingan hukum untuk menggugat di Peradilan Tata Usaha Negara adalah ketentuan Pasal 53

Halaman 192 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisikan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam menilai suatu kepentingan menggugat harus didasarkan pada prinsip *poin de'interet* *poin de'action* atau *no interest no action* yang dimaknai pada pokoknya hanya yang memiliki kepentingan saja yang dapat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dari Gugatan, pada pokoknya Penggugat merasa kepentingannya dirugikan karena objek sengketa terbit di atas bidang tanah bagian *Grondkaart* yang merupakan peta sekaligus alas hak dari aset yang dimiliki oleh Penggugat sebagai Badan Usaha Milik Negara, sehingga Penggugat tidak dapat menguasai asetnya;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8, P-9 dan P-10 serta keterangan saksi Fergie Angga Diantoro pada sidang tanggal 22 Agustus 2023 dan saksi Sari Mayani pada sidang tanggal 28 Agustus 2023, diperoleh fakta hukum pada pokoknya bahwa Penggugat melalui Assistant Manager Komersialisasi Non Angkutan telah mengirimkan surat kepada para pihak yang berada di atas lahan milik Penggugat sesuai *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, salah satunya kepada pihak yang menguasai bangunan Marley's Cafe Coffee and Resto yang saat ini berdiri di atas bidang tanah dengan

Halaman **193** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alas hak objek sengketa dalam perkara ini, selanjutnya ditanggapi dengan menyampaikan fotokopi atau salinan objek sengketa dan perjanjian sewa dengan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dari Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 20 Juni 2023 dan pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2023, diperoleh fakta hukum bahwa bidang tanah yang ditunjuk oleh Penggugat dan Tergugat adalah bidang tanah yang sama, hal mana bidang tanah seluas 983 M<sup>2</sup> tersebut masuk dalam jarak 75 meter antara patok yang dipasang oleh Penggugat dengan as rel kereta api sebagaimana termuat dalam *Grondkaart* (*vide* Berita Acara tanggal 20 Juni 2023 dan 15 Agustus 2023), selanjutnya Tergugat juga telah menuangkan hasil Pemeriksaan Setempat pada bukti T-10 berupa Sketsa Gambar Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selain itu dari bukti P-13, P-14 dan P-18 diperoleh fakta hukum pula bahwa bidang tanah yang di atasnya telah terbit objek sengketa tergambar masuk ke dalam peta *Grondkaart* yang menjadi alas hak Penggugat, meskipun dalam Daftar Penghuni Tanah Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masih tercatat atas nama Surja Indah (pemegang hak sebelum Tergugat II Intervensi) dengan luas 882 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa merujuk pada fakta hukum di atas hal mana bidang tanah yang termuat dalam objek sengketa berada di atas *Grondkaart* yang merupakan peta alas hak dari aset Penggugat, maka Pengadilan berpendapat Penggugat memenuhi kapasitas dan memiliki kepentingan untuk mengajukan Gugatan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman **194** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

### 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 oleh karena Penggugat merupakan Badan Usaha Milik Negara, yang berdasarkan Pasal 11 angka 2 Anggaran Dasar Nomor 49 Tahun 2009 diwakili oleh Didiek Hartantyo selaku Direktur Utama, kemudian berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. KL.503/V/1/KA-2023 tertanggal 5 Mei 2023 telah memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Januri selaku Plt. Executive Vice President Divisi Regional IV Tanjung Karang, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. KL.503/V/1/DV.4-2023 tertanggal 8 Mei 2023 telah memberi kuasa kepada para Kuasa Hukumnya, maka Pengadilan berpendapat *legal standing* Penggugat juga telah tepat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Diskualifikasi (*Disqualificatoire/Disqualification in person*) adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

3. Eksepsi Gugatan telah daluarsa (*Exceptio Temporis*);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat II Intervensi menyatakan Gugatan telah daluarsa pada pokoknya karena:

- Objek sengketa diumumkan dan terbit pada tahun 1977 sedangkan Gugatan diajukan pada tahun 2023;
- telah melewati 90 (sembilan puluh) hari dari diajukannya upaya administratif;
- upaya administratif diajukan 2 (dua) kali pada tanggal 18 Februari 2022 dan 12 Mei 2023;
- melewati jangka waktu sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman **195** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menentukan tenggang waktu pengajuan Gugatan, Pengadilan berpedoman pada Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, yang pada pokoknya penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa adalah menggunakan teori pengetahuan (*vernemings theorie*), atau secara kasuistis 90 (sembilan puluh) hari dimulai sejak mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, mengenai tenggang waktu diatur lebih lanjut dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang pada pokoknya disebutkan bahwa penghitungannya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani

Halaman **196** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)





penyelesaian upaya administratif, serta bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif, tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keberadaan keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa dari dalil Gugatan bagian IV. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan pada pokoknya Penggugat menyatakan baru mengetahui keberadaan objek sengketa sejak tanggal 18 Maret setelah dilakukan cek lapangan oleh tim Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mengajukan upaya administratif berupa keberatan sebagaimana termuat dalam bukti P-12.1 berupa surat Nomor: 070/S.Pdt/SP/V/2023 tanggal 12 Mei 2023 Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977 a/n. Sari Rostiwanti, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian dahulu bernama Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung dan bukti P-12.2 berupa Tanda Terima Surat Nomor: 070/S.Pdt/SP/V/2023 Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977 a/n. Sari Rostiwanti, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian dahulu bernama Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, selanjutnya oleh karena tidak ditanggapi Tergugat, maka Penggugat mendaftarkan Gugatan ke Pengadilan pada tanggal 6 Juni 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap adanya uraian dalam Gugatan yang menyatakan Penggugat mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat tanggal 18 Februari 2022, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, Pengadilan menilai hal tersebut merupakan kekeliruan dalam pengetikan sehingga harus dikesampingkan, dan Pengadilan kembali

Halaman **197** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





merujuk pada bukti surat tentang upaya keberatan tertanggal 12 Mei 2023 yang telah diajukan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan berkesimpulan Gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Telah Daluarsa (*Exceptio Temporis*) adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

4. Eksepsi Salah Alamat (*error in persona/error in subjectum*), eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan Eksepsi Diskualifikasi/*Gemis aanhoedinigheid*);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan Gugatan salah alamat (*error in persona/error in subjectum*, kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan Diskualifikasi/*Gemis aanhoedinigheid*) pada pokoknya karena seharusnya bukan hanya menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai Tergugat, melainkan juga Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang berwenang membatalkan sertifikat, selain itu seharusnya Gugatan juga menarik pihak-pihak lain yang telah melakukan perbuatan hukum terkait objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 12 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 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Tergugat dalam Peradilan Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Halaman **198** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



Menimbang, bahwa dengan mencermati bukti P-11 = bukti T-1 = bukti T II Intv-1 *in casu* objek sengketa diperoleh fakta hukum mengenai Pejabat yang bertanda tangan pada saat penerbitan objek sengketa di Teluk Betung, tanggal 23 September 1977 adalah Kepala Sub Direktorat Agraria u.b. PJ. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah A.n. Bupati/Walikota/KDH Tanjung Karang-Teluk Betung karena bidang tanah tersebut dahulu terletak di Desa Tanjung Gading Kecamatan Teluk Betung Utara Kabupaten Tanjung Karang-Teluk Betung, Provinsi Lampung yang saat ini disebut dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta hukum tersebut Pengadilan berkesimpulan Gugatan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai Tergugat adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 12 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, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan salah alamat (*error in persona/error in subjectum*, kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan Diskualifikasi/*Gemis aanhoedinigheid*) adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

5. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Liebel*);

Menimbang, bahwa dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan Gugatan kabur pada pokoknya karena dalil Penggugat tidak menguraikan dasar hukum di zaman Hindia Belanda dan tidak dapat dibenarkan dengan menjadikan *Grondkaart* yang hanya berupa peta menjadi alas hak, selain itu dalam Gugatan juga tidak memuat batas-batas tanah dan dasar kepemilikan Penggugat;

Halaman **199** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi tolok ukur muatan jelas tidaknya suatu Gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah seperti diatur dalam ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyebutkan bahwa gugatan harus memuat identitas Penggugat maupun kuasanya berupa nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan, kemudian identitas Tergugat berupa nama jabatan dan tempat kedudukan, serta memuat dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputus oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan mencermati Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 8 Mei 2023 dan didaftarkan di Pengadilan tanggal 6 Juni 2023, selanjutnya Pengadilan berkesimpulan bahwa Gugatan telah memenuhi tolok ukur muatan Gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara seperti diatur dalam Pasal 56 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena telah memuat secara jelas mengenai identitas Penggugat dan Kuasanya, identitas Tergugat, serta uraian dasar dan hal-hal yang dimohon untuk diputus oleh Pengadilan, terlebih Gugatan tersebut telah Pengadilan nyatakan sempurna secara formal dan layak untuk diperiksa dalam persidangan yang terbuka untuk umum seperti termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 27 Juni 2023, sehingga terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan kabur (*obscuur libel*) adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Pengadilan akan menguraikan pertimbangan hukum mengenai pokok perkara sebagai berikut:

Halaman **200** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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)



## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 April 1913, Lembaga Pertanahan yang berwenang pada zaman kolonial Belanda membuat *Grondkaart No. 6 van piket 50 tot piket 60* sebagai salah satu dasar alas hak dan penguasaan dari Perusahaan *Staatsspoorwagen* yang merupakan badan usaha milik kolonial Belanda dan sekarang dikenal dengan PT. Kereta Api Indonesia (*in casu* Penggugat), untuk bidang tanah sepanjang  $\pm 1$  km di wilayah Teluk Betung (*vide* bukti P-15, Gugatan Penggugat dan keterangan saksi Agus Suyono pada Berita Acara Persidangan tanggal 22 Agustus 2023);
2. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Februari 1976 terbit Gambar Tanah No. 44/1976 untuk sebidang tanah tercantum di Desa Tanjunggading, Kecamatan Telukbetung-Utara, Kotamadya Tanjungkarang-Telukbetung Propinsi Lampung, yang menjadi dasar terbitnya Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung Nomor: DA.440/SK/HM/76 tanggal 15 November 1976 Tentang Pemberian Hak Milik, serta Sertipikat dan Buku Tanah Hak Milik No. 20/Tg. Desa Tanjung Gading tanggal 23 September 1977 luas 983 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak yaitu Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph (*vide* bukti P-11 = bukti T-1 dan T-3 = bukti T II Intv-1, serta bukti T-2);
3. Bahwa selanjutnya dari objek sengketa yang dihubungkan dengan bukti T-5 berupa Akta Jual Beli No. 08/TbU.1/1981 yang dibuat pada tanggal 21 Januari 1981 di hadapan Halim Kurniawan, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Tanjungkarang-Telukbetung, diketahui bidang tanah pada

Halaman 201 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa yang semula tercatat atas nama pemegang hak Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph beralih kepada Surja Indah;

4. Bahwa kemudian dari bukti T-6 = bukti T II Intv-2 berupa Akta Jual Beli No. 103/Tk.T/2004 yang dibuat pada tanggal 11 Februari 2004 di hadapan Vitta Nogosananyono, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Bandar Lampung, diketahui bidang tanah yang termuat pada objek sengketa beralih kepada Sari Rostiwanti *in casu* Tergugat II Intervensi dengan melampirkan beberapa dokumen sebagaimana termuat dalam bukti T-7, T-8 dan T-9;
5. Bahwa dari bukti P-8, P-9 dan P-10 serta keterangan saksi Fergie Angga Diantoro pada sidang tanggal 22 Agustus 2023 dan saksi Sari Mayani pada sidang tanggal 28 Agustus 2023, diperoleh fakta hukum pada pokoknya bahwa Penggugat melalui Assistant Manager Komersialisasi Non Angkutan telah mengirimkan surat kepada para pihak yang berada di atas lahan milik Penggugat sesuai *Grondkaart* No. 6 Tahun 1913, salah satunya kepada pihak yang menguasai bangunan Marley's Cafe Coffee and Resto yang saat ini berdiri di atas bidang tanah dengan alas hak objek sengketa dalam perkara ini, selanjutnya ditanggapi dengan menyampaikan fotokopi atau salinan objek sengketa dan perjanjian sewa dengan Tergugat II Intervensi;
6. Bahwa dari Gugatan dikemukakan setelah Penggugat memastikan bidang tanah sebagaimana termuat dalam objek sengketa berada di atas *Grondkaart* Nomor 6 Tahun 1913 melalui pengecekan lapangan oleh tim dari Penggugat, selanjutnya Penggugat mengajukan surat Nomor: 070/S.Pdt/SP/V/2023 tanggal 12 Mei 2023 Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977 a/n. Sari Rostiwanti, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan

Halaman 202 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedamaian dahulu bernama Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung dan telah diterima oleh Tergugat berdasarkan Tanda Terima Surat Nomor: 070/S.Pdt/SP/V/2023 Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Tg, tertanggal 23 September 1977 a/n. Sari Rostiwanti, Kel. Tanjung Gading, Kecamatan Kedamaian dahulu bernama Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung (*vide* bukti P-12.1 dan P-12.2), kemudian mengajukan Gugatan *a quo* yang didaftarkan di Pengadilan pada tanggal 6 Juni 2023, hal mana menurut Penggugat penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sedangkan menurut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (*vide* Gugatan, Jawaban Tergugat dan Tanggapan Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa atas pertentangan dalil Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pengadilan berpedoman pada Pasal 80 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, yang mengatur pada pokoknya Hakim pada Peradilan Tata Usaha Negara diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk bersifat aktif (*dominus litis*), sehingga dalam memeriksa suatu sengketa, dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian atas pembuktian tersebut, dan oleh karena itu pula untuk mengemukakan pertimbangan hukum, Hakim tidak terbatas pada hal-hal yang didalilkan oleh para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah penerbitan objek

Halaman 203 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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

sengketa yang berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dibagi menjadi pengujian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi aspek kewenangan, prosedur, dan substansi, serta terhadap Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, dengan pertimbangan hukum di bawah ini:

## Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 1, Pasal 10 ayat (3) Pasal 14 dan Pasal 45 diatur pada pokoknya bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah, di mana semua surat keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut tanah negara) dikirim oleh Pejabat yang berwenang memberi hak itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk dibukukan dalam daftar buku tanah, kemudian pada tiap-tiap buku-tanah dibubuhi tanda-tangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah, selanjutnya Menteri Agraria dapat menunjuk pejabat dari Jawatan Agraria untuk menjalankan tugas Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selama di daerah yang bersangkutan belum ada Kantor Pendaftaran Tanahnya;

Halaman **204** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

### 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 dengan mencermati bukti P-11 = bukti T-1 dan T-3 = bukti T II Intv-1 berupa Sertipikat dan Buku Tanah Hak Milik No. 20/Tg. diperoleh fakta hukum mengenai Pejabat yang bertanda tangan pada saat penerbitan objek sengketa di Teluk Betung, tanggal 23 September 1977 adalah Kepala Sub Direktorat Agraria u.b. PJ. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah A.n. Bupati/Walikota/KDH Tanjung Karang-Teluk Betung karena bidang tanah tersebut dahulu terletak di Desa Tanjung Gading Kecamatan Teluk Betung Utara Kabupaten Tanjung Karang-Teluk Betung, Provinsi Lampung;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta hukum di atas, dihubungkan dengan Tergugat dalam perkara ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, Pengadilan menilai hal tersebut merupakan perbedaan nomenklatur Jabatan akibat adanya perubahan/ perkembangan administrasi dan birokrasi, terlebih secara fisik asli dokumen objek sengketa saat ini ada pada Tergugat dan dapat dihadirkan di persidangan, sehingga Pengadilan berkesimpulan dalam aspek kewenangan Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung telah sesuai dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku;

#### **Aspek Prosedur dan Substansi**

Menimbang, bahwa untuk menilai mengenai prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa, Pengadilan merujuk pada ketentuan atau norma yang diuraikan di bawah ini:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan:

*Halaman 205 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut 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 peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 7 diatur bahwa untuk menyelenggarakan tata-usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan:

- a. Daftar tanah;
- b. Daftar nama;
- c. Daftar buku-tanah;
- d. Daftar surat-ukur;

Dan sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan:

- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu; dan
- b. penetapan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Pasal 11, Pasal 14 ayat (1) dan (2) menentukan pada pokoknya bahwa untuk pembuatan sertifikatnya (dalam konteks ini terhadap tanah negara), maka dari bidang tanah yang bersangkutan dibuat surat ukur yang pada dasarnya merupakan kutipan dari peta pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4, yang memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting, Surat ukur juga harus memuat:

Halaman **206** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### Disclaimer

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



- a. nomor pendaftaran;
- b. nomor dan tahun surat ukur/buku tanah;
- c. nomor pajak (jika mungkin);
- d. uraian tentang letak tanah;
- e. uraian tentang keadaan tanah;
- f. luas tanah;
- g. orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya;

dan berdasarkan penjelasan Pasal 14 ayat (1) peraturan pemerintah tersebut diatur mengenai surat keputusan pejabat yang berwenang memberi hak atas tanah Negara dengan sendirinya harus disertai warkah atau warkah-warkah yang menguraikan letak, keadaan serta luas tanahnya;

Menimbang, bahwa kemudian pada Pasal 18 ayat (1) dan (2) peraturan pemerintah tersebut dimuat pula ketentuan pada pokoknya bahwa pembukuan hak atas tanah didahului dengan adanya permohonan, dengan harus melengkapi atau menyerahkan surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu, kemudian Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang seharusnya menjadi dasar penerbitan objek sengketa seperti telah disebutkan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa keberadaan warkah sangatlah penting untuk membuktikan riwayat asal usul serta membuktikan

Halaman 207 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhinya proses administrasi dalam pendaftaran dan pemberian suatu hak atas tanah pertama kali;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pengadilan tidak menemukan bukti yang menunjukkan riwayat asal usul tanah sebelum terbitnya objek sengketa, atau bukti yang menunjukkan terpenuhi atau tidaknya proses pemberian hak atas tanah untuk pertama kali, selain pada Gambar Tanah No. 44/1976 tanggal 5 Februari 1976 untuk sebidang tanah tercantum di Desa Tanjunggading, Kecamatan Telukbetung-Utara, Kotamadya Tanjungkarang-Telukbetung Propinsi Lampung dan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung Nomor: DA.440/SK/HM/76 tanggal 15 November 1976 Tentang Pemberian Hak Milik kepada Ny. Elizabeth Sahetapy Yoseph (*vide* bukti P-11 = bukti T-1 dan T-3 = bukti T II Intv-1, serta bukti T-2), sedangkan dokumen yang seharusnya menjadi kelengkapan persyaratan dan tahapan penerbitan objek sengketa telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pengadilan berpendapat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak menunjukkan fakta hukum yang menguatkan dalil mengenai pendaftaran atau penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana termuat dalam Jawaban masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun Penggugat hanya menjadikan *Grondkaart* sebagai alas haknya yang tentu tidak dapat disamakan atau diperbandingkan dengan sertipikat yang secara *rigid* dan jelas tersirat dalam undang-undang sebagai alat bukti hak yang terkuat, namun keberadaan *Grondkaart* tetap diakui sebagai salah satu bentuk bukti kepemilikan aset perusahaan negara karena dibuat oleh lembaga

Halaman 208 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### Disclaimer

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



pertanahan yang berwenang pada saat pembuatannya, dan termuat dalam ketentuan perundang-undangan antara lain Pasal 1 dan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan Milik Belanda, Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda serta Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta-Api dan Tilpon Milik Belanda, di mana diketahui bahwa semua Perusahaan Kereta Api Milik Belanda bernama *Staatspoorwegen* telah dinasionalisasi termasuk juga aset tetap maupun bergerak yang dikelola awalnya oleh Djawatan Kereta Api (DKA) berubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) berubah kembali menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) kemudian menjadi Perumka dan sejak 1 Juni 1999 akhirnya berubah menjadi PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) *in casu* Penggugat, dan senyatanya pula *Grondkaart* terlebih dahulu terbit dibandingkan dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970 Tentang Pendjualan dan atau Pemindahtanganan Barang-barang Jang Dimiliki/Dikuasai Negara Diktum Kedua disebutkan "Pendjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang jang dimiliki/dikuasai Negara jang tidak dilakukan setjara lelang melalui Kantor Lelang Negara, hanya dapat dibenarkan setelah mendapat idjin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan", sehingga Pengadilan berpendapat bahwa terhadap barang yang dimiliki atau dikuasai oleh Negara, hanya dapat dijual atau dipindahtangankan setelah mendapat izin dari Menteri Keuangan atau dengan kata lain peralihan atau pemindahtanganannya diatur dengan prosedur dan ketentuan tersendiri dan bukan menggunakan ketentuan mengenai peralihan antara perseorangan

Halaman 209 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



pada umumnya, dan hal tersebut Pengadilan nilai juga diberlakukan terhadap bidang tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa, yang senyatanya merupakan bagian dari aset yang dimiliki oleh Penggugat sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara, oleh karena itu Pengadilan berpendapat Tergugat juga telah mengabaikan asas kecermatan dalam menerbitkan objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan penerbitan objek sengketa dari segi formal prosedural maupun material substansial telah bertentangan dengan ketentuan administrasi sebagaimana dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan juga tidak memenuhi Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kecermatan, sehingga tuntutan Penggugat agar Pengadilan menyatakan batal objek sengketa adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian dengan merujuk pada ketentuan Pasal 97 ayat (7), (8), (9), (10) dan (11) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada pokoknya diatur bahwa Putusan Pengadilan selain memuat pernyataan ditolak, dikabulkan, tidak diterima dan gugur, juga dapat memuat kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat salah satunya berupa kewajiban untuk mencabut objek sengketa, kewajiban pembebanan ganti rugi dan bila menyangkut kepegawaian dapat disertai dengan rehabilitasi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan objek sengketa dinyatakan batal, maka beralasan hukum pula bagi

Halaman **210** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL





Pengadilan menyatakan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret objek sengketa dari register buku tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan tujuan Peradilan Tata Usaha Negara yang salah satunya adalah untuk menyelesaikan sengketa tata usaha negara, kemudian dihubungkan dengan dikabulkannya Gugatan Penggugat untuk menyatakan batal objek sengketa, yang tentu menimbulkan akibat hukum bagi Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak terakhir dan pihak yang menguasai bidang tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa, selanjutnya Pengadilan berpendapat bahwa pembatalan objek sengketa tidak serta merta menghilangkan hak dan kepentingan Tergugat II Intervensi dalam menguasainya, karena Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh perundang-undangan, selain itu berdasarkan bukti P-19, P-20 dan P-21 diperoleh fakta hukum pula mengenai adanya sewa menyewa antara Penggugat dengan warga masyarakat yang menguasai bidang tanah atau lahan di sekitar bidang tanah yang termuat objek sengketa, yang juga menjadi bagian dari aset Penggugat, karena meskipun lahan-lahan yang disewakan tersebut tidak berbatasan langsung dengan bidang tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa namun bisa dijadikan salah satu rujukan bagi Tergugat II Intervensi dan Penggugat untuk menyelesaikan sengketa ini dengan sebaik-baiknya;

Menimbang, bahwa selain itu Pengadilan juga perlu menyampaikan mengenai adanya penguasaan bidang tanah melebihi luas yang tercantum dalam Sertipikat atau alas haknya sebagaimana telah ditunjukkan sendiri oleh Tergugat II Intervensi pada Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2023, hal tersebut tentu merupakan

*Halaman 211 Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sesuatu yang tidak dapat dibenarkan secara hukum, sehingga seharusnya Kantor Pertanahan sebagai lembaga atau instansi yang khusus bertugas menangani pertanahan di Indonesia dapat berperan aktif untuk mengontrol jalannya segala urusan pertanahan, dapat dengan bekerja bersama pemerintahan setempat sampai lingkup yang terkecil;

Menimbang, bahwa lebih lanjut oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak, namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir 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, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Halaman **212** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M<sup>2</sup>, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Sertipikat Hak Milik No. 20/Tg tertanggal 23 September 1977, Gambar Tanah No. 44/1976 tertanggal 5 Februari 1976, dengan luas 983 M<sup>2</sup>, dahulu atas nama Surja Indah (dh. Thung Hok Koeij) terakhir beralih atas nama Sari Rostiwanti;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp3.852.000,- (tiga juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2023 dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum serta disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Senin tanggal 16

Halaman **213** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL

#### 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

Oktober 2023 oleh kami Hj. Suaida Ibrahim, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Gusman Balkhan, S.H. dan Ulia Alba, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Viellyson Cartama, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, dan dihadiri secara elektronik oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Ttd

Ttd

Gusman Balkhan, S.H.

Hj. Suaida Ibrahim, S.H., M.H.

Ttd

Ulia Alba, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Viellyson Cartama, S.H., M.H.

Halaman **214** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,-
Biaya Proses/ATK	: Rp 200.000,-
Biaya Panggilan	: Rp 152.000,-
Biaya Materai	: Rp 20.000,-
Biaya Redaksi	: Rp 20.000,-
PNBP Panggilan Para Pihak	: Rp 30.000,-
<u>Biaya Pemeriksaan Setempat</u>	<u>: Rp 3.400.000,-</u>
<b>Jumlah</b>	<b>: Rp 3.852.000,-</b>

(tiga juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah)

Halaman **215** Putusan Nomor 18/G/2023/PTUN.BL