

PUTUSAN
Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HOLILAH, Umur 64 tahun, Pekerjaan Swasta, Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3174094104590003, Alamat Jalan Baung Rt.03 Rw.01 No.44 Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Sirot, S.H., S.I.P. dan kawan-kawan para Advokat, Konsultan/Pengacara & Penasehat Hukum Kantor Hukum LPBH Gema Trikora yang beralamat di Jalan Kerajinan No. 2 Gadjah Mada, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Maret 2024, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan :

- 1. PT.Kereta Api Indonesia**, beralamat di Jalan Pegangsaan Timur No.15-16 Rt.001 Rw.001 Pegangsaan , Menteng , Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10310, yang diwakili oleh Didiek Hartantyo selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizal Aritmafiroh, S.H., dan kawan-kawan para Advokat pada Firma Hukum RL2P & CO, beralamat di Permata Regency D/37, Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor KL.503/III/7/KA-2024 tanggal 19 Maret 2024, sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- 2. Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian**, beralamat di Gedung Karya Jalan Merdeka Barat No.8 Jakarta 10110 yang diwakili oleh Ir. Mohamad Risal Wasal, A.TD., M.M., IPM., selaku Direktur Jenderal Perkeretaapian, Kementerian Perhubungan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yustinus Danang, S.H., M.Sc. dan kawan-kawan para Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Direktorat Jenderal Perkeretaapian, Kementerian Perhubungan beralamat di Jalan Medan Merdeka Barat, No. 8 Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, email:advokasi.djka@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SU-DJKA 2 Tahun 2024 tanggal 22 April 2024, sebagai Tergugat II Konvensi;

3. **PT. Perum Perumnas** , beralamat jalan D.I. Panjaitan Kav.11 Jakarta Timur- 13340 yang diwakili oleh Anton Rijanto selaku Direktur Hukum Perum Perumnas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kaimuddin Askar, S.H. dan kawan-kawan para karyawan Perum Perumnas yang beralamat di Jalan D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: KSA/DIRKUM/169/10/III/2024 tanggal 27 Maret 2024, sebagai Tergugat III Konvensi;
4. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan**, beralamat Jalan H.Alwi No.99 Tanjung Barat , Jagakarsa Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Tentrem Prihatin, S.SiT., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marcellinus Wiendarto, S.H., M.H. dan kawan-kawan para pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang beralamat di Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:57/SKu-MP.02.01/IV/2024 tanggal 16 April 2024, sebagai Turut Tergugat Konvensi;

Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk selanjutnya disebut Para Tergugat Konvensi;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut:

- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 5 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 06-03-2024 dengan Nomor Register 238/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik pemilik tanah dengan Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III atas Nama Djuriah binti H.Abdul Halik luas 7.880 M2,(tujuh ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan ;
2. Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan yang di buat oleh Lurah Kelurahan Lenteng Agung Nomor: 111/-1.711,1/2019 tanggal 10 Juni

2019 di jelaskan antara lain ; pada tanggal 21 Maret 1964 tanah atas nama Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik luas 7.880 M2 (tujuh ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) yang seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) dijual ke pada Iskandar Samaun dan berubah menjadi C. No.2405 atas nama Iskandar Samaun hanya yang seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) dan sisanya yang masih atas nama Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) , masih tercatat di Buku Kelurahan Lenteng Agung pada C. No. 1341 Persil 108 S.III ;

3. Bahwa Pada tanggal 5 Mei 1970 tanah Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) dijual lagi seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) ke pada J.C.T. Simorangkir dan menjadi C. No. 2702 atas nama J.C.T. Simorangkir hanya yang seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi), sisanya yang masih atas nama Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik seluas 4.230 M2 (empat ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) masih tercatat di Buku Kelurahan Lenteng Agung C. No. 1341 Persil 108 S.III ;
4. Bahwa pada tanggal 28 Juli 1970 tanah Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik seluas 4.230 M2 (empat ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dijual lagi seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) kepada A. Said dan menjadi C. 2705 atas nama A. Said hanya yang seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi), sisanya yang masih atas nama Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik seluas 3.230 M2 (tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dan masih tercatat di Buku Kelurahan Lenteng Agung C. No. 1341 Persil 108 S.III ;
5. Bahwa pada tahun 1989 ada Proyek Perluasan jalur Kereta Api Jabodetabek dan tanah milik Penggugat dengan Alah Hak C. No. 1341 Persil 108 S.III Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan, termasuk yang terkena pelebaran jalur Kereta Api Jabodetabek ;
6. Bahwa para pemilik tanah yang tadinya membeli dari Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik yaitu Iskandar Samaun seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), J.C.T. Simorangkir seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) dan A. Said seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) semuanya di jual ke Panitia Pembebasan lahan untuk Perluasan jalur Kereta Api Jabodetabek ;

7. Bahwa untuk tanah atas nama Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik dengan Alas Hak C. No. 1341 Persil 108 S.III Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan seluas 3.230 M2 (tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) tidak di jual dan atau tidak dibebaskan oleh Panitia Pembebasan perluasan jalur Kereta Api Jabodetabek dan hal ini di kuatkan dengan dokumen yang ada di kelurahan Lenteng Agung , dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simoangkir., Iskandar Samaun,A Said
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/ H. Bakri
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lengteng Agung
8. Bahwa dokumen yang mendukung kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat masih lengkap antara lain;
 1. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 1341 atas nama Hj. Djuriah bin H. Abd Halik Tahun 1971
 2. Surat Ketetapan Iuran Rehabilitasi Daerah Tahun 1974.
 3. Surat Keterangan Riwayat tanah Tahun 1975
 4. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lenteng Agung tahun 2019 No: 111/-1.711.1/2019.
 5. Peta Bidang Girik C. 1341 Persil 108. S.III an. Djuriah Luas 3.230 M2.
9. Bahwa Penggugat belum pernah menjual menggadaikan dan atau melepaskan Haknya kepada PT. Kereta Api Indonesia / Tergugat I maupun Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian /Tergugat II , maupun PT. Perumnas sampai saat ini ;
10. Bahwa sewaktu ada pembebasan yang dilakukan oleh Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian /Tergugat II tahun 1989 tanah Penggugat tidak ikut di bebaskan dan atau Penggugat tidak menjual dan atau melepaskan Hak nya kepada Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian /Tergugat II dan atau PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I dan atau PT. Perumnas/Tergugat III;
11. Bahwa PT. Kereta Api Indonesia /Tergugat I dengan serta merta mengakui tanah milik Penggugat sebagai miliknya dan dimasukan dalam Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01 /Lenteng Agung atas nama PT. Kereta Api Indonesia;

12. Bahwa Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian /Tergugat II juga mengakui telah membebaskan tanah Penggugat , namun tidak mempunyai bukti Pelepasan Hak nya
13. Bahwa PT. Perumnas tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area Tanah milik Penggugat.
14. Bahwa sampai saat ini Penggugat masih ingat tanah miliknya yaitu di obyek tersebut ada tanda tanaman bambu Kuning , ada pohon Kelapa, ada saluran air dan sebelah timur berbatasan dengan rel kereta api ;
15. Bahwa atas tindakan dari PT. Ketera Api Indonesia/Tergugat I, Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian /Tergugat II dan mengakui secara sepahak tanah milik Penggugat tanpa ada bukti pelepasan dari Pihak Penggugat dan PT. Perumnas/Tergugat III tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area Tanah miliki Penggugat jelas merupakan Perbuatan melawan Hukum yang bisa diancam dengan hukuman Pidana;
16. Bahwa tanah milik Penggugat saat ini di gunakan Kantor Pemasaran oleh PT. Kereta Api Indonsia tanpa meminta izin dan persetujuan dari Penggugat ;
17. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia /Tergugat Iyang tanpa alas Hak menggunakan dan mengakui tanah Penggugat dan PT. Perumnas tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area Tanah miliki Penggugat , maka Penggugat memberikan Somasi kepada PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I dan dan PT. Perumnas/Tergugat III tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area Tanah miliki Penggugat yang isinya agar tidak mengakui dan tidak menggunakan tanah milik Penggugat dan segera meninggalkan tanah milik Penggugat tersebut dalam tempo 14 (empat belas) hari jam kerja dalam keadaan kosong tanpa beban hutang apapun ;
18. Bahwa mengingat dengan Somasi Pertama pihak PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I dan PT. Perumnas/Tergugat III tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area Tanah miliki Penggugat tidak menjawab maka Penggugat memberikan Somasi kedua , namun dengan Somasi kedua Pihak PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I juga tidak memberikan jawaban dan PT. Perumnas/Tergugat III menyatakan tidak ada urusan dengan Penggugat dan berurusan dengan PT. Kereta Api Indonesia ;

19. Bahwa mengingat dua Somasi Penggugat tidak di Jawab oleh PT.Kereta Api Indonesia/Tergugat I , maka langkah Penggugat memohon kepada Bapak Walikota Jakarta Selatan untuk memediasikan antara Penggugat dengan PT. Kereta Api Indonesia/ Tergugat I, Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian /Tergugat II, PT. Perumnas/Tergugat III , Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan;
20. Bahwa mediasi dilakukan sebanyak tiga (3) kali yang dipimpin dari Pihak Walikota Jakarta Selatan, dihadiri Lurah Lenteng Agung, Iurah Pasar Minggu , Camat Jagakarsa ,Camat Pasar Minggu, Pihak Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, Dinas Tata Ruang, Polisi Pamong Praja , Bagian Hukum Setko, Bagian Pembangunan dan Lingkungan, Bagian Pemerintahan, Pihak PT Kereta Api Indonesia dan Pihak Dirjen Kereta Api Indonesia , Pihak PT Perumnas, Para Ahli Waris dan Kuasa Hukumnya ;
21. Bahwa sewaktu mediasi pihak PT. Kereta Api Indonesia tidak bisa membuktikan dasar mengakui tanah milik Penggugat yang di masukan dalam Sertipikat Hak Pengelolaan atas nama PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I;
22. Bahwa sewaktu mediasi dari Pihak Kementerian Perhubungan Dirjen Perkeretaapian membuka data lokasi obyek sengketa yang telah dibebaskan tahun 1989 dan tidak ada data dan atau tidak ditemukan data Pembebasan dari tanah yang masih milik Penggugat yang tersisa seluas 3.230 M2 dengan alas Hak Girik C. No. 1341 Persi 108 D. III dan data yang ada yang telah di bebaskan oleh Kementerian Perhubungan Dirjen Perkeretaapian yaitu tanah orang-orang yang pernah membeli sebagian dari tanah Penggugat yaitu ; Iskandar Samaun seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), J.C.T. Simomangkir seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) dan A. Said seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) dan mereka ini memang tadinya membeli dari tanah milik Penggugat dan tanah Penggugat seluas 3.230 M2 dengan alas Hak Girik C. No. 1341 Persi 108 D. III belum ada bukti dibebaskan oleh Kementerian Perhubungan Dirjen Perkeretaapian;
23. Bahwa Pihak Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan sewaktu mediasi juga tidak menyebutkan kalau di dalam SHPL No.1/Lenteng Agung ada Pelepasan tanah milik Penggugat dengan Alas Hak C. No.1341 Persil 108 D. III, hanya menyebutkan SHPL No.1/Lenteng Agung ada dan tercatat di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.

24. Bahwa Pihak Kelurahan Lenteng Agung mengakui di buku C. Kelurahan Lenteng Agung masih tercatat Girik C. No. 1341 Persil 108 S. III luas 3.230 M2 (tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) masih atas nama Hj. Djuriah binti H.Abdul Halik dan belum di perjual belikan ;
25. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materiil yaitu selama tanah milik Penggugat di Pergunakan oleh PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I dengan rincian kerugian sebesar :
- Tanah seluas 3.230 M2 kalau disewakan setahun Rp. 200.000.000,- (dua ratus Juta rupiah) di gunakan oleh PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I selama 23 tahun dari tahun 2000 s/d tahun 2023 atau selama 23 tahun = Rp.200.000.000 X 23 tahun = Rp. 4.600.000.000,- (empat miliar enam ratus juta rupiah) ;
 - Harga tanah saat ini Rp. 20.000.000,- X 3.230 M2 = Rp. 64.460.000.000,- (enam puluh empat miliar empat ratus enam puluh juta rupiah).
 - Kerugian materiil seluruhnya yaitu Sewa tanah :
 - 1. Sewa Tanah selama dikuasa Tergugat I Rp. 4.600.000.000,-
 - 2. Harga Tanah saat ini Rp. 64.460.000.000,-
- Jumlah Kerugian Materiil seluruhnya **Rp. 69.060.000.000,-**
- Terbilang (enam puluh Sembilan miliar enam puluh juta rupiah)**
26. Bahwa secara immateriil Penggugat juga dirugikan yaitu selama ini karena atas perbuatan Tergugat I tersebut, yaitu nama baik, hati dan pikiran Penggugat sangat tertekan dengan masalah ini , dimana kerugian immaterial tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi jika di nilai dengan uang pantaslah kiranya jika dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).
27. Bahwa agar Gugatan Penggugat tidak sia-sia dan dikawatirkan pihak PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I mengoperalkan dan atau menjual ke Pihak lain, maka Penggugat mohon agar obyek sengketa yang berupa tanah dengan Alas Hak Girik C. 1341 Persil 108. S.III an. Djuriah binti H.Abdul Halik Luas 3.230 M2 dengan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simoangkir., Iskandar Samaun,A Said
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/ H. Bakri
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lenteng Agung

Diletakan Sita Jaminan

28. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut yang telah jelas menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, wajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

Bahwa Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan / dijabarkan diatas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan membeberikan keputusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan Benar
3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dengan Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III atas Nama Djuriah binti H.Abdul Halik luas 3.230 M2,(tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simoangkir., Iskandar Samaun,A Said
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/ H. Bakri
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lenteng Agung
4. Menyatakan Batal dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Lenteng Agung atas nama PT . Kereta Api Indonesia.
5. Menyatakan Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan melawan Hukum.
6. Memerintahkan Turut Tergugat agar membatalkan Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Lenteng Agung atas Nama PT. Kereta Api Indonesia.
7. Mennyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dengan Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III atas Nama Djuriah binti

H.Abdul Halik luas 3,230 M2,(tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simoangkir., Iskandar Samaun,A Said

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/ H. Bakri

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lengteng Agung

8. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi tanah Tergugat yang digunakan tanpa Alas Hak yang benar oleh Tergugat I selama 23 tahun (dari tahun 2000 s/d 2023) Tanah seluas 3.230 M2 dengan harga sewakan per tahun Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp.200.000.000 X 23 tahun = **Rp. 4.600.000.000,- (empat miliar enam ratus juta rupiah)**

9. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan sebidang Tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dengan Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III atas Nama Djuriah binti H.Abdul Halik luas 3.230 M2,(tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simoangkir., Iskandar Samaun,A Said

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/ H. Bakri

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lengteng Agung

Dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun.

Atau kalau mau tetap di pergunakan silahkan di beli dengan harga Rp. 20.000.000,- /M2 X 3.230 M2 = **Rp. 64.600.000.000,- (enam puluh empat miliar enam ratus juta rupiah)** ;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi immaterial secara tanggung renteng atas tercemarnya nama baik Penggugat dan terganggunya mental, pikiran serta waktu yang digunakan untuk mmengurus perkara ini dan biaya yang dikeluarkan selama mengurus gugatan ini sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;

11. Menghukum Tergugat III untuk menghentikan Pembangunan Apartemen yang menggunakan tanah milik Penggugat

12. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Perlawanan , Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar bij vorrad) ;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat Gugatan ini ;

Namun, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami selaku Penggugat memohon agar kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya;

(2.3) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raden Ari Muladi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Mei 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut pihak Para Tergugat Konvensi menyatakan bersedia melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan namun Penggugat Konvensi melalui Kuasanya menyampaikan adanya perbaikan gugatan Penggugat Konvensi dikarenakan adanya kesalahan penulisan maupun kesalahan redaksi kalimat antara lain:

1. Perbaikan awal gugatan menjadi: Kepada Yth, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jl. Ampera Raya No.133 Jakarta Selatan;

2. Perbaikan Gugatan Petatum no. 8. menjadi: Menghukum **Tergugat I** untuk membayar ganti rugi Tanah **milik Penggugat** yang digunakan Tergugat I selama 23 tahun (dari tahun 2000 s/d 2023) tanah seluas 3.230 M2 dengan harga **sewa** per tahun Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp. 200.000.000,- X 23 tahun = Rp. 4.600.000.000,- (empat miliar enam ratus juta rupiah);

(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

Bawa **TERGUGAT I** menyangkal atau menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** dalam gugatannya tanggal 5 Maret 2024 yang terregister pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 06 Maret 2024, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh **TERGUGAT I**.

A. DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT)

Bawa dalam petitum gugatan **PENGGUGAT** poin 4 dan 6 dinyatakan :

“4. Menyatakan Batal dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 /Lenteng Agung atas nama PT. Kereta Api Indonesia.

6. Memerintahkan Turut Tergugat agar membatalkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 / Lenteng Agung atas Nama PT. Kereta Api Indonesia.”

Bawa menurut hukum :

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Pasal 1 angka 3, yang berbunyi :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

Pasal 1 angka 4, yang berbunyi :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah 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”

Pasal 53 ayat (1), yang berbunyi :

“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”

Bahwa mempedomani ketentuan tersebut dihubungkan dengan petitum gugatan **PENGGUGAT** poin 4 dan 6 dapat dianalisa sebagai berikut :

Bahwa Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 /Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I** adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yakni suatu penetapan tertulis (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini **TURUT TERGUGAT** sebagaimana Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa kemudian **PENGGUGAT** dalam petitum gugatannya memintakan untuk dinyatakan **BATAL** *beschikking* termasud dan memintakan pula memerintahkan agar **Kepala Kantor Pertahanan Kota Administrasi Jakarta Selatan** sebagai **TURUT TERGUGAT** untuk **MEMBATALKAN** *beschikking* yang telah dikeluarkannya, yang mana hal tersebut berkaitan erat dan termasuk pada **sengketa Tata Usaha Negara** sebagaimana Pasal 1 angka 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa selanjutnya dalam hal **PENGGUGAT** merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu *beschikking* dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yaitu **Peradilan Tata Usaha Negara** 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 sebagaimana Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena hal sedemikian itu, secara hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **TIDAKLAH BERWENANG SECARA ABSOLUT** untuk memeriksa dan atau mengadili perkara *in-casu*, maka **TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)**.

2. **BAHWA GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA**

Bahwa **PENGGUGAT** mendasarkan kepemilikan atas objek sengketa yaitu berdasarkan pada Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) Nomor 1341 atas nama Hj. Djuriah bin H. Abd Halik Tahun 1971, kemudian jika dilihat pada tahun IPEDA diterbitkan sampai dengan gugatan *in-casu* diajukan adalah sekitar 53 (lima puluh tiga) tahun dan jikaupun dari tahun IPEDA diterbitkan sampai dengan tahun somasi pertama **PENGGUGAT** pada tahun 2022 adalah sekitar 51 (lima puluh satu) tahun serta jika pun dilihat dari tahun IPEDA diterbitkan sampai dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lenteng Agung tahun 2019 adalah sekitar 48 (empat puluh delapan) tahun yang mana **kesemuanya melebihi 30 (tiga puluh) tahun**.

Bahwa menurut hukum **Pasal 1967 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)** yang berbunyi :

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula

“tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikadnya yang buruk”

Yurisprudensi : Putusan Mahkamah Agung RI No.200.K/Sip/1974, tanggal 15 April 1976 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975

Bahwa dengan mempedomani ketentuan dimaksud JELAS dan TEGAS bahwa gugatan **PENGGUGAT TELAH DALUWARSA DAN ATAU LEWAT WAKTU SECARA HUKUM**. maka **TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)**.

3. BAHWA PENGGUGAT TIDAK BERIKTIKAD BAIK

Bahwa mediasi pada prinsipnya haruslah ditempuh oleh Para Pihak dan atau Kuasa hukumnya dengan iktikad baik sebagaimana Pasal 7 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, kemudian adalah FAKTA pada saat agenda persidangan Mediasi pertama dan terakhir tanggal 02 Mei 2024 yang dihadiri oleh Pihak **PENGGUGAT** baik Prinsipal maupun kuasa hukum, pihak **TERGUGAT I** baik Prinsipal maupun kuasa hukum, pihak **TERGUGAT II** Prinsipal, **TERGUGAT III** Prinsipal, **TURUT TERGUGAT** tidak hadir, dalam persidangan Mediasi tersebut, Hakim Mediator menyampaikan kepada **PENGGUGAT** agar membuat Resume Perkara yang dalam praktik disebut Proposal Mediasi sebagaimana yang diharuskan berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, namun **PENGGUGAT tidak menghendaki untuk membuat Resume Perkara**.

Oleh karena perbuatan **PENGGUGAT** tersebut adalah JELAS dan TEGAS serta berdasarkan hukum bahwa **PENGGUGAT** dapat dikualifisir sebagai **PENGGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK** sebagaimana Pasal 7 ayat (2) huruf d Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan yang berbunyi :

“(2) salah satu pihak atau para pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh mediator dalam hal yang bersangkutan :

d. menghadiri pertemuan mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi resume pihak lain”

Dengan tidak beritikad baiknya **PENGGUGAT** sebagaimana dimaksud diatas maka menimbulkan risiko hukum bagi **PENGGUGAT** yaitu **Gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima** sebagaimana Pasal 22 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan yang berbunyi :

(1) apabila Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh hakim pemeriksa perkara.

Bahwa oleh karena hal sedemikian itu **TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).**

4. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa mengenai eksepsi ini terdiri dari beberapa dasar dan alasan sebagai berikut :

1. Keliru dalam mencantumkan alamat TERGUGAT I

Bahwa **PENGGUGAT** TELAH KELIRU dalam Gugatannya dengan mencantumkan Alamat **TERGUGAT I** sebagai berikut :

“di Jalan Pegangsaan Timur No. 15-16 RT. 001 RW. 001, Pegangsaan, Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 10310”

Bahwa alamat dimaksud BUKANLAH merupakan alamat Kantor Pusat dari PT Kereta Api Indonesia (Persero) maupun BUKAN pula alamat Kantor Daerah Operasi 1 Jakarta (DAOP 1) PT. Kereta Api Indonesia (Persero), jika dilihat secara fisik lapangan dan secara akses melalui media internet **alamat dimaksud merupakan alamat dari Apartemen dan Pusat Belanja Menteng Prada.**

Adapun alamat Kantor DAOP 1 PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu beralamat di Jalan Pegangsaan Timur No. 06 Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah

Khusus Ibu Kota Jakarta. hal tersebut dapat di lihat secara fisik dilapangan dan secara penelusuran di Media Internet.

2. Yang berwenang mewakili perseroan di dalam maupun di luar persidangan adalah Direktur Utama

Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya mengajukan gugatan kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang beralamat : *di Jalan Pegangsaan Timur No. 15-16 RT. 001 RW. 001, Pegangsaan, Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 10310*

Bahwa secara Perseroan/Korporasi yang berhak dan berwenang bertindak mewakili untuk dan atas nama Perseroan/Korporasi adalah Direktur Utama, dalam hal ini Direktur Utama PT Kereta Api Indonesia (Persero) beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 1, Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung Jawa barat 40117. hal tersebut adalah fakta secara fisik dilapangan dan dapat diakses melalui Media Internet

Sehingga seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I dengan alamat Jl. Perintis Kemerdekaan No. 1, Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung Jawa barat 40117

Bahwa oleh karena hal sedemikian itu, secara hukum **BAHWA GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA**, maka **TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).**

5. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa mengenai eksepsi ini terdiri dari beberapa dasar dan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Gugatan **PENGGUGAT** mengandung ketidakjelasan dan atau apakah **PENGGUGAT** mengaburkan sendiri gugatannya ?, di mana dalam gugatannya TERDAPAT DALIL YANG BERBEDA MENGENAI ALAS HAK PENGGUGAT terhadap objek yang diklaim adalah miliknya sebagaimana Posita Gugatan poin 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 24, dan 27 yang mana **PENGGUGAT** mendasarkan pada :
Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III.

Sedangkan pada poin lain gugatannya yaitu poin Posita 22 dan 23 **PENGGUGAT** mendasarkan pada :

Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 **D. III.**

Bahwa merujuk pada dalil tersebut **NAMPAK NYATA DAN JELAS KEKELIRUAN** dan atau **KABURNYA GUGATAN**, sehingga menimbulkan pertanyaan mana sesungguhnya alas hak **PENGGUGAT** apakah Girik C. No. 1341 Persil 108 **S.III** ? ataukah Girik C. No. 1341 Persil 108 **D. III** ?

Bahwa selain kekeliruan itu, minimbulkan **KEKELIRUAN LAIN YAITU KEKELIRUAN PADA OBJEK SENGKETA** di mana “**S.III**” mempunyai makna **TANAH SAWAH KELAS III** sedangkan “**D.III**” mempunyai makna **TANAH DARAT KELAS III**, oleh karenanya terdapat perbedaan dan **KEKELIRUAN YANG NYATA** terhadap objek sengketa yang digugat oleh **PENGGUGAT**, yang kembali menimbulkan pertanyaan objek mana yang sebenarnya dijadikan objek sengketa oleh **PENGGUGAT** apakah Objek Sengketa yang dahulu merupakan **TANAH SAWAH** ? ataukah terhadap Objek sengketa yang dahulu merupakan **TANAH DARAT** ?

Bahwa lebih lanjut, terhadap hal yang telah diuraikan tersebut adalah **JELAS DAN NYATA TIDAKLAH DAPAT DIKUALIFISIR SEBAGAI SALAH KETIK (CLERICAL ERROR)** mengingat **PENGGUGAT** menyatakan hal yang demikian tidak dalam satu kali penyebutan melainkan berulang, terlebih hal itu telah mengubah makna yang menyebabkan berbedanya objek yang disengketakan dan menimbulkan kaburnya suatu gugatan.

- 2) Bahwa Gugatan **PENGGUGAT** mengandung ketidakjelasan mengenai batas-batas objek yang disengketakan, hal tersebut dapat dilihat sebagai berikut :

Batas-batas sebagaimana dalil PENGGUGAT posita poin No. 7,

- Sebelah Utara : berbatasan J.C.T. Simorangkir, Iskandar Samaun, A. Said
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Rel kereta Api
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Hj. Sopiah/H. Bakri
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Lengteng Agung

Batas-batas sebagaimana dalil PENGGUGAT posita poin No. 14

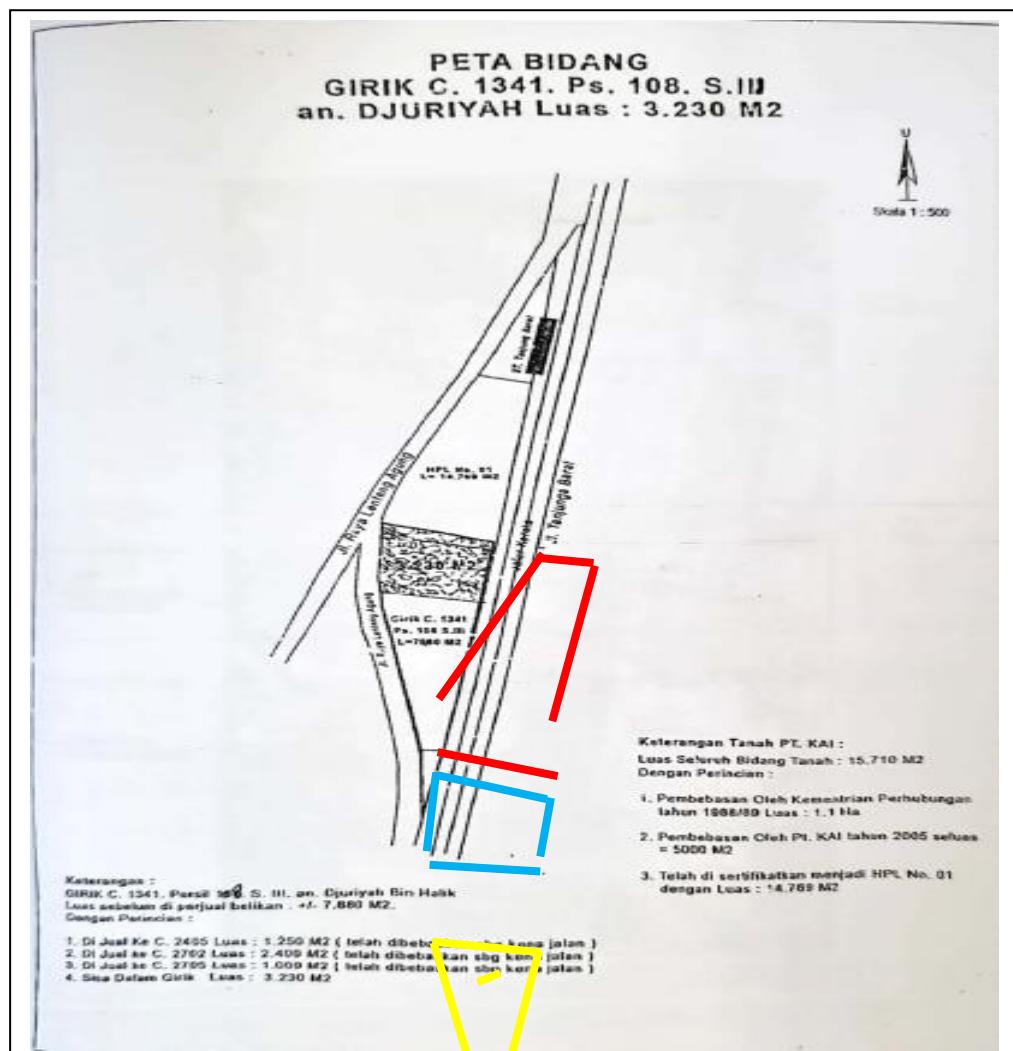
Menyatakan sampai saat ini masih ingat tanah miliknya yaitu di objek tersebut ada tanaman bambu kuning, ada pohon kelapa, ada saluran air dan sebelah timur berbatasan dengan rel kereta api.

Batas-batas sebagaimana dalil PENGGUGAT posita poin 8 angka 5 :

- Sebelah Utara : HPL No. 1
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Rel kereta Api
- Sebelah Selatan : Girik C.1341 seluas 7.880 m²
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Lengteng Agung

Terlihat jelas dari ketiga dalil/dasar **PENGGUGAT** mengenai batas-batas atas objek sengketa tidak ada kesesuaian satu sama lain, sehingga mengandung ketidakjelasan mengenai objek yang diklaim milik **PENGGUGAT**.

Kemudian jika kita lihat **PENGGUGAT** mendasarkan luas total objek seluas **7.880 m²** sebelum adanya penjualan kepada Iskandar Samaun, J.C.T Simorangkir dan A. Said. Selanjutnya dalil **PENGGUGAT** tersebut jika dihubungkan dengan salah satu dokumen yang dijadikan dasar oleh **PENGGUGAT** yaitu berupa Peta bidang Girik C. 1341 yang diduga adalah dibuat oleh **PENGGUGAT** sendiri sebagai berikut :



Catatan :

 : HPL No. 01 Luas 14.769 M2

 : Alas Hak C No. 1341 Persil 108 S III Luas 3.230 M2

 : Girik C No. 1341 Persil 108 S III Luas 7.880 M2

Bahwa dari peta bidang Girik dimaksud dapat terlihat batas-batas objek yang diklaim oleh **PENGGUGAT** adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HPL No. 1
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Rel kereta Api
- Sebelah Selatan : Girik C 1341 seluas 7.880
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Lengteng Agung

Lebih jauh lagi, apabila dilihat Objek yang diklaim oleh **PENGGUGAT** berdasarkan C. 1341 dengan tanda arsir hitam terdapat sisa seluas 3.230 M2. Namun batas sebelah Selatan nya menunjukan Girik C. 1341 seluas 7.880 M2.

Hal tersebut berarti bahwa tanah PENGGUGAT dengan dasar C. 1341 memiliki luasan yaitu : objek yang diklaim PENGGUGAT seluas 3.230 m2 ditambah (+) objek batas sebelah barat seluas 7.880 M2. Sehingga luas total tanah PENGGUGAT seharusnya 11.110 M2.

SEHINGGA DENGAN DEMIKIAN BAIK BATAS DAN ATAU LUASAN MAUPUN OBJEK YANG DIKLAIM OLEH PENGGUGAT MENGANDUNG KETIDAKJELASAN.

- 3) Bahwa **PENGGUGAT** dalam petitum gugatannya poin 11 dan poin 12 memintakan sebagai berikut :

“11. Menghukum Tergugat III untuk menghentikan Pembangunan Apartemen yang menggunakan tanah milik Penggugat

12. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar bij voorrad) ;”

Bahwa jika dicermati petitum gugatan dimaksud dihubungkan dengan posita gugatannya, adalah nyata dan jelas bahwa petitum tersebut **TIDAKLAH DISANDARKAN DAN ATAU DIDASARKAN PADA POSITA GUGATAN** dengan kata lain bahwa yang dimintakan dalam petitum gugatan termasuk tidaklah terlebih dahulu diuraikan dalam posita gugatan di mana posita merupakan dalil – dalil konkret

tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan – alasan dari pada tuntutan (petitum).

Oleh karena hal itu, maka **KETIDAKJELASAN DAN KABURNYA GUGATAN NAMPAK JELAS ADANYA, sehingga berdasar hukum gugatan haruslah DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD).**

Bahwa dengan mempedomani uraian – uraian di atas, secara hukum **BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL), maka TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).**

6. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (DISQUALIFICATIE ACTORIS EXEPTE)

Bahwa tujuan dari suatu peradilan perdamaian adalah membuat terang suatu gugatan yaitu dengan memeriksa dan mendengarkan semua keterangan dari pihak – pihak yang dianggap mengetahui akan asal usul dan atau riwayat suatu objek sengketa untuk mengetahui apakah dalil yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** benar adanya atau hanya sekedar asumsi dari **PENGGUGAT**.

Bahwa **TERGUGAT I** adalah Badan Usaha Milik Negara, yang mana seluruh aset **TERGUGAT I** merupakan kekayaan negara yang dipisahkan, sehingga berada dibawah Kementerian Badan Usaha Milik Negara **oleh karenanya Kementerian Badan Usaha Milik Negara haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara *a-quo* dimana yang dijadikan objek sengketa adalah milik dan atau aset **TERGUGAT I** yang merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.**

Bahwa selain itu, aset milik **TERGUGAT I** kesemuanya tercatat dan atau dicatatkan pada Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia, yang mana Negara dan atau Pemerintah adalah sebagai penyerta modal (*inbreng*) pada **TERGUGAT I** selaku Badan Usaha Milik Negara. **oleh karenanya Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara *a-quo* dimana yang dijadikan objek sengketa adalah milik dan atau aset **TERGUGAT I** yang merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.**

Bahwa oleh karena hal sedemikian itu, secara hukum **BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (DISQUALIFICATIE ACTORIS EXEPTE)**, maka **TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)**.

7. BAHWA PERUBAHAN DAN ATAU PERBAIKAN GUGATAN MENYALAHI HUKUM

Bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan perubahan dan atau perbaikan gugatan yaitu pada tanggal 30 Mei 2024;

Bahwa adapun perubahan dan atau perbaikan *a-quo* telah merubah dan atau menambah esensi dari gugatan dimaksud terlebih lagi mengubah bagian PETITUM GUGATAN sebagai berikut :

Semula :

8. **Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi** tanah **Tergugat** yang digunakan tanpa Alas Hak yang benar oleh Tergugat I selama 23 tahun (dari tahun 2000 s/d 2023) Tanah seluas 3.230 M2 dengan harga sewakan per tahun Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp. 200.000.000,- X 23 tahun = **Rp. 4.600.000.000,- (empat miliar enam ratus juta rupiah).**

Diubah dan atau diperbaiki menjadi :

8. **Menghukum Terugugat I untuk membayar ganti rugi** Tanah milik **Penggugat** yang digunakan Tergugat I selama 23 tahun (dari tahun 2000 s/d 2023) tanah seluas 3.230 M2 dengan harga sewa per tahun Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp. 200.000.000,- X 23 tahun = **Rp. 4.600.000.000,- (empat miliar enam ratus juta rupiah).**

Bahwa menurut hukum perubahan dan atau perbaikan gugatan diatur didalam Rv (*Rechtsvordering*) yaitu pasal 127 yang menyatakan :

“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutannya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.”

Sejalan dengan hal tersebut sesuai yurisprudensi atau putusan MA yang bisa dan sering dijadikan dasar hukum mengenai praktik perubahan gugatan dalam persidangan, antara lain sebagai berikut :

Putusan MA-RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 :

"Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan PARA TERGUGAT"

Bahwa dengan perubahan dan atau perbaikan gugatan dengan ditambahkannya PETITUM tersebut adalah jelas telah melebihi atau melampaui batas - batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian kepada **PARA TERGUGAT** dan TELAH MERUBAH ATAU MENAMBAH POKOK DAN ATAU MENGUBAH MAKNA DAN MAKSUD PADA PETITUM GUGATAN.

Bahwa adalah jelas dan tegas serta berdasarkan hukum YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT **HARUSLAH MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).**

B. DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak seluruh dalil - dalil PENGGUGAT dalam Gugatan, terkecuali terhadap hal-hal apa yang diakui oleh **TERGUGAT I** secara nyata dan tegas dalam Jawaban **TERGUGAT I** dan terhadap apa yang **TERGUGAT I** dalilkan dalam EKSEPSI merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara *a quo*;

MENGENAI KEPEMILIKAN TERGUGAT I

2. Bahwa **TERGUGAT I** adalah pemilik atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 00001 seluas 14.769 M2 Kel. Lenteng Agung, Kec. Jagakarsa Kota Jakarta Selatan atas nama Pemegang Hak PT Kereta Api Indonesia (Persero);

3. Bahwa Perolehan dan penguasaan **TERGUGAT I** atas objek sengketa didasarkan pada riwayat sebagai berikut :

1) Bahwa terhadap objek sengketa yang terletak di Desa Tanjung Barat saat ini Kelurahan Lenteng Agung pada tahun 1988 telah dilakukan pembebasan kepada pihak – pihak yang berkaitan dengan objek dimaksud termasuk pada para pemilik lahan oleh Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) dalam hal ini dilakukan oleh Kementerian Perhubungan Direktorat Jendral Perkeretaapian, yang mana

terhadapnya telah dilakukan pembayaran dan atau ganti rugi oleh panitia pembebasan;

- 2) Bawa pada tahun 1990 Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berubah menjadi Perusahaan Umum (PERUM) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api;

Bawa menurut hukum Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 yang berbunyi :

“Dengan dialihkannya bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (PERUM) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian PERUM tersebut dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PERUM yang bersangkutan “

Bawa menurut hukum Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 yang berbunyi :

“Besarnya modal Perusahaan adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di dalam 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 atas, dan tanah di mana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api “

- 3) Bawa setelah adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, kemudian dibuatkan Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990, dimana terdapat pemisahaan aktiva tetap dan aktiva lain-lain mana yang menjadi milik dan penguasaan PJKA yang berada dibawah

- naungan Kementerian Perhubungan dan aktiva tetap dan aktiva lain-lain mana mana yang menjadi milik dan penguasaan Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api;
- 4) Bawa dengan adanya peralihan bentuk perusahaan dari PJKA menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api kemudian ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Kuangan Republik Indonesia Nomor : 194/KMK.016/1994 tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api Per 1 Januari 1991. Dengan demikian seluruh aset PJKA beralih menjadi kepemilikan dari Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api;
- 5) Bawa selanjutnya Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api berubah bentuk Perusahaan menjadi Perseroan Kereta Api berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dan terhadap aset nya pula beralih sebagaimana Pasal 1 yang berbunyi :
- (1) *Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 dialihkan bentuknya menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969.*
- (2) *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.*
- 6) Bawa kemudian setelah peralihan bentuk Perusahaan dari PJKA hingga akhirnya menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero), maka terhadap seluruh aset menjadi kepemilikan dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
4. Bawa adalah jelas dengan demikian secara hukum bahwa dengan adanya peralihan bentuk perusahaan dari PJKA menjadi PERUM Kereta Api dan kemudian menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah berdasarkan hukum dan jelas pula secara hukum seluruh aset yang

- menjadi milik dari PJKA telah beralih menjadi milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atau milik dari **TERGUGAT I, termasuk didalamnya terhadap aset-aset yang terletak di Kelurahan tanjung Barat berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 50 Desa tanjung Barat dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Jo Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990 serta berdasarkan Sertifikat Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung adalah merupakan kepemilikan dari **TERGUGAT I**;**
5. Bawa perlu diketahui dan disampaikan terhadap objek yang disengketakan saat ini dimanfaatkan untuk mendukung pelaksanaan Program Sejuta Rumah yang dicanangkan oleh Presiden Republik Indonesia dan melaksanakan Instruksi Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) mengenai sinergi antar Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk optimalisasi lahan-lahan milik BUMN, khususnya Pembangunan kawasan perumahan dengan konsep *Transit Oriented Development (TOD)*, dalam hal ini sinergi antar BUMN adalah sinergitas antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT III** sebagai kepanjangan tangan Negara untuk mendukung pelaksanaan Program Sejuta Rumah;
Bawa merujuk pada uraian-uraian diatas, adalah berasalan hukum, bawa gugatan *a-quo* oleh Yang Mulia Majelis Hakim haruslah **DINYATAKAN DITOLAK**.

MENGENAI PENGUASAAN FISIK TERHADAP OBJEK SENGKETA

6. Bawa **TERGUGAT I** telah menguasi objek sengketa lebih dari 20 tahun, dan berkesesuaian dengan **Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang berbunyi :
“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

- a. *Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.*
- b. *Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”*
7. Bahwa adalah **FAKTA YANG TIDAK TERBANTAHKAN**, bahwa penguasaan fisik atas objek sengketa berada pada **TERGUGAT I yaitu sejak tahun 1988 sampai dengan saat ini atau sekitar kurang lebih 36 (tiga puluh enam) tahun dan penguasaan fisik tersebut adalah secara terus menerus tanpa terputus dan atau terhalang suatu sebab apapun;**
Bahwa disamping itu, sejak tahun 1988 saat penguasaan objek sengketa oleh **TERGUGAT I** tidak pernah ada yang datang mengaku-ngaku sebagai pemilik atas objek sengketa terlebih tidak ada orang yang mengaku-ngaku sebagai Hj. Djuriah binti H. Abd Halik ataupun yang mengaku ahli warisnya. Atas itu menimbulkan pertanyaan apa yang menjadi iktikad **PENGGUGAT** tiba-tiba mengakui dan menuntut sebagai pemilik Objek sengketa ?, apakah karena di atas objek saat ini sedang dibangun kawasan perumahan dengan konsep *Transit Oriented Development (TOD)* dalam rangka mendukung pelaksanaan Program Sejuta Rumah yang dicanangkan oleh Presiden Republik Indonesia untuk kepentingan Masyarakat ? ataukah memang karena saat ini terhadap objek tersebut memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi karena Pembangunan tersebut ?
8. **Bahwa dengan merujuk kepada ketentuan Pasal sebagaimana diatas maka TERGUGAT I adalah sah secara hukum** selain dasar kepemilikan **TERGUGAT I** adalah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 50 Desa Tanjung Barat dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Jo Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990 serta berdasarkan Sertifikat Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung yang sesuai Pasal 19

ayat 2 huruf C Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pokok Agraria juga TERGUGAT I menguasai fisik atas objek sengketa;

**MAKA BERDASARKAN HUKUM BAIK SECARA YURIDIS MAUPUN FISIK,
BAHWA OBJEK SENGKETA ADALAH MILIK DARI TERGUGAT I.**

MENGENAI OBJEK SENGKETA

9. Bawa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** Posita poin 8 gugatan yang menyatakan :

“Bawa dokumen yang mendukung kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat masih lengkap antara lain;

1. *Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah No. 1341 atas nama Hj. Djuriah bin H. Abd Halik Tahun 1971*

2. *Surat Ketetapan luran Rehabilitasi Daerah Tahun 1974.*

3. *Surat Keterangan Riwayat tanah Tahun 1975*

4. *Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lenteng Agung tahun 2019 No: 111/-1.711.1/2019.*

5. *Peta Bidang Girik C. 1341 Persil 108. S.III an. Djuriah Luas 3.230 M2.*

Bawa terhadap dalil tersebut akan kami tanggapi sebagai berikut :

Bawa terlebih dahulu Kami sampaikan, bahwa pencatatan tanah milik adat terdaftar dalam Buku C desa/Letter D (kutipan dari letter A, B, C), yang berdasarkan ketentuan Dirjen Pajak sudah dihapuskan (Berdasarkan Surat Direktur Jenderal Pajak, tanggal 27 Maret 1993, Nomor : SE-15/ PJ.G/1993, tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB II).

Bawa saat ini pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sudah ditiadakannya mutasi girik, hal ini disebabkan karena banyaknya timbul permasalahan yang ada di masyarakat karena dengan bukti kepemilikan berupa girik menimbulkan tumpang tindih dan kerancuan atau ketidakpastian mengenai obyek tanahnya. Maka peran serta buku kutipan letter C sangat dominan untuk menjadi acuan atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanah, sudah tidak dapat lagi dijadikan sebagai alas hak kepemilikan atas tanah dan dianggap telah berakhir.

Bawa mengenai buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah

yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut. Adapun kutipan Letter C terdapat dikantor Kelurahan/Desa, sedangkan Induk dari Kutipan Letter C terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (dahulu Kantor Dinas Luar yang telah dibubarkan dan Kantor Kantor Dinas Luar adalah Lembaga yang mengadakan perubahan secara mutatis mutandis dengan rapat minggon dalam setiap perubahan Petuk (D), dengan memelihara Buku A, B dan dicatat pada C baik yang hitam (C asli) maupun yang C (merah) sebagai Bukan C asli). Oleh karena dengan banyaknya keraguan terhadap Kikitir, Pipil, Girik, Petuk yang merupakan produk Kantor Pajak, tidak lagi sah menjadi bukti kepemilikan

Bawa setelah adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat.

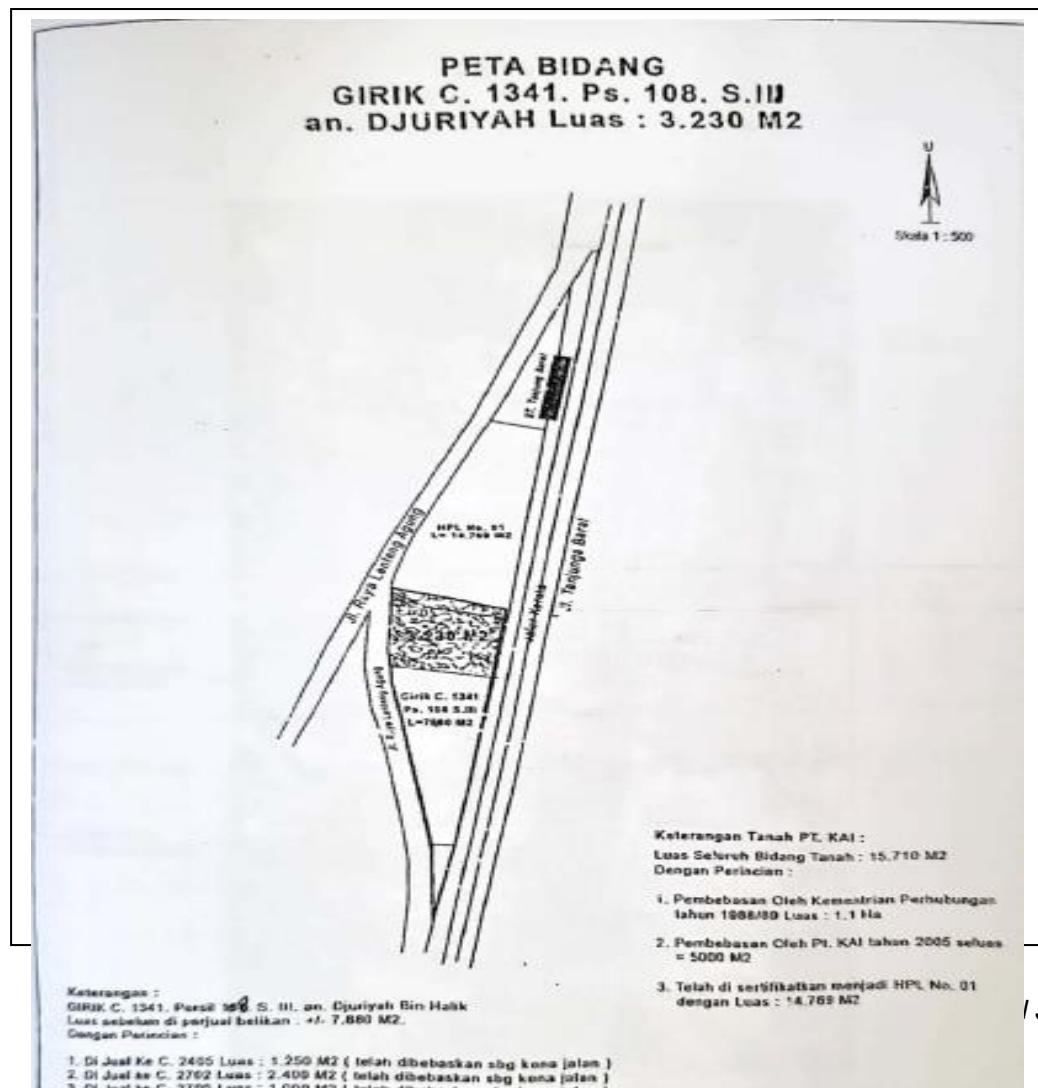
Bawa Kikitir, Pipil, Girik, Petuk berdasarkan pasal 24 huruf L Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bukti awal, yang harus disahkan oleh Panitia Ajudikasi bagi pendaftaran sistematis, dan oleh Kepala kantor dalam pendaftaran sporadis, keputusannya tergantung keputusan mereka. Akan tetapi setelah berlakunya Surat Direktur Jenderal Pajak, tanggal 27 Maret 1993, Nomor : SE-15/ PJ.G/1993, tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kikitir/Keterangan Obyek Pajak, maka bagi Kantor Pertanahan Letter C sebagai petunjuk untuk mencari kebenaran materil didukung data fisik dan data yuridis yang ditentukan Panitia Ajudikasi atau Satgas Yuridis, semuanya tergantung

keputusan Satgas Yuridis dan Ajudikasi yang menetapkannya, sebelum disahkan kakantah sebagai data yuridis

Bahwa dengan merujuk pada uraian di atas, terhadap objek sengketa yang telah terbit Sertifikat Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung atas nama Pemegang Hak **TERGUGAT I** serta dalam **PROSES PENERBITAN SERTIPIKATNYA TELAH PULA SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU, SELAIN ITU PULA TERGUGAT I TELAH MENGUASAI FISIK SELAMA LEBIH DARI 20 (DUA PULUH) TAHUN ATAU SEKITAR KURANG LEBIH 36 (TIGA PULUH ENAM) TAHUN DAN PENGUASAN FISIK TERSEBUT ADALAH SECARA TERUS MENERUS TANPA TERPUTUS DAN ATAU TERHALANG SUATU SEBAB APAPUN.** maka berdasarkan hukum **OBJEK SENGKETA ADALAH MILIK DARI TERGUGAT I.**

Bahwa perlu Kami sampaikan pula, bahwa dokumen - dokumen yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** tersebut **TIDAKLAH DAPAT MENUNJUKKAN DIMANA SESUNGGUHNYA LETAK OBJEK JIKALAUTUN BENAR OBJEK TERSEBUT MILIK PENGGUGAT (QUAD-NON).**

Bahwa selanjutnya terkait dengan Peta Bidang Girik C. 1341 Persil 108. S.III an. Djuriah Luas 3.230 M2. Dokumen tersebut terlihat sebagai berikut :



Bahwa dokumen tersebut diperoleh dan diketahui oleh **TERGUGAT I** dari surat Nomor : AFPP/050/XII/2022 perihal Somasi Pertama dari **PENGGUGAT**.

Bahwa terhadap dokumen tersebut menimbulkan pertanyaan sederhana sebagai berikut :

- a. Kapan dokumen tersebut dibuat ?

MOHON AKTA :

Agar **PENGGUGAT** membuktikan kapan dibuatkanya dan atau diterbitkannya dokumen tersebut.

- b. Lembaga dan atau istansi mana yang membuat dokumen tersebut ? apakah Lembaga tersebut adalah Lembaga yang berwenang terhadap itu ?

MOHON AKTA :

Agar **PENGGUGAT** membuktikan Lembaga dan atau istansi mana yang membuat dokumen tersebut.

Bahwa dapat Kami sampaikan, Girik C tidaklah dapat menunjukkan letak dan atau lokasi objek, di mana dokumen yang dapat menunjukkan letak dan atau lokasi objek pada tanah adat adalah Buku B yang mana dalam Buku B terdapat peta rincikan letak, jenis, kelas dan Persil tanah.

Oleh karena hal itu, Peta Bidang Girik C. 1341 yang dijadikan dasar **PENGGUGAT merupakan BUKU B YANG KEASLIANNYA TELAH DI SAHKAN OLEH KANTOR DINAS LUAR YANG TELAH DIBUBARKAN ?**

Meskipun demikian kedudukan Girik setelah terbitnya Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 **BUKAN LAGI SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH ATAS TANAH.**

Bahwa perlu kami sampaikan terhadap Peta bidang Girik C. 1341 yang dijadikan dasar oleh **PENGGUGAT** terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan fakta-fakta diantaranya :

- Bahwa Girik merupakan catatan Riwayat mengenai tanah yang sudah ada sebelum tahun 1960 atau sebelum adanya Undang- Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dihubungkan dengan Girik yang dijadikan dasar oleh **PENGGUGAT** terdapat tulisan **“PT.KAI”** dimana Nama PT. KAI atau dikenal dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) barulah muncul sekitar tahun 2010, sebagai perubahan dari Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dan Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api;

- Bahwa di dalam Girik yang dijadikan dasar oleh **PENGGUGAT** juga terdapat tulisan “ **Pembebasan oleh Kementerian Perhubungan**”. Dimana dalam kurun waktu Girik tersebut nama kementerian Perhubungan masih bernama Departemen Perhubungan;
- Bahwa di dalam Girik yang dijadikan dasar **PENGGUGAT** sudah tertulis Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1, sementara **faktanya Sertifikat HPL dimaksud baru terbit pada tahun 2020**.

Bahwa dengan demikian perlu kami tegaskan kembali siapa yang membuat Peta bidang Girik C. 1341 yang dijadikan dasar oleh **PENGGUGAT** ? jikalau dibuat bukan oleh instansi yang berwenang maka, Peta bidang Girik C. 1341 tersebut PATUT dan PANTAS DEMI HUKUM harus dikesampingkan dan tidak memiliki kekuatan sebagai pembuktian.

Bahwa selain itu, untuk menjadi perhatian, dalam Peta Bidang Girik yang dijadikan dasar **PENGGUGAT** dimaksud terdapat catatan telah dijual ke :

- C 2405 Luas 1250 m² (telah dibebaskan sbg kena jalan)
- C 2702 Luas 2400 m² (telah dibebaskan sbg kena jalan)
- C 2705 Luas 1000 m² (telah dibebaskan sbg kena jalan)

Dengan adanya catatan tersebut, Kami menduga objek yang di klaim oleh **PENGGUGAT** sebenarnya **BUKAN BERADA PADA OBJEK SENGKETA MELAINKAN OBJEK YANG DIKLAIM TERSEBUT ADALAH JALAN RAYA LENTENG AGUNG ATAU DENGAN KATA LAIN *ERROR OBJECT*.**

Bahwa merujuk pada uraian-uraian diatas, adalah berasalan hukum, bahwa gugatan *a-quo* oleh Yang Mulia Majelis Hakim haruslah **DINYATAKAN DITOLAK**.

10. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** poin 7 dan poin 14 terkait dengan batas – batas objek sengketa sebagai berikut : Bahwa jika disandingkan batas objek sengketa dalam dalil gugatan **NAMPAK NYATA TERDAPAT PERBEDAAN DAN TIDAK BERKESESUAIAN**, sebagai berikut :

Batas-batas sebagaimana dalil PENGGUGAT poin No. 7

- **Sebelah Utara : berbatasan J.C.T. Simorangkir, Iskandar Samaun, A. Said**
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Rel kereta Api
- **Sebelah Selatan : berbatasan dengan Hj. Sopiah/H. Bakri**
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Lenteng Agung

Batas-batas sebagaimana dalil PENGGUGAT poin No. 14

Menyatakan sampai saat ini masih ingat tanah miliknya yaitu di objek tersebut ada tanaman bambu kuning, ada pohon kelapa, ada saluran air dan sebelah timur berbatasan dengan rel kereta api.

Batas-batas sebagaimana dalil PENGGUGAT berdasarkan poin 8 angka 5

Peta Bidang Girik C :

- **Sebelah Utara : HPL No. 1**
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Rel kereta Api
- **Sebelah Selatan : Girik C.1341 seluas 7.880**
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Lenteng Agung

Bawa merujuk pada dalil **PENGGUGAT** tersebut, bahwa batas-batas atas objek sengketa **BERBEDA DAN TIDAK BERKESESUAIAN**, sehingga patut diduga bahwa **PENGGUGAT SEBENARNYA TIDAKLAH MENGETAHUI DIMANA SESUNGGUHNYA OBJEK YANG DI KLAIM OLEH PENGGUGAT.**

Selain itu, apabila dilihat Objek yang diklaim oleh **PENGGUGAT** berdasarkan C. 1341 dengan tanda arsir hitam terdapat sisa seluas 3.230 M2. Namun batas **sebelah Selatan nya menunjukan Girik C. 1341 seluas 7.880 M2.**

Hal tersebut berarti bahwa tanah PENGGUGAT dengan dasar C. 1341 memiliki luasan yaitu : objek yang diklaim PENGGUGAT seluas 3.230 M2 ditambah (+) objek batas sebelah barat seluas 7.880 M2. Sehingga luas total tanah PENGGUGAT seharusnya 11.110 M2.

11. Bawa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil yang diajukan **PENGGUGAT** sebagaimana poin 15 dan 28 gugatan nya dengan dasar sebagai berikut :

Bawa dasar penguasaan **TERGUGAT I** terhadap objek tidaklah menyalahi dan melanggar aturan hukum dan hak **PENGGUGAT**. Bawa dasar kepemilikan dan penguasaan **TERGUGAT I** atas objek telah berdasarkan hukum yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 50 Desa tanjung Barat dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Jo Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990 serta berdasarkan Sertifikat Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung yang sesuai Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang –

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pokok Agraria juga **TERGUGAT I menguasai fisik atas objek sengketa** lebih dari 20 tahun;

Dengan demikian dasar penguasaan dan pemanfaatan **TERGUGAT I** terhadap objek sengketa adalah berdasarkan hukum sehingga tidak dapat dinyatakan sebagai Perbuatan melawan Hukum. Sehingga dalil yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** tidak berdasar.

Bahwa merujuk pada uraian diatas, adalah berasalan hukum, bahwa gugatan *a quo* oleh Yang Mulia Majelis Hakim haruslah **DINYATAKAN DITOLAK**.

MENGENAI GANTI KERUGIAN

12. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** Posita no. 25 dan 26 terkait ganti kerugian kerugian dimana merupakan dalil yang berlebihan, terlebih mana mungkin **TERGUGAT I** memberikan ganti rugi mengingat objek yang disengketakan secara hukum adalah milik dari **TERGUGAT I** sendiri yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 50 Desa Tanjung Barat dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Jo Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990 serta berdasarkan Sertifikat Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung yang sesuai Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pokok Agraria juga **TERGUGAT I menguasai fisik atas objek sengketa** lebih dari 20 tahun;

Dengan demikian adalah Jelas dalil yang diajukan oleh **PENGGUGAT** tidak berdasar hukum, sehingga kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak dalil dimaksud.

Bahwa merujuk pada uraian diatas, adalah berasalan hukum, bahwa gugatan *a quo* oleh Yang Mulia Majelis Hakim haruslah **DINYATAKAN DITOLAK**.

MENGENAI SITA JAMINAN

13. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** Posita poin 27 terkait sita jaminan karena merupakan dalil yang tidak berdasar

dan berlebihan, yang mana objek yang disengketakan secara hukum adalah milik dari **TERGUGAT I** sendiri yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 50 Desa Tanjung Barat dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Jo Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990 serta berdasarkan Sertifikat Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung yang sesuai Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pokok Agraria juga **TERGUGAT I menguasai fisik atas objek sengketa** lebih dari 20 tahun;

Selain itu, menurut Pasal 50 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara mengatur mengenai larangan untuk melakukan sita atas aset milik negara yang berbunyi :

Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :

- a. Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada phak ketiga ;
- b. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
- c. Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah
- e. Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.

Hal tersebut, sejalan pula dengan doktrin :

Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 324), yang mutlak dilarang penyitaannya adalah uang dan barang-barang milik negara atau daerah. Sehubungan dengan itu ada yang berpendapat, apabila suatu BUMN telah go public atau menjadi Perseroan Tbk, pada dirinya dan pada uang atau barang yang dimilikinya tidak melekat lagi unsur milik negara, tetapi sudah menjadi milik publik atau milik umum yang tunduk kepada ketentuan hukum perdata, dan tidak lagi tunduk pada hukum publik. Oleh karena itu, seluruh harta kekayaan atau

aset maupun barang-barang yang ada pada penguasaannya tunduk pada ketentuan hukum acara perdata dengan jalan menyingkirkan ketentuan pasal Pasal 50 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Bahwa **TERGUGAT I BUKANLAH** suatu Perseroan yang telah *go public* atau Perseroan Tbk, sehingga terhadapnya masih tunduk pada ketentuan Pasal 50 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Bahwa merujuk pada uraian diatas, adalah berasalan hukum, bahwa gugatan *a-quo* oleh Yang Mulia Majelis Hakim haruslah **DINYATAKAN DITOLAK.**

DALAM REKOMPENSI

1. Bahwa dengan diajukannya Gugatan Rekompensi, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar **TERGUGAT I DALAM KONPENSI** menjadi **PENGGUGAT DALAM REKOMPENSI** dan **PENGGUGAT DALAM KONPENSI** menjadi **TERGUGAT DALAM REKOMPENSI**;
2. Bahwa **PENGGUGAT DALAM REKOMPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** dengan ini menyampaikan seluruh dalil yang diajukan baik dalam Eksepsi dan Konpensi merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan dalil yang diajukan dalam Gugatan rekompensi;
3. Bahwa **PENGGUGAT DALAM REKOMPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** adalah pemilik atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 00001 seluas 14.769 M2 Kel. Lenteng Agung, Kec. Jagakarsa Kota Jakarta Selatan atas nama Pemegang Hak PT Kereta Api Indonesia (Persero);
4. Bahwa Perolehan dan penguasaan **PENGGUGAT DALAM REKOMPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** atas objek sengketa didasarkan pada riwayat sebagai berikut :

Bahwa terhadap objek sengketa yang terletak di Desa Tanjung Barat saat ini Kelurahan Lenteng Agung pada tahun 1988 telah dilakukan pembebasan kepada pihak – pihak yang berkaitan dengan objek dimaksud termasuk pada para pemilik lahan oleh Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) dalam hal ini dilakukan oleh Kementerian Perhubungan Direktorat Jendral Perkeretaapian, yang mana terhadapnya telah dilakukan pembayaran dan atau ganti rugi oleh panitia pembebasan;

Bahwa pada tahun 1990 Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berubah menjadi Perusahaan Umum (PERUM) berdasarkan Peraturan Pemerintah

Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api;

Bahwa menurut hukum Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 yang berbunyi :

“ Dengan dialihkannya bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (PERUM) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian PERUM tersebut dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PERUM yang bersangkutan “

Bahwa menurut hukum Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 yang berbunyi :

“ Besarnya modal Perusahaan adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di dalam 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 atas, dan tanah di mana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api “

Bahwa setelah adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, kemudian diabuahkan Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990, dimana terdapat pemisahaan aktiva tetap dan aktiva lain-lain mana yang menjadi milik dan penguasaan PJKA yang berada dibawah naungan Kementerian Perhubungan dan aktiva

tetap dan aktiva lain-lain mana mana yang menjadi milik dan penguasaan Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api;

Bahwa dengan adanya peralihan bentuk perusahaan dari PJKA menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api kemudian ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Kuangan Republik Indonesia Nomor : 194/KMK.016/1994 tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api Per 1 Januari 1991. Dengan demikian seluruh aset PJKA beralih menjadi kepemilikan dari Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api:

Bahwa selanjutnya Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api berubah bentuk Perusahaan menjadi Perseroan Kereta Api berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dan terhadap aset nya pula beralih sebagaimana Pasal 1 yang berbunyi :

(3) Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 dialihkan bentuknya menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969.

(4) 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.

Bahwa kemudian setelah peralihan bentuk Perusahaan dari PJKA hingga akhirnya menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero), maka terhadap seluruh aset menjadi kepemilikan dari PT Kereta Api Indonesia (Persero):

Bahwa adalah jelas dengan demikian secara hukum bahwa dengan adanya peralihan bentuk perusahaan dari PJKA menjadi PERUM Kereta Api dan kemudian menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) telah berdasarkan hukum dan jelas pula secara hukum seluruh aset yang

menjadi milik dari PJKA telah beralih menjadi milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau milik dari **PENGGUGAT Dalam Rekonpensi/ TERGUGAT I Dalam Konpensi**, termasuk didalamnya terhadap aset-aset yang terletak di Kelurahan tanjung Barat berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 50 Desa Tanjung Barat dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Jo Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990 serta berdasarkan Sertifikat Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung adalah merupakan kepemilikan dari **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI**;

5. Bahwa **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** telah menguasi objek tersebut lebih dari 20 tahun, dan berkesesuaian dengan **Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang berbunyi :

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

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

6. Bahwa selain itu adalah **FAKTA YANG TIDAK TERBANTAHKAN**, bahwa penguasaan fisik atas objek tersebut berada pada **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** yaitu sejak tahun 1988 sampai dengan saat ini atau sekitar kurang lebih 36 (tiga puluh enam) tahun dan penguasaan fisik tersebut adalah secara terus menerus tanpa terputus dan atau terhalang suatu sebab apapun; Bahwa dengan merujuk kepada ketentuan Pasal sebagaimana diatas maka TERGUGAT I adalah sah secara hukum selain dasar kepemilikan **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** adalah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 50 Desa Tanjung Barat dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Jo Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990 serta berdasarkan Sertifikat Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung yang sesuai Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pokok Agraria juga **TERGUGAT I menguasai fisik atas objek sengketa;**
MAKA BERDASARKAN HUKUM BAIK SECARA YURIDIS MAUPUN FISIK, BAHWA OBJEK SENGKETA ADALAH MILIK DARI PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/TERGUGAT I DALAM KONPENSI.
7. Bahwa terhadap objek yang disengketakan saat ini dimanfaatkan untuk mendukung pelaksanaan Program Sejuta Rumah yang dicanangkan oleh Presiden Republik Indonesia dan melaksanakan Instruksi Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) mengenai sinergi antar Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk optimalisasi lahan-lahan milik BUMN, khususnya Pembangunan kawasan perumahan dengan konsep *Transit Oriented Development (TOD)*, dalam hal ini sinergi antar BUMN adalah sinergitas antara **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** dengan Perum Perumnas sebagai kepanjangan tangan Negara untuk mendukung pelaksanaan Program Sejuta Rumah;

8. Bahwa dalam proses Pembangunan kawasan perumahan dengan konsep *Transit Oriented Development* terdapat gangguan dari **TERGUGAT DALAM REKONPENSI/ PENGGUGAT DALAM KONPENSI** yang mengaku-ngaku sebagai Hj. Djuriah binti H. Abd halik ataupun yang mengaku ahli warisnya dengan cara memasang Plang di lahan milik **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** yang menyatakan bahwa lahan tersebut adalah milik dari **TERGUGAT DALAM REKONPENSI/PENGGUGAT DALAM KONPENSI** tanpa alas hak yang jelas;
Bahwa disamping itu, sejak tahun 1988 saat penguasaan objek tersebut oleh **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** tidak pernah ada yang datang mengaku-ngaku sebagai pemilik atas objek sengketa terlebih tidak ada orang yang mengaku-ngaku sebagai Hj. Djuriah binti H. Abd halik ataupun yang mengaku ahli warisnya. Atas itu menimbulkan pertanya apa yang menjadi iktikad **TERGUGAT DALAM REKONPENSI/PENGGUGAT DALAM KONPENSI** tiba-tiba mengakui dan menuntut sebagai pemilik Objek sengketa ?, apakah karena di atas objek saat ini sedang dibangun kawasan perumahan dengan konsep *Transit Oriented Development (TOD)* dalam rangka mendukung pelaksanaan Program Sejuta Rumah yang dicanangkan oleh Presiden Republik Indonesia untuk kepentingan Masyarakat ? ataukah memang karena saat ini terhadap objek tersebut memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi karena Pembangunan tersebut?
9. Bahwa perbuatan dari **TERGUGAT DALAM REKONPENSI/ PENGGUGAT DALAM KONPENSI** adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dan telah mengganggu jalannya Pembangunan kawasan perumahan dengan konsep *Transit Oriented Development* dan membuat keresahan bagi Masyarakat yang mempunyai keinginan untuk menghuni Kawasan tersebut;

DALAM PROVISI

10. Bahwa untuk melindungi Hak **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI / TERGUGAT I DALAM KONPENSI** sebagai pemilik atas objek sengketa serta menghindari adanya kerugian berlebih dari **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** dan menghindari keresahan Masyarakat yang akan semakin bertambah serta untuk mendukung kondusifitas kemanan lingkungan, sudah sepantasnya

terhadap plang yang dipasang oleh **PENGGUGAT DALAM KONPENSI/ TERGUGAT DALAM REKONPENSI** di lahan milik **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** untuk segera dicabut atau dibongkar tanpa menunggu adanya putusan pengadilan yang berkekuatan tetap;

Bawa berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI

Memerintahkan **PENGGUGAT DALAM KONPENSI/ TERGUGAT DALAM REKONPENSI** untuk membongkar atau mencabut Plang di lahan milik **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI**.

B. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari **TERGUGAT I** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (Nietontvankelijke Verklaard)**.

C. DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya
2. Biaya perkara sesuai Hukum ;

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** adalah pemilik atas tanah seluas 14.769 M2 Kel. Lenteng Agung, Kec. Jagakarsa Kota Jakarta Selatan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung atas nama Pemegang Hak PT Kereta Api Indonesia (Persero);
2. Menyatakan perbuatan **TERGUGAT DALAM REKONPENSI/ PENGGUGAT DALAM KONPENSI** sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
3. Biaya perkara sesuai Hukum;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

(2.9) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat II Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

“OPENING STATEMENT”

Bawa sebelum TERGUGAT II menguraikan intisari Jawaban atas Gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT II merasa perlu untuk menyampaikan beberapa hal yang menjadi poin penting dalam Jawaban TERGUGAT II.

Bawa perlu dipertanyakan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* bahwa apakah PENGGUGAT memang benar Ahli Waris pemilik tanah Hj. Djuriah binti H. Abdul Halik, dengan Alas Hak Girik C. No.1341 Persil 108 S.III, yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, karena faktanya PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyampaikan Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas tanah Obyek Sengketa.

Bawa pada tahun 1989, hal-hal terkait dengan pengaturan, pengendalian, pengawasan serta penyelenggaraan bidang perkeretaapian di Indonesia dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, Departemen Perhubungan Republik Indonesia. Selanjutnya sejak tahun 2005 hal-hal terkait dengan pengaturan, pengendalian, pengawasan dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Perkeretaapian, hal ini berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia (“**Perpres 10/2005**”), sedangkan untuk penyelenggaraan sarana perkeretaapian dilaksanakan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) PT.Kereta Api Indonesia (Persero) *in casu* TERGUGAT I.

Bawa perlu diketahui oleh Majelis Hakim, pada medio tahun 1989 sampai dengan tahun 1990, TERGUGAT II melakukan kegiatan pengadaan tanah yang diperuntukan untuk pembangunan Prasarana Perkeretaapian Jabotabek, dimana pembangunan Prasarana Perkeretaapian Jabotabek memiliki tujuan, yang utama utama adalah mendukung pengembangan perekonomian di wilayah Penyangga Ibu Kota Jakarta (yang dalam kaitannya dengan perkara ini secara khusus untuk wilayah Jakarta Selatan dan Bekasi), sebagai titik simpul ekonomi yang bertujuan untuk membantu kepentingan masyarakat luas dan dalam rangka meningkatkan perekonomian secara keseluruhan di wilayah Jabotabek.

Bawa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT yang disampaikan dalam Gugatan *a quo*.

Bawa TERGUGAT II dengan ini menyampaikan Jawaban atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT, yakni sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT : PERKARA A QUO MERUPAKAN KOMPETENSI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT pada pokok mendalilkan bahwasanya PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan didasarkan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo. Pasal Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), sebagaimana dalil gugatan pada halaman 3 angka 15 yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa atas tindakan dari PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I, Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian/Tergugat II dan mengakui secara sepihak tanah milik Penggugat tanpa ada bukti pelepasan dari Pihak Penggugat dan PT. Perumnas/Tergugat III tanpa izin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area Tanah milik Penggugat jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang bisa diancam dengan hukuman Pidana”.

2. Bahwa pada dasarnya TERGUGAT II merupakan Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“**UU No. 30/2014**”). Selain itu TERGUGAT I maupun TERGUGAT II merupakan Penyelenggara Negara lainnya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 87 UU No. 30/2014 jo. Pasal dan Penjelasan Pasal 2 angka 7 Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (“**UU 28/1999**”), sehingga tindakan PARA TERGUGAT **terkualifikasi sebagai Tindakan Administrasi Pemerintahan**. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 8 UU No. 30/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

“Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”.

3. Bahwa pengajuan Gugatan *a quo* oleh PENGGUGAT tidak memperhatikan UU 30/2014 yang telah berlaku sejak tanggal 17 Oktober 2017 sebagaimana Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5601. Untuk itu, maka TERGUGAT II akan menyampaikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa pemberlakuan UU No. 30/2014 tidak mengenyampingkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.
 - b. Bahwa perlu kiranya PENGGUGAT pahami bahwa dengan **berlakunya UU No. 30/2014 telah memperluas kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara**, adapun hal tersebut akan TERGUGAT II uraikan sebagai berikut:
 - 1) Bahwa Menteri Kehakiman RI, Ismail Saleh, SH dalam sambutannya, mewakili Pemerintah, di hadapan Sidang DPR RI, tanggal 30 Desember 1986, atas persetujuan DPR RI terhadap RUU tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengemukakan 3 macam perbuatan tata usaha negara (*bestuurshandeling*) yaitu:
 - (a) Perbuatan Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikkingsdaad van de administratie*);
 - (b) Perbuatan Tata Usaha Negara dalam membuat dan mengeluarkan Peraturan (*regelend daad van de administratie*);
 - (c) **Perbuatan Materil Tata Usaha Negara (materieele daad van de administratie)**;
 - 2) Berdasarkan butir 1) tersebut, maka dapat dikatakan bahwa kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 adalah berkenaan dengan Perbuatan Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikkingsdaad van de administratie*);

- 3) Bahwa perkembangan selanjutnya setelah kurang lebih 28 tahun kemudian, Pemerintah Republik Indonesia **menetapkan dan memberlakukan UU No. 30/2014, yang materi muatannya telah memperluas kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, yang mencakup pula Perbuatan Materil Tata Usaha Negara (materieele daad van de administratie)** atau dikenal dengan Tindakan Administrasi Pemerintahan.
 - 4) Bahwa pada Bagian Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 8 UU No. 30/2014 telah memberikan batasan definisi **Tindakan Administrasi Pemerintahan** yang selanjutnya disebut Tindakan adalah **perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.**
 - 5) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terlihat jelas bahwa kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dengan adanya pemberlakuan UU No. 30/2014 mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus antara lain sebagai berikut:
 - (a) Perbuatan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikkingsdaad*)
 - (b) **Tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya dalam melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret atau faktual (materieele daad).**
- c. Bahwa sehingga ***tindakan Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara Negara lainnya berkenaan dengan perbuatan penguasa yang melanggar hukum atau Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatigedaad) berdasarkan Pasal 1365 BW, tidak lagi menjadi kompetensi absolut Peradilan Umum***

tetapi telah menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (sebagaimana ketentuan Pasal 85 UU No. 30/2014). Untuk itulah kiranya PENGGUGAT seharusnya selalu mengikuti perkembangan hukum di Indonesia.

4. Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada huruf (E) disebutkan :

“1) *Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara:*

- a) *Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.*
 - b) *Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan onrechmatige overheidsdaad (OOD).*
 - c) *Keputusan tata usaha negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara”.*
5. Bahwa selain itu, pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL) No. 1 yang dimohonkan oleh PENGGUGAT kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana dalam Petitum Gugatan PENGGUGAT pada halaman 6 angka 4 dan angka 6, yang menyatakan sebagai berikut:

“4. *Menyatakan Batal dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/ Lenteng Agung atas nama PT. Kereta Api Indonsia*

5.

6. *Memerintahkan Turut Tergugat agar membatalakan Sertifikat Hak Pengelolan No,1/Lenteng Agung atas Nama PT. Kereta Api Indonesia”*

Dimana Sertifikat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), sehingga apabila PENGGUGAT akan mengajukan pembatalan terhadap suatu KTUN, tidaklah tepat apabila Gugatan yang memohonkan pembatalan KTUN diajukan melalui

Pengadilan Negeri karena hal tersebut bukanlah menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara.

6. Bawa oleh karena pokok Gugatan PENGUGAT **bukan** merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutuskan untuk dapat memutusnya terlebih dahulu dalam Putusan Sela. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 134 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang mengatur sebagai berikut:

*“jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, **dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya**”*

7. Berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut di atas, terlihat dengan jelas bahwa perkara *a quo* merupakan kompetensi serta kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*. Dengan demikian patut dan sewajarnya Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh **TERGUGAT II** dan gugatan **PARA PENGUGAT** ditolak atau setidak-tidaknya Majelis Hakim tidak menerima gugatan *a quo* (*Niet Onvankelijke verklaard*) melalui suatu Putusan Sela.

II. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO*

8. Bawa dalam mengajukan Gugatan *a quo*, PENGUGAT menyatakan diri sebagai Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik yang memiliki tanah dengan seluas 3.230 m² berdasarkan Girik C. No.1341 Persil 108 S.III atas nama Djuriah binti H. Abdul Halik. Bawa dalam Gugatan PENGUGAT sama sekali tidak menyampaikan dan membuktikan dalam sebuah dokumen legal berupa Akta Waris ataupun Surat Keterangan Waris terkait dengan kedudukan PENGUGAT sebagai Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik. Sehingga kebenaran atas dalil PENGUGAT patut untuk dibuktikan terlebih dahulu oleh PENGUGAT.

Padahal berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, pada Bagian II Pendaftaran Pemindahan Hak, Pemberian Hak Baru, Pengadaian Hak, Pemberian Hak Tanggungan dan Perwarisan Pasal 20 ayat (1), menyatakan:

“Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu”

9. Bahwa selain itu, dalam mengajukan Gugatan *a quo*, PENGGUGAT juga tidak sama sekali dapat membuktikan kepemilikan maupun penguasaan PENGGUGAT atas tanah Objek Sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Atas Tanah, dimana Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat. Hal ini sebagaimana Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), yang menyatakan sebagai berikut:

“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”*

Selanjutnya, ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP No. 24/1997**”), menyatakan:

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

10. Hal ini menunjukkan bahwa bagaimana mungkin pihak yang mengajukan gugatan tetapi tidak menjelaskan mengenai dasar hak yang sah dalam mengajukan suatu gugatan. Bahwa Pengaturan Sertifikat mengenai bukti hak atas tanah juga dijelaskan dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria / Tata Ruang Kepala

Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang menyatakan:

“Sertifikat Hak atas Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

11. Bahwa PENGGUGAT menyatakan juga dalam dalil Gugatanya telah melakukan pembayaran Iuran Pembangunan Daerah sebagaimana dalil Gugatan halaman 2 angka 8 menyatakan sebagai berikut:

“Bawa dokumen yang mendukung kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat masih lengkap antara lain:

 1. *Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 1341 atas nama Hj. Djuriah bin H. Abdul Halik Tahun 1971;*
 2. *Surat Ketetapan Iuran Rehabilitasi Daerah Tahun 1974;*
 3. *Surat Keterangan Riwayat Tanah Tahun 1975;*
 4. *Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lenteng Agung tahun 2019 No.111/-711.1/2019;*
 5. *Peta Bidang Girik C.1341 Persil 108. S.III.a,n Djuriah Luas 3.230 M2.*
12. Bahwa dokumen-dokumen yang didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut di atas, termasuk Persil dan Surat Keterangan Riwayat Tanah tidak dapat dijadikan sebagai dasar/bukti kepemilikan tanah atau bukan merupakan Alat Bukti Hak Atas Tanah yang sah dan diakui dalam hukum positif pertanahan di Indonesia, sehingga karenanya Persil dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dijadikan alat bukti kepemilikan tanah oleh PENGGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum.
13. Berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan Gugatan *a quo*. Dengan demikian patut dan sewajarnya Majelis Hakim menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidak-tidaknya Majelis Hakim tidak menerima gugatan *a quo* (*Niet Onvankelijke verklaard*).

III. EKSEPSI ERROR IN OBJECTO (GUGATAN SALAH OBJEK)

14. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya halaman 2 angka 7, mendalilkan sebagai berikut:

” Bahwa untuk tanah atas nama Hj.Djuriah binti H. Abdul Halik dengan alas hak C. No.1341 Persil 108 S.III Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta selatan seluas 3.230 M2(tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) tidak dijual dan atau tidak dibebaskan oleh Panitia Pembebasan Perluasan Jalur Kereta Api Jabodetabek dan hal ini dikuatkan dengan dokumen yang ada di Kelurahan Lenteng Agung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- *Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T.Simoangkir., Iskandar Samaun. A.Said;*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api;*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj.Sopiah/H.Bakri;*
- *Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lenteng Agung.”*

15. Bahwa berdasarkan data pembebasan lahan oleh Panitia Pembebasan Tanah untuk Proyek Prasarana Kereta Api Jabotabek pada medio tahun 1989-1990 berupa Peta Ricikan, Daftar Nominatif, dan Kwitansi Pembayaran Ganti Kerugian untuk Proyek Prasarana Kereta Api Jabotabek adalah sebagai berikut:

NO. URUT	NO. PETA	NAMA	STATUS	LUAS TERKENA (m ²)	TANAH	BANGUNAN	TANAMAN/PAGA R.DL	JUMLAH GANTI RUGI (Rp.)	PPH Pasal 22	JUMLAH YANG DIBAWARAKAN	KETERANGAN
a b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	
56	39	Dudu Abdullah	Girik	91,00	6.818.175,00	1.687.500	879.600	9.385.275,00	140.779,10	9.244.495,90	
57	40	Toing / Samati	Girik	110,00	8.241.750,00	6.859.800	355.700	15.457.250,00	231.858,70	15.225.391,30	
58	41	Hasbulah / Zubaidah /	Girik	52,00	3.896.100,00	3.204.600		256.550	7.357.250,00	110.358,70	7.246.891,30
59	42	Timbul Parhusip N	Girik	116,00	8.691.300,00	7.589.400	745.050	17.025.750,00	255.386,20	16.770.363,80	
60	43	Mamat Niung	Girik	232,00	17.382.600,00	14.931.000	219.550	32.533.150,00	487.997,20	32.045.152,80	
61	44	Ms. Rony	Girik	375,00	28.096.875,00	34.506.000	24.860.600	87.463.475,00	1.311.952,10	86.151.522,90	
62	45	H. Name	Girik	183,00	13.711.275,00	3.900.000	180.870	17.792.145,00	266.882,10	17.792.145,00	
63	45a	Tjatja	-	-	-	-	37.500	37.500,00	562,50	36.937,50	
64	46	Supardi	Girik	175,00	13.111.875,00	13.596.000	248.600	26.956.475,00	404.347,00	26.552.128,00	
65	47	Suharyo Wisnubroto	Girik	443,00	33.191.775,00	7.730.000	4.616.650	45.538.425,00	683.094,30	44.855.330,70	
66	48	Suhanda	Girik	250,00	18.731.250,00	8.175.000	253.900	27.160.150,00	407.402,20	26.752.747,80	
67	49	Muhammad Ayl	Girik	667,00	49.974.975,00	2.315.500	2.488.010	54.778.485,00	821.677,20	53.956.807,80	
68	50	H. Rochmani	Girik	1.507,00	112.911.975,00	11.676.000	1.539.750	126.127.725,00	1.891.915,88	124.235.809,12	
69	50a	Ny. Sumiati	-	-	-	682.500	63.750	746.250,00	11.193,70	735.056,30	
70	51	Ricky Brata	Girik	1.485,00	111.263.625,00	-	217.250	111.480.875,00	1.672.213,13	109.808.661,87	
71	52	H. Matazah	Girik	1.335,00	100.024.875,00	23.205.000	1.890.880	125.120.755,00	1.876.811,30	123.243.943,70	
71a	52a	H. Matazah	Kuburan	-	-	-	483.750	483.750,00	7.256,25	476.493,75	
72	53	H. Nawa	Girik	733,00	54.920.025,00	17.969.500	1.168.500	74.058.025,00	1.110.870,30	72.947.154,70	
73	54	H. Katizi	Girik	1.613,00	120.854.025,00	31.802.500	1.166.620	153.823.145,00	2.307.047,18	151.516.097,82	
74	55	Tediya Kusuma Santoso	H.M	1.027,00	85.497.750,00	-	1.534.750	76.684.525,00	1.150.267,80	75.534.257,20	
75	56	Drs. Soegiono / H.Dju	H.M	733,00	54.920.025,00	-	285.800	55.205.825,00	828.087,30	54.377.737,70	
76	57	Ir. Soenarko / Noeha	H.M	1.240,00	103.230.000,00	-	127.710	103.357.710,00	1.550.365,60	101.807.344,40	
77	57a	Darma	-	-	-	350.000	35.000	385.000,00	5.775,00	379.225,00	
78	58	Dardamelia Siahaan	H.M	503,00	41.874.750,00	-	401.500	42.276.250,00	634.143,75	41.642.106,25	
79	59	Prof. J.C.T. Simorangkir	Girik	1.761,00	131.942.925,00	140.000	384.840	132.467.765,00	1.987.016,48	130.480.748,52	
80	60	H. Saidi	H.M	670,00	55.777.500,00	-	975.000	56.905.309,00	835.579,50	56.051.729,50	
81	61	H. Badariah	H.M	338,00	25.324.650,00	-	38.200	25.362.850,00	380.442,70	24.982.407,30	
		JUMLAH TANJUNG BARAT		15.639,00	1.200.390.075,00	190.320.300,00	45.455.880,00	1.425.971.089,00	21.389.283,17	1.404.581.805,83	

Bahwa berdasarkan data di atas, diketahui bahwa Objek Sengketa yang didalilkan PENGGUGAT berbeda dengan objek pembebasan lahan yang dilakukan oleh Panitia Pembebasan Lahan untuk TERGUGAT II pada medio tahun 1989-1990. Dimana batas-batas

tanah yang dibebaskan oleh Panitia Pembebasan Lahan untuk TERGUGAT II adalah sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Dardamela Siahaan
 - Selatan berbatasan dengan H. Badariah
 - Barat berbatasan dengan Pecahannya
 - Timur berbatasan dengan Jalan Kereta A
16. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sangat jelas terbukit bahwa Objek Sengketa perkara a quo berdasarkan Gugatan PENGGUAT berbeda dengan objek pembebasan lahan yang dilakukan oleh Panitia Pembebasan Lahan untuk TERGUGAT II. Dengan demikian patut dan seujarnya Majelis Hakim menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidak-tidaknya Majelis Hakim tidak menerima gugatan *a quo* (*Niet Onvankelijke verklaard*).

IV. EKSEPSI KURANG PIHAK: PENGGUGAT TIDAK MENARIK PANITIA PEMBEBASAN LAHAN UNTUK PROYEK PRASARANA KERETA API JABOTABEK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO

17. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan dalam Gugatan yang diuraikan dalam Posita halaman 2 angka 6 yang menyatakan sebagai berikut:

“ Bahwa para pemilik tanah yang tadinya membeli dari Hj. Djuriah binti H. Abdul Halik yaitu Iskandar Samaun seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), J.C.T Simorangkir seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi), A. Said seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) semuanya di jual ke Panitia Pembebasan Lahan untuk Perluasan Jalur Kereta Api Jabodebek”.

18. Bahwa pembebasan lahan untuk Proyek Prasarana Kereta Api Jabotabek pada medio tahun 1989-1990 dilaksanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah (“**Permendagri No. 15/1975**”), menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1

“(1) Yang dimaksud dengan Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

(2) *Panitia Pembebasan Tanah adalah suatu Panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan sesuatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanam tumbuh di atasnya, yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kotamadya dalam suatu wilayah Propinsi yang bersangkutan.*

Pasal 2

- (1) *Susunan keanggotaan Panitia Pembebasan Tanah terdiri dari Unsur-Unsur:*
 - a. *Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai Ketua merangkap anggota.*
 - b. *Seorang pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.*
 - c. *Kepala Kantor IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.*
 - d. *Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.*
 - e. *Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah bangunan dan/atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota.*
 - f. *Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.*
 - g. *Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota.*
 - h. *Seorang pejabat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebagai Sekretaris bukan anggota.*
- (2) *Dalam hal-hal tertentu Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II dapat mengetahui sendiri Panitia tersebut dalam ayat (1) di atas.*
- (3) *Gubernur Kepala Daerah dapat menambah anggota Panitia Pembebasan Tanah, apabila ternyata untuk menyelesaikan pembebasan tanah itu diperlukan seorang ahli.*
- (4) *Gubernur Kepala Daerah dapat membentuk Panitia Pembebasan Tanah Tingkat Propinsi dengan susunan keanggotaan dari instansi-instansi seperti dimaksud dalam ayat*

- (1) di atas, sepanjang tanah yang dibebaskan itu terletak di wilayah beberapa Kabupaten/Kotamadya atau jika menyangkut proyek-proyek khusus.
19. Bahwa terkait dengan gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) selama ini telah diterima dalam praktek hukum umum di Indonesia, sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang antara lain sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983

“judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat.”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1078.K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975

“Bahwa Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini;

“Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975

“Bahwa karena yang yang berhutang kepada PENGGUGAT/terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut.”

“Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975

“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh TERGUGAT I (pembanding) sendiri, tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap TERGUGAT I pembanding sesaudara, bukan hanya terhadap TERGUGAT I pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972

“Jual beli antara tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara.”

20. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jelas dan sangat terang bahwasanya Panitia Pembebasan Lahan untuk Proyek Prasarana Kereta Api Jabotabek, seharusnya merupakan Pihak dalam perkara *a quo*, sehingga **PENGGUGAT** sangat keliru mengajukan gugatan *a quo* yang pihak-pihaknya tidak lengkap. Dengan demikian patut dan sewajarnya Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi Kurang Pihak yang diajukan oleh **TERGUGAT II** dan gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidak-tidaknya Majelis Hakim tidak menerima gugatan *a quo* (*Niet Onvankelijke verklaard*).

V. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL : GUGATAN A QUO TIDAK JELAS (KABUR)

PENGGUGAT telah mencampuradukan antara Guatan Perdata, Tata Usaha Negara, dan Dugaan Tindak Pidana dalam gugatan *a quo*

21. Bahwa PENGGUGAT mendasarkan dalil gugatannya terhadap tindakan administrasi pemerintahan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pejabat pemerintah (*onrectmatige overheidsdaad*), dan meminta pembatalan Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL) No. 1, dimana SHPL No. 1 tersebut merupakan KTUN dalam Petitumnya, sehingga jelas PENGGUGAT telah mencampuradukan gugatan keperdaataan *a quo* dengan Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana telah TERGUGAT II sampaikan pada angka 1 sampai dengan 5 Jawaban ini. PENGGUGAT juga

telah mencampuradukkan mengenai permasalahan Keperdataan dengan Dugaan Tindakan Pidana, hal ini sebagaimana dalil yang diuraikan PENGGUGAT dalam Posita halaman 3 angka 15 Gugatan menyatakan sebagai berikut:

“Bawa atas Tindakan dari PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I, Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian/Tergugat II, dan mengakui secara sepak tanah milik Penggugat tanpa ada bukti pelepasan dari Pihak Penggugat dan PT. Perumnas/Tergugat III tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area Tanah miliki Penggugat jelas merupakan Perbuatan melawan Hukum yang bisa diancam dengan hukuman Pidana”.

22. Bahwa sangat jelas PENGGUGAT tidak memahami syarat-syarat formil mengajukan gugatan, oleh karena PENGGUGAT mencampuradukkan antara gugatan ganti rugi tanah dengan sengketa atau permasalahan kepemilikan tanah, sehingga menyebabkan gugatan Perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur.
23. Bahwa oleh karena PENGGUGAT, mencampuradukkan dengan unsur-unsur keperdataan, tata usaha negera dan dugaan tindakan pidana, patut dan sewajarnya Majelis Hakim yang Mulia mengabulkan eksepsi kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscuur Libel*) yang diajukan oleh TERGUGAT II dan selanjutnya menolak gugatan PENGGUGAT atau sekurang-kurangnya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

Batas-Batas Objek Sengketa dalam Gugatan *a quo* Tidak Jelas

24. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT tidak mengambarkan secara jelas terkait objek perkara *a quo* yang dimiliki dan hanya mengambarkan atas batas-batas kepemilikan lahan sebagaimana terdalam dalil Gugatan PENGGUGAT halaman 2 angka 7 menyatakan sebagai berikut:

“ Bawa untuk tanah atas nama Hj.Djuriah binti H. Abdul Halik dengan alas hak C. No.1341 Persil 108 S.III Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta selatan seluas 3.230 M2(tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) tidak dijual dan atau tidak dibebaskan oleh Panitia Pembebasan Perluasan Jalur Kereta Api Jabodetabek dan hal ini dikuatkan dengan dokumen

yang ada di Kelurahan Lenteng Agung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T.Simoangkir., Iskandar Samaun. A.Said;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj.Sopiah/H.Bakri;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lenteng Agung.
25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2), Pasal 3 ayat (4) dan Pasal 3 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Pasal 3 ayat (2)

"Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan:

- a. Penyelidikan riwayat bidang tanah dan*
- b. Penetapan batas-batas"*

Pasal 3 ayat (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 secara damai"

Pasal 3 ayat (7)

"Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria"

26. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, dapat ditarik kesimpulan, Bahwasanya penentuan batas-batas oleh PENGGUGAT yang disampaikan dalam perkara *a quo* sangat tidak benar dan perlu dilakukan pengujian terkait keabsahan batas-batas objek sengketa dimaksud.

Terdapat Ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum dalam Gugatan PENGGUGAT *a quo*

27. Bahwa terdapat kontradiksi antara Posita dan Petitum sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, khususnya dalam posita nomor 22 halaman 4, dimana PENGGUGAT mendasarkan Alas Hak C. No.1341 Persil 108 D. III sedangkan dalam Petitum angka 3, angka 7, dan angka 9 halaman 6, PENGGUGAT mendasarkan Alas Hak C. No.1341 Persil 108 S. III, sebagaimana berikut:

Posita:

- "22. Bahwa sewaktu mediasi dari Pihak Kementerian Perhubungan Dirjen Perkeretaapian membuka data lokasi obyek sengketa yang telah dibebaskan tahun 1989 dan tidak ada data dan atau tidak ditemukan data Pembebasan dari tanah yang masih milik Penggugat yang tersisa seluas 3.230 M2 dengan **alas Hak Girik C. No. 1341 Persi 108 D. III** dan data yang ada yang telah dbebaskan oleh Kementerian Perhubungan Dirjen Perkeretaapian yaitu tanah orang-orang yang pernah membeli sebagian dari tanah Penggugat yaitu skandar Samaun seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh metepersegi), J.C.T. Simomangkir seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus metepersegi) dan A. Said seluas 1. 000 M2 (seribu meter persegi) dan mereka inmemang tadinya membeli dari tanah milik Penggugat dan tanah Penggugas seluas 3.230 M2 dengan alas Hak Girik C. No. 1341 Persi 108 D. III belum ada bukti dibebaskan oleh Kementerian Perhubungan Dirjen Perkeretaapian.
23. Bahwa Pihak Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan sewaktu mediasi juga tidak menyebutkan kalau di dalam SHPL No. I /Lenteng Agung ada Pelepasan tanah milik Penggugat dengan **Alas Hak C. No.1341 Persil 108 D. III**, hanya menyebutkan SHPL No.1/Lenteng Agung ada dan tercatat di KantoPertanahan Kota Jakarta Selatan.

Petitum:

3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dengan **Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III** atas Nama Djuriah binti H.Abdul Halik luas 3.230 M2,(tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simoangkir, Iskandar Samaun, A Said
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/ H. Bakri

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lenteng Agung
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dengan **Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III** atas Nama Djuriah binti H.Abdul Halik luas 3,230 M²,(tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simoangkir., Iskandar Samaun, A Said
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/ H. Bakri
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lenteng Agung
9. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan sebidang Tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dengan **Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III** atas Nama Djuriah binti H.Abdul Halik luas 3.230 M², tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simoangkir., Iskandar Samaun, A Said
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/ H. Bakri
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lenteng Agung
- Dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun.*
28. Bahwa **Tanah kelas D III** dan **Tanah kelas S III** merupakan suatu hal yang berbeda, kelas tanah biasanya dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif. Tanah kelas D III adalah tanah pertanian lahan kering, biasanya lokasinya terletak di bukit atau tidak

- tada hujan. Sedangkan Tanah kelas S III adalah tanah sawah pertanian akan tetapi sudah tidak produktif lagi dikarenakan lokasinya bisa di dataran tinggi bisa juga di dataran rendah.
29. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukum gugatannya yang mendasari gugatan. Dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga patut untuk ditolak.

Gugatan *a quo* Tidak Menguraikan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

30. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum yang jelas terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan Gugatan *a quo* tidak berdasar. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT hanya menerangkan uraian Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan tindakan dari TERGUGAT I yang sangat tidak berdasar, tidak ada penjelasan lebih konkret, dan hanya berdasarkan prasangka PENGGUGAT semata. PENGGUGAT tidak pernah merincikan dan/atau menjelaskan kerugian yang sesungguhnya dan PENGGUGAT tidak dapat membuktikan dasar penghitungan ganti rugi tanah di dalam dalilnya sebagaimana dalam dalil Para Penggugat pada halaman 5 angka 5 sebagai berikut:

"menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan melawan Hukum".

31. Bahwa selain tersebut di atas, PENGGUGAT juga mencampuradukkan ganti kerugian terhadap penggunaan tanah dan sengketa kepemilikan yang diklaim dimiliki oleh PENGGUGAT. Hal ini sebagaimana dalil PENGGUGAT pada halaman 6 angka 8:

"Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi tanah Tergugat yang digunakan tanpa alas yang benar oleh Tergugat I selama 23 tahun (dari tahun 2000 s/d 2023) tanah seluas 3.230 M2 dengan harga sewakan pertahun Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) = Rp.200.000.000 x 23 tahun = Rp.4.600.000.000 (empat miliar enam ratus juta rupiah)".

32. Bahwa sangat jelas PENGGUGAT tidak memahami syarat-syarat formil mengajukan gugatan, oleh karena PENGGUGAT mencampuradukkan ganti kerugian terhadap penggunaan tanah dan

sengketa kepemilikan yang diklaim dimiliki oleh PENGGUGAT, sehingga menyebabkan gugatan Perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur.

DALAM POKOK PERKARA

33. Bahwa, hal-hal yang diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas, mohon untuk dianggap termuat kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam perkara ini.
34. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT.

**PEMBEBASAN TANAH UNTUK PROYEK PRASARANA KERETA API
JABOTABEK TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG
BERLAKU**

35. Bahwa TERGUGAT II perlu sampaikan kembali, bahwa Pembebasan Tanah untuk Proyek Prasarana Kereta Api Jabotabek yang dilakukan oleh Panitia Pembebasan Tanah pada tahun 1989 di wilayah Stasiun Tanjung Barat, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu, yaitu Permendagri No. 15/1975. Hal ini dibuktikan dengan adanya bukti pembebasan lahan yang dilakukan oleh Panitia Pembebasan Tanah untuk untuk Proyek Prasarana Kereta Api Jabotabek kepada Para Pihak yang Berhak.
36. Bahwa pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam perkara *a quo* berada pada Panitia Pembebasan Tanah Tahun 1989 yang saat ini dikuasai oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.
37. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Permendagri No 15/1975, menyatakan sebagai berikut:

Pasal 3

Tugas Panitia sebagai dimaksud dalam pasal 2 adalah:

- a. mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangunan-bangunan;*
- b. mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman;*
- c. menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak;*
- d. menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman tersebut.*

Pasal 4

- (1) *Panita Pembebasan Tanah seperti dimaksud dalam pasal 2, bekerja atas permintaan instansi yang memerlukan tanah.*
 - (2) *Instansi yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuknya, dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanahnya.*
 - (3) *Permohonan tersebut dalam ayat (2) harus disertai dengan keterangan-keterangan tentang:*
 - a. *status tanahnya (jenis/macam haknya, luas dan letaknya);*
 - b. *gambar situasi tanah;*
 - c. *maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaan selanjutnya;*
 - d. *kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas-fasilitas lain kepada yang berhak atas tanah.*
 - (4) *Tanah-tanah yang akan dipergunakan oleh instansi yang bersangkutan harus diberi tanda batas yang jelas.*
 - (5) *Pada gambar situasi tanah, harus dimuat semua keterangan yang diperlukan, seperti: tanda-tanda batas, jalan-jalan, saluran-saluran air, kuburan, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang ada.*
38. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta yang telah disampaikan, maka sangatlah terang dan jelas dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Sehingga patut dan wajar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengenyampingkan seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT.

TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

39. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam dalil PENGGUGAT halaman 3 angka 15, halaman 6 angka 5, sebagai berikut:

Halaman 3 angka 15:

“ Bahwa atas tindakan dari PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I, Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian/Tergugat II dan mengakui secara sepihak tanah milik Penggugat tanpa ada bukti pelepasan dari Pihak Penggugat dan PT. Perumnas/Tergugat III tanpa seizin dari Pengugat telah

membangun Apartemen yang masuk di area Tanah Milik Penggugat jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang bisa diancam hukuman pidana”.

Halaman 6 angka 5:

“ Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”

40. Bahwa PENGGUGAT tidak menjelaskan Perbuatan TERGUGAT II manakah yang termasuk kedalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam 1365 KUHPerdata, yang menyatakan sebagai berikut:

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Bahwa dengan tidak terbuktinya TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum, sepatutnya Majelis Hakim menolak dan mengenyampingkan seluruh dalil-dalil yang didalilkan oleh PENGGUGAT

41. Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, bahwasanya TERGUGAT II telah melakukan pembebasan lahan kepada Iskandar Samaun seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), J.C.T.

Simomangkir seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi), dan A. Said seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) pada tahun 1989 telah sesuai dengan Permendagri No. 15/1975.

42. Bahwa berdasarkan penjelasan pada point di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwasanya dalil PENGGUGAT pada Poin 1 (satu) di atas terlalu mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, dimana bahwasanya perlu TERGUGAT II kembali pertegas bahwa penilaian atas ganti rugi tanah dilaksanakan oleh tim pelaksana pengadaan tanah berdasarkan Permendagri No. 15/1975.

43. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, diketahui dengan jelas bahwa dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGGUGAT merupakan dalil-dalil yang keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, karena faktanya TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun. Sehingga patut dan wajar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

perkara *a quo* untuk menolak dan mengenyampingkan seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT.

TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN MEMBAYAR GANTI KERUGIAN BAIK MATERIIL, IMMATERIIL, MAUPUN PEMBAYARAN LAINNYA KEPADA PENGUGAT

44. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT yang meminta ganti kerugian kepada PARA TERGUGAT (termasuk TERGUGAT II). Hal ini sebagaimana dapat dilihat dalam dalil Gugatan PENGUGAT halaman 7 (tujuh) angka 10 (sepuluh) sebagai berikut:

“ Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi immaterial secara tanggung renteng atas tercemarnya nama baik Penggugat dan tergangunya mental, pikiran serta waktu yang digunakan untuk mengurus perkara ini dan biaya yang dikeluarkan selama mengurus gugatan ini sebesar 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah)”

45. Bahwa dalil PENGUGAT tersebut keliru dan mengada-ada karena sangatlah tidak masuk akal dan sangat berlebihan PENGUGAT meminta ganti kerugian materiil dan immateriil kepada TERGUGAT II. Faktanya rincian ganti kerugian yang didalilkan oleh PENGUGAT tidak memiliki dasar apapun, serta perlu dibuktikan lebih lanjut kebenarannya, dan sangat mengada – ada. Hal ini juga terlihat dari salah satu perhitungan kerugian terkait mental, pikiran dan waktu sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT, karena nilai kerugian tersebut tidak berdasarkan atas perhitungan yang tepat yang dilakukan oleh suatu tim penilai ataupun lainnya yang diatur dalam peraturan perundang – undangan. Terlihat jelas penilaian yang didalilkan oleh PENGUGAT sesungguhnya hanyalah taksiran atau dugaan pribadi PENGUGAT. Sehingga terang dan jelas diketahui kebenarannya bahwa memang PENGUGAT sedari awal tidak memiliki itikad baik dan dalil PENGUGAT tersebut sangatlah tidak masuk akal serta sangatlah terlihat PENGUGAT hanyalah mau mencari keuntungan semata dari TERGUGAT II.
46. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, diketahui dengan jelas bahwa dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGUGAT merupakan

dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, karena faktanya PENGGUGAT tidak memiliki dasar-dasar yang jelas mengenai kerugian yang diderita PENGGUGAT. Sehingga patut dan wajar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengenyampingkan seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT.

SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN

47. Bahwa TERGUGAT II menolak permohonan Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag*) yang dimohonkan PENGGUGAT karena pada faktanya dalil PENGGUGAT tidak dapat memenuhi persyaratan untuk dijatuhi Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag*) sebagaimana dalam dalil PENGGUGAT halaman 5 angka 27. Selain itu, Objek Sengketa merupakan Barang Milik Negara (BMN) yang tercatat pada Direktorat Jenderal Perkeretaapian, Kementerian Perhubungan sehingga tidak dapat dilakukan penyitaan. Hal ini sebagaimana Pasal 50 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang menyatakan sebagai berikut:

“Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a. uang atau surat berharga milik negara/ daerah, baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- b. uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/ daerah.*
- c. barang bergerak milik negara/ daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pihak ketiga;*
- d. barang bergerak dan hal kebendaan lainnya milik negara/ daerah;*
- e. barang milik pihak ketiga yang dilunasi negara/ daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan”.*

48. Bahwa mengingat permohonan Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag*) yang dimohonkan PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan untuk dijatuhi Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag*), sehingga sangatlah beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak Petition PARA

PENGGUGAT tersebut atau setidak-tidaknya mengesampingkan dalil dimaksud.

**PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UIT VOERBAAR BIJ VORAAD*)
TIDAK DAPAT DITERAPKAN DALAM PERKARA A QUO**

49. Bahwa TERGUGAT I menolak Petatum PENGGUGAT dalam Gugatan angka 12, yang pada intinya meminta agar putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum banding dan/atau kasasi.

Bahwa pada gugatan *a quo* tidak terkualifikasi sebagai gugatan yang terkait dengan hal-hal yang diatur dalam Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yaitu sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikat baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

50. Bahwa mengingat Gugatan ini sama sekali tidak memenuhi tidak terkualifikasi sebagai gugatan yang dapat diputus dengan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil. Sehingga sangatlah beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang

memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak Petatum PARA PENGUGAT tersebut atau setidak-tidaknya mengesampingkan dalil dimaksud.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenan untuk menjatuhkan Amar Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaring*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul.

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.10) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat III Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *A Quo* (Eksepsi Kewenangan Mengadili / Kompetensi Absolut)

1.1. Bahwa setelah mencermati dalil-dalil yang disampaikan PENGUGAT dalam Gugatannya khususnya pada **Petatum Butir 4** dan **Petatum Butir 6**, maka terlihat jelas Gugatan yang diajukan PENGUGAT mengandung cacat formil atau pelanggaran formil yaitu seharusnya PENGUGAT mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Kompetensi Absolut).

1.2. Bahwa dalam **Petatum Butir 4** dan **Petatum Butir 6**, PENGUGAT meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* untuk membatalkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat HPL No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I**, dengan uraian sebagai berikut:

Petitum Butir 4:

“Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung atas nama PT Kereta Api Indonesia”.

Petitum Butir 6:

“Memerintahkan TURUT TERGUGAT agar membatalkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung atas nama PT Kereta Api Indonesia”.

- 1.3. Bahwa jika memperhatikan **Petitum Butir 4** dan **Petitum Butir 6** tersebut di atas, maka secara nyata telah menggambarkan dan menjelaskan adanya cacat formil atau pelanggaran formil dalam Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** yaitu adanya permasalahan kewenangan mengadili (kompetensi absolut) suatu badan peradilan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (“**UU Kekuasaan Kehakiman**”).
- 1.4. Bahwa hal ini dikarenakan **Petitum Butir 4** dan **Petitum Butir 6** tersebut, merupakan petitum atau tuntutan yang ditujukan kepada **TURUT TERGUGAT** yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertifikat HPL No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I** yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (“**UU PTUN**”).
- 1.5. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 24 UUD 1945** dan **Pasal 18 UU Kekuasaan Kehakiman**, dapat diketahui Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Bahwa dengan demikian masing-masing lingkungan peradilan mempunyai yurisdiksi tertentu, sehingga

apa yang menjadi yurisdiksi suatu lingkungan peradilan, sejatinya tidak boleh dilanggar oleh lingkungan peradilan lainnya.

- 1.6. Bahwa dengan adanya **Petitum Butir 4** dan **Petitum Butir 6** tersebut, maka sejatinya petitum untuk meminta **TURUT TERGUGAT** (selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara) untuk membatalkan Sertipikat HPL No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I** (suatu Keputusan Tata Usaha Negara) merupakan kewenangan atau yurisdiksi di lingkungan peradilan tata usaha negara, bukan dalam lingkungan peradilan umum. Bahwa kemudian jika dicermati kembali, objek petitum yang dimintakan oleh **PENGGUGAT** untuk dibatalkan oleh **TURUT TERGUGAT** sudah masuk dalam kualifikasi Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam **Pasal 1 angka 9 UU PTUN**, yaitu :
 - 1.6.1. Suatu penetapan tertulis;
 - 1.6.2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
 - 1.6.3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
 - 1.6.4. Bersifat konkret, individual dan final;
 - 1.6.5. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.
- 1.7. Bahwa dengan demikian, **Petitum Butir 4** dan **Petitum Butir 6** yang meminta kepada **TURUT TERGUGAT** untuk membatalkan Sertipikat HPL No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I** masuk dalam kualifikasi Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam UU PTUN, yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan dan menyelenggarakan fungsi urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan, atau dengan kata lain fungsi **TURUT TERGUGAT** (Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan) adalah untuk menerbitkan ataupun mencabut/membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara *in casu* adalah Sertipikat HPL No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I**.
- 1.8. Bahwa selain itu tanpa diajukannya eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut), maka menurut ketentuan **Pasal 134 HIR**, Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* dengan sendirinya secara *ex-officio*

menyatakan diri tidak berwenang mengadili “*Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya*”.

1.9. Bahwa berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas dan mengingat adanya permasalahan yurisdiksi atau kewenangan mengadili (kompetensi absolut) dalam perkara a quo khususnya terkait **Petitum Butir 4** dan **Petitum Butir 6**, maka sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1.9.1. **Pasal 1 angka 1, angka 3, angka 4, angka 8 & angka 9, Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019** tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).

Dalam **Pasal 1 angka 1** yaitu:

“*Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan*”.

Dalam **Pasal 1 angka 3** yaitu:

“*Sengketa Tindakan Pemerintah adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintah*”.

Dalam **Pasal 1 angka 4** yaitu:

“*Sengketa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah*”.

dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Dalam **Pasal 1 angka 8** yaitu:

“Gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan”.

Dalam **Pasal 1 angka 9** ditegaskan:

“Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara”.

Dalam **Pasal 2 ayat (1)** ditegaskan:

“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.

Dalam **Pasal 11** ditegaskan:

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”.

Bahwa ketentuan **Pasal 1 angka 3 dan angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019**, dapat diketahui pokok lahirnya sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah adanya frasa pada tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan **yang dapat bersifat alternatif atau kumulatif**, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi **yang harus bersifat kumulatif**.

Bahwa terkait dengan **Petitum Butir 4** dan **Petitum Butir 6** tersebut, maka petitum tersebut telah

memenuhi sisi alternatif dalam sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang merupakan Tindakan Pemerintahan, maka sesuai dengan **Pasal 1 angka 8 dan angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019** menyatakan: Gugatan terhadap tindakan pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap tindakan pemerintahan yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan, maka pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian berdasarkan **Petitum Butir 4** dan **Petitum Butir 6**, merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

- 1.9.2. **Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI Tahun 2008 pada Bab II Teknis Peradilan** huruf A. **Gugatan angka 2 halaman 39** yang menyatakan:

“Tuntutan pokok dalam gugatan adalah agar Keputusan TUN yang menjadi objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah, dan tuntutan tambahan berupa ganti rugi dan/atau rehabilitasi (Pasal 53 ayat 1 Undang-undang tentang PERATUN)”.

- 1.9.3. **Pasal 53 UU PTUN** yang 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”.

- 1.9.4. **Penjelasan Pasal 53 UU PTUN** yang menyatakan:

“Berbeda dengan gugatan di muka pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara terbatas pada 1 (satu) macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha

Negara yang telah merugikan kepentingan penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah”.

2. PENGGUGAT Tidak Mempunyai Kapasitas / Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan A Quo (*Exceptio Error In Persona – Diskualifikasi*)

- 2.1. Bahwa setelah mencermati dalil-dalil yang disampaikan **PENGGUGAT** dalam Gugatannya, maka terlihat jelas bahwa **PENGGUGAT** tidak mempunyai kapasitas/*legal standing* dalam mengajukan Gugatan a quo, hal ini dikarenakan kedudukan **PENGGUGAT** tidak dapat serta merta mengatasnamakan atau mewakili Para Ahli Waris lain dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik.
- 2.2. Bahwa sesuai dokumen Surat Kuasa **tertanggal 28 Oktober 2019** yang diberikan kepada FORUM SATU NUSANTARA Wahana Persatuan dan Kesatuan (“**Surat Kuasa**”) yang merupakan korespondensi antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT III**, dapat diketahui Ahli Waris dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik bukan hanya **PENGGUGAT**, melainkan ada beberapa Ahli Waris lainnya, diantaranya **Achmad Gozali, Jumaini, Nina Maryana, Siti Khotimah, Dadang Iskandar, Muhamad Sachlan, Muhamad Husein, Agus Triyatna**.
- 2.3. Bahwa selain itu keterangan yang tertuang dalam Surat Kuasa tersebut bertentangan dengan Surat Pernyataan Ahli Waris **tertanggal 13 Agustus 2019** yang diregister dan dicatatkan pada Kantor Kelurahan Lenteng Agung Nomor : 204/1.755.19 tanggal 10 Oktober 2019 dan Kantor Kecamatan Jagakarsa Nomor : 767/1.755.19 tanggal 14 Oktober 2019 (“**Surat Pernyataan Ahli Waris**”). Dalam Surat Pernyataan Ahli Waris, seluruh nama-nama sebagaimana dimaksud pada **Butir 2.2.** di atas (**Achmad Gozali, Jumaini, Nina Maryana, Siti Khotimah, Dadang Iskandar, Muhamad Sachlan, Muhamad Husein, Agus Triyatna**) bukan merupakan Ahli Waris dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik, **melainkan merupakan Ahli Waris dari H. Masenih dan Hj. Hadijah bt H. Mugni**.
- 2.4. Bahwa mencermati kedua dokumen sebagaimana disebutkan dalam **Butir 2.2.** dan **Butir 2.3.** di atas yaitu Surat Kuasa dan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut, maka terdapat ketidakjelasan kedudukan hukum/*legal standing* dari

PENGGUGAT, apakah sebagai Ahli Waris dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik ataukah sebagai Ahli Waris dari H. Masenih dan Hj. Hadijah bt H. Mugni.

2.5. Bahwa selain itu, meskipun ternyata **PENGGUGAT** benar merupakan Ahli Waris dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik, maka seharusnya dalam mengajukan Gugatan a quo, kedudukan hukum/legal standing **PENGGUGAT** haruslah mendapatkan persetujuan dan kuasa dari Para Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik lainnya. Dengan kata lain **PENGGUGAT** tidak dapat mengajukan Gugatan a quo secara pribadi dengan mengatasnamakan Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik dan menuntut atas seluruh harta waris dimaksud. Hal ini dikarenakan objek perkara a quo merupakan harta waris bersama Para Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik atau setidak-tidaknya **PENGGUGAT** haruslah mengikutsertakan Para Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik lainnya dalam perkara a quo yaitu **Achmad Gozali, Jumaini, Nina Maryana, Siti Khotimah, Dadang Iskandar, Muhamad Sachlan Muhamad Husein, Agus Triyatna**. Hal ini sebagaimana sejalan dengan ketentuan-ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

– **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1529 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003** yang bunyinya: *“Seorang penggugat yang mengajukan gugatan ke badan peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari penggugat, yaitu Apakah ia bertindak untuk diri pribadi atau Apakah ia bertindak sebagai ‘wali’ dari anaknya yang belum dewasa, atau Apakah ia bertindak sebagai ‘wakil/kuasa’ dari anaknya yang sudah dewasa yang dikukuhkan dengan ‘surat kuasa khusus’. Bilamana hal-hal tersebut diatas tidak jelas disebutkan di dalam surat gugatannya, maka ia orang yang mengajukan surat gugatan tersebut tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai penggugat. Dengan kata lain, ia tidak memiliki ‘Legitima persona in standi Judico’ (vide Pasal 338 jo. 446 jo. 452 BW jo. Pasal 8 (2) Rv)”.*

2.6. Bahwa oleh karena **PENGGUGAT** telah secara nyata terbukti tidak mempunyai kapasitas/legal standing dalam mengajukan

Gugatan a quo, sehingga dengan demikian maka patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

- 3.1. Bahwa setelah mencermati dalil-dalil yang disampaikan **PENGGUGAT** dalam Gugatannya, dan memperhatikan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan klaim **PENGGUGAT** sebelum adanya perkara a quo, maka terlihat jelas bahwa Gugatan a quo masuk dalam kualifikasi kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena:
 - 3.1.1. Tidak menarik Panitia Pembebasan Tanah sebagai pihak dalam perkara a quo.
 - 3.1.2. Tidak menarik Para Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik lainnya dalam perkara a quo.
- 3.2. Bahwa perlu **TERGUGAT III** jelaskan dan tegaskan, objek sengketa a quo yang telah dibebaskan oleh Panitia Pembebasan Tanah pada tahun 1989 senyatanya terdiri dari beberapa instansi pemerintah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah (selanjutnya disebut **Permendagri 15 Tahun 1975**) pada **Pasal 2 ayat (1)** yang berlaku pada saat pembebasan objek sengketa a quo berlangsung. Adapun bunyi daripada ketentuan tersebut, adalah: "*Susunan keanggotaan Panitia Pembebasan Tanah terdiri dari Unsur Unsur :*
 - a. *Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai Ketua merangkap anggota.*
 - b. *Seorang pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.*
 - c. *Kepala Kantor IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.*
 - d. *Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.*

- e. *Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah bangunan dan/atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota.*
- f. *Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.*
- g. *Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota.*
- h. *Seorang pejabat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebagai Sekretaris bukan anggota.”*

Atas hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa Panitia Pembebasan Tanah objek sengketa a quo setidaknya terdiri dari 8 (delapan) orang / instansi pemerintah. Namun **PENGGUGAT** hanya menarik PT Kereta Api Indonesia (Persero) selaku **TERGUGAT I**, Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian selaku **TERGUGAT II**, dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku **TURUT TERGUGAT** sebagai pihak dalam gugatan a quo. Oleh karena itu, seharusnya **PENGGUGAT** menarik Pemerintah Daerah Tingkat II (saat ini Pemerintah Daerah Kota Administrasi Jakarta Selatan), Kepala Kantor IPEDA / IREDA, Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II (saat ini Kepala Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Daerah Kota Administrasi Jakarta Selatan), Kepala Kecamatan (saat ini Kecamatan Jagakarsa) dan Kepala Desa (saat ini Kelurahan Lenteng Agung) sebagai pihak dalam gugatan a quo untuk memberikan keterangan mengenai objek sengketa a quo yang telah dibebaskan olehnya.

- 3.3. Bawa oleh karena tidak ditariknya instansi pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Butir 3.2. sebagai pihak dalam perkara a quo yang merupakan pelaksana pembebasan tanah objek sengketa a quo, maka menjadikan gugatan **PENGGUGAT** mengandung cacat formil yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*). Dengan demikian, gugatan **PENGGUGAT** telah patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet*

ontvankelijke verklaring). Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 yang menyatakan:

“Judex Facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ke-3 yang bernama : OJI sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya dalam kasus ini OJI mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa”.

- 3.4. Bahwa selain itu perlu juga **TERGUGAT III** jelaskan dan tegaskan, sesuai dengan dokumen Surat Kuasa tertanggal 28 Oktober 2019 yang diberikan kepada FORUM SATU NUSANTARA Wahana Persatuan dan Kesatuan (“**Surat Kuasa**”), dapat diketahui Ahli Waris dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik bukan hanya **PENGGUGAT**, melainkan ada beberapa Ahli Waris lainnya, diantaranya **Achmad Gozali, Jumaini, Nina Maryana, Siti Khotimah, Dadang Iskandar, Muhammad Sachlan Muhamad Husein, Agus Triyatna**.
- 3.5. Bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo, **PENGGUGAT** bertindak secara pribadi tanpa adanya persetujuan dan kuasa dari Para Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik lainnya, sehingga demi kepastian hukum terhadap status dan kedudukan hukum Ahli Waris serta objek perkara a quo yang merupakan harta waris dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik, dan agar perkara a quo menjadi terang benderang, maka sudah sepatutnya menurut hukum, **PENGGUGAT** mengikutsertakan Para Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik lainnya sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sebagaimana sejalan dengan ketentuan-ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977** yang bunyinya:

“Karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka semuanya diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai penggugat maupun sebagai tergugat”.
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982** yang bunyinya:

“Gugatan yang objeknya harta warisan berupa tanah yang disengketakan oleh para ahli warisnya, maka semua orang yang termasuk para ahli waris, harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan tersebut, bila tidak atau masih ada sebagian ahli waris yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”.

3.6. Bawa oleh karena Gugatan **PENGGUGAT** telah secara nyata terbukti kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga dengan demikian maka patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. Gugatan PENGGUGAT Bersifat Kabur/Tidak Jelas (*Exceptio Obscuur Libel*)

4.1. Bawa setelah mencermati dalil-dalil yang disampaikan **PENGGUGAT** dalam Gugatannya, maka terlihat jelas bahwa Gugatan a quo mengandung sifat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) karena disebabkan beberapa hal, antara lain:

4.1.1. Letak dan Batas Tanah Objek Perkara A Quo Tidak Jelas

a. Bawa sifat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dapat terlihat dalam Posita Gugatan a quo, dimana **PENGGUGAT** dengan tegas dan terang telah menjelaskan riwayat peralihan tanah Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik seluas 7.880 m², yaitu:

- Tanggal 21 Maret 1964 sebagian tanah Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik yaitu **seluas 1.250 m²** telah dilepaskan/dijual kepada Iskandar Samaun dan bermutasi menjadi Girik C.2405 atas nama Iskandar Samaun;
- Tanggal 5 Mei 1970 sebagian tanah Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik yaitu **seluas 2.400 m²** telah dilepaskan/dijual kepada J.C.T. Simorangkir dan bermutasi

menjadi Girik C.2702 atas nama J.C.T. Simorangkir;

- Tanggal 28 Juli 1970 sebagian tanah Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik yaitu **seluas 1.000 m²** telah dilepaskan/dijual kepada A. Said dan bermutasi menjadi Girik C.2705 atas nama A. Said;

Sehingga secara pencatatan administrasi terkesan Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik masih terdapat sisa tanah fisik seluas 3.230 m².

- b. Bahwa kemudian **PENGGUGAT** juga menjelaskan pada tahun 1989 terdapat Proyek Perluasan Jalur Kereta Api Jabodetabek, dimana terhadap tanah Girik C.2405 seluas 1.250 m² atas nama Iskandar Samaun, Girik C.2702 seluas 2.400 m² atas nama J.C.T. Simorangkir, dan Girik C.2705 seluas 1.000 m² atas nama A. Said telah dijual kepada Panitia Pembebasan Tanah untuk Perluasan Jalur Kereta Api Jabodetabek. Sehingga dengan demikian merupakan suatu fakta hukum terhadap Tanah ex Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik tersebut telah beralih kepemilikannya.
- c. Bahwa akan tetapi, **PENGGUGAT** dalam **Posita Butir 7** menyatakan letak dan batas tanah sisa pencatatan Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik seluas 3.230 m² adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan **J.C.T. Simorangkir, Iskandar Samaun, A. Said**
 - Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api
 - Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/H. Bakri
 - Barat berbatasan dengan Jalan Lenteng Agung
- d. Bahwa padahal secara tegas dan terang **PENGGUGAT** telah mengetahui terhadap tanah Girik C.2405 seluas 1.250 m² atas nama Iskandar Samaun, Girik C.2702 seluas 2.400 m² atas nama

J.C.T. Simorangkir, dan Girik C.2705 seluas 1.000 m² atas nama A. Said telah dijual kepada Panitia Pembebasan Tanah untuk Perluasan Jalur Kereta Api Jabodetabek, sehingga dalam hal penentuan letak dan batas tanah objek perkara a quo **“khususnya batas tanah sebelah utara”** seharusnya **PENGGUGAT** telah menyesuaikan dengan kondisi atau fakta hukum yang ada.

- e. Bawa penentuan batas tanah objek perkara a quo merupakan suatu hal yang penting (*vital*) untuk membuat terang atas perkara a quo, selain itu juga akan sangat mempengaruhi dalam penentuan dan penetapan posisi/letak objek dalam perkara a quo. Sehingga dengan penentuan batas tanah khususnya sebelah utara yang sudah tidak sesuai kondisi atau kenyataan yang ada, maka mengakibatkan Gugatan a quo menjadi kabur/tidak jelas (*obscurum libel*).

4.1.2. **Petitum Gugatan Tidak Jelas**

- a. Bawa sifat kabur/tidak jelas (*obscurum libel*) dapat terlihat dalam **Petitum Butir 3** Gugatan a quo, dimana **PENGGUGAT** meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo untuk memutus:

“Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu Kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dengan alas hak Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik seluas 3.230 m², (tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- *Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simorangkir, Iskandar Samaun, A. Said*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan Rel Kereta Api*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/H. Bakri*

- *Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lenteng Agung”*
- b. Bahwa Petatum Butir 3 tersebut di atas khususnya pada frasa “**Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah**” masuk dalam kualifikasi petitum yang tidak jelas. Hal ini dikarenakan **PENGGUGAT** tidak menegaskan dan menyebutkan secara jelas dan tegas hak yang dimintakan **PENGGUGAT** dalam petitum tersebut, yakni apakah hak sebagai Pemilik Tanah, Pemegang Jaminan Tanah, atau Penyewa Tanah atas objek perkara a quo. Sehingga dengan demikian menyebabkan Petatum Butir 3 tersebut menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*).
- c. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, suatu petitum gugatan primair haruslah disebutkan secara tegas dan rinci agar dapat memberikan status hukum dan kepastian hukum serta tidak menjadikan putusan perkara a quo menjadi bias/multi tafsir yang dapat menimbulkan kendala dalam pelaksanaan putusan tersebut.

4.1.3. Petatum Gugatan Tidak Didukung Posita Gugatan

- a. Bahwa sifat kabur/tidak jelas (*obscur libel*) dapat terlihat dalam **Petatum Butir 12** Gugatan a quo, dimana **PENGGUGAT** meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo untuk memutus:

“Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi (Uit Voerbaar bij voorrad)”.
- b. Bahwa **Petatum Butir 12** tersebut adalah petitum yang tidak berdasar dan tidak jelas. Hal ini dikarenakan dalam uraian posita gugatan a quo tidak ditemukan adanya alasan-alasan maupun dasar hukum yang mendalilkan mengenai keharusan dilaksanakannya putusan a quo terlebih dahulu

walaupun adanya upaya hukum (*Uit Voerbaar Bij Vorrade*).

- c. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, suatu gugatan antara posita dan petitum harus berkesinambungan dan mendukung satu sama lain, sehingga apa yang dituntut/dimohonkan dalam petitum telah terang dan jelas atas fakta dan dasar hukum yang diuraikan dalam posita.
- 4.2. Bahwa terkait sifat kabur/tidak jelasnya Gugatan a quo sebagaimana **TERGUGAT III** sampaikan di atas, juga telah sejalan dengan ketentuan-ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982**, yang bunyinya:
“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dengan Posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti, bahwa petitum haruslah didukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: "Gugatan tidak dapat diterima".
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979**, yang bunyinya:
“Suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima”.
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975**, yang bunyinya:
“Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- 4.3. Bahwa oleh karena sifat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) Gugatan **PENGGUGAT** telah secara nyata terbukti, sehingga dengan demikian maka patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang

Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

5. Gugatan **PENGGUGAT** Telah Lewat Waktu (Daluwarsa)

- 5.1. Bahwa setelah mencermati dalil-dalil yang disampaikan **PENGGUGAT** dalam gugatannya, terutama pada **Posita butir 10** yang bunyinya:

“Bawa sewaktu ada pembebasan yang dilakukan oleh Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian / Tergugat II tahun 1989 tanah Penggugat tidak ikut dibebaskan dan atau Penggugat tidak menjual dan atau melepaskan Haknya kepada Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian / Tergugat II dan atau PT. Kereta Api Indonesia / Tergugat I dan atau PT. Perumnas / Tergugat III”.

Dengan demikian, maka dapat diketahui gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** mengandung cacat formil yaitu gugatan yang diajukan mengenai klaim tanah objek sengketa a quo berdasarkan Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik telah lewat waktu (*daluwarsa*).

- 5.2. Bahwa dengan memperhatikan dalil **PENGGUGAT** tersebut, maka **PENGGUGAT** mengklaim tanah objek sengketa adalah masih miliknya setidak-tidaknya sejak Tahun 1989. Apabila dihitung rentang waktu Tahun 1989 sampai dengan awal mula surat-menurut **PENGGUGAT** Tahun 2019 kepada **PARA TERGUGAT** atau saat ini Tahun 2024 setidaknya tanah objek sengketa a quo yang diklaim oleh **PENGGUGAT** telah berusia 30 (tiga puluh) sampai 35 (tiga puluh lima) tahun, dimana dalam kurun waktu tersebut **PENGGUGAT** telah secara nyata membiarkan dan menelantarkan tanah objek sengketa a quo yang ditandai dengan tidak adanya proses permohonan sertifikasi dan juga tidak adanya penguasaan secara fisik oleh **PENGGUGAT**.

- 5.3. Bahwa jika memperhatikan ketentuan **Pasal 834, Pasal 835** dan **Pasal 1967 KUHPerdata**, maka dapat diketahui:

Pasal 834 KUH Perdata berbunyi:

“Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas

seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya.

Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik".

Pasal 835 KUHPerdata berbunyi:

"Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung dari hari terbukanya warisan itu".

Pasal 1967 KUHPerdata berbunyi:

"Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk".

- 5.4. Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan, **PENGGUGAT** sebagai ahli waris Djuriah binti H. Abdul Halik secara hukum dapat mengklaim / menuntut tanah objek sengketa a quo berdasarkan Girik C.1341 Persil 108 S.III sebagai harta warisannya. Namun demikian apabila klaim / tuntutan terhadap harta warisan tersebut baru diajukan setidak-tidaknya lebih dari 30 (tiga puluh) tahun lamanya, maka dengan menyandingkan uraian poin 5.2. dan 5.3. diatas klaim / tuntutan **PENGGUGAT** terhadap objek sengketa a quo telah bersifat lewat waktu (*daluwarsa*).
- 5.5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, telah jelas dan nyata gugatan **PENGGUGAT** a quo telah bersifat lewat waktu (*daluwarsa*), sehingga dengan demikian maka patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini sejalan dengan ketentuan

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang menyatakan “Selama 30 tahun lebih, pihak penggugat telah bersikap diam dan membiarkan tanah sengketa dikuasai dan digarap oleh tergugat, kemudian oleh anak-anaknya penggugat sebagai ahli waris menuntut hak atas tanah tersebut, maka tuntutan ini sudah sangat lewat waktu (rechtsverwerking)”.

6. Perubahan Gugatan PENGGUGAT Menyalahi Hukum Acara Perdata

6.1. Bawa setelah mencermati perubahan yang disampaikan **PENGGUGAT** terhadap gugatannya sebagaimana Surat Perbaikan Gugatan tertanggal 30 Mei 2024, terlihat jelas bahwa perubahan gugatan **PENGGUGAT** telah menyalahi / melanggar Hukum Acara Perdata yang berlaku.

6.2. Bawa adapun perubahan gugatan yang dilakukan **PENGGUGAT** salah satunya adalah pada Petitum butir 8, sebagai berikut:

6.2.1. Bawa **Petitum Butir 8 awal** berbunyi:

“Menghukum **Penggugat** untuk membayar ganti rugi tanah **Tergugat yang digunakan tanpa Alas Hak yang benar oleh oleh** Tergugat I selama 23 tahun (dari tahun 2000 s/d 2023) tanah seluas 3.230 M2 dengan harga **sewakan** per tahun Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp200.000.000,- X 23 tahun = Rp.4.600.000.000,- (empat miliar enam ratus juta rupiah)”.

6.2.2. Bawa **Petitum Butir 8 perubahan** berbunyi:

“Menghukum **Tergugat I** untuk membayar ganti rugi tanah **milik Penggugat** yang digunakan Tergugat I selama 23 tahun (dari tahun 2000 s/d 2023) tanah seluas 3.230 M2 dengan harga **sewa** per tahun Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp200.000.000,- X 23 tahun = Rp.4.600.000.000,- (empat miliar enam ratus juta rupiah)”.

6.3. Bawa melihat perubahan **Petitum Butir 8** di atas oleh **PENGGUGAT** dengan mengubah “Menghukum Penggugat ...” menjadi “Menghukum Tergugat I ...” adalah perubahan yang tidak dapat dibenarkan karena secara nyata telah mengubah substansi pokok gugatan a quo yang mengakibatkan terjadinya

perubahan keadaan dan beban tanggung jawab serta dampak hukum yang nyata kepada **TERGUGAT I** atas perubahan tuntutan yang dimintakan oleh **PENGGUGAT** dalam perkara a quo. Hal tersebut jelas sangat bertentangan dengan Hukum Acara Perdata sebagaimana pernyataan Hulman Panjaitan S.H., M.H., dalam bukunya berjudul Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Tahun 1953 s/d 2008 Berdasarkan Pengolongannya pada Halaman 26, yaitu “**Perubahan gugatan dilarang apabila** berdasarkan asas keadaan / fakta / peristiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (**dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain**) dan Penggugat mengemukaan / mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang diubah” dimana pernyataan tersebut telah sesuai dan sejalan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- **Reglement op de Rechtsvordering** atau Reglemen Acara Perdata Pasal 127 yang bunyinya:
“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutannya sampai saat perkara diputuskan tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”.
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 209 K/SIP/1970 tanggal 6 Maret 1971** yang bunyinya:
“Perubahan surat gugatan dibolehkan asalkan tidak bertentangan dengan Asas Hukum Acara Perdata, yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiel yang diuraikan dalam surat gugatan”.
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 547 K/SIP/1973 tanggal 17 Desember 1975** yang bunyinya:
“Perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak”.
- 6.4. Bawa dengan diubahnya materi pokok gugatan oleh **PENGGUGAT** yang jelas-jelas bertentangan dengan Hukum Acara Perdata sebagaimana telah diuraikan, maka sangat patut dan beralasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan perkara a quo menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERGUGAT III** mohon agar apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas, dianggap telah masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa **TERGUGAT III** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** dalam Gugatannya, kecuali yang kebenarannya secara tegas dan terang diakui oleh **TERGUGAT III**;
3. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada **Posita Butir 8** Gugatan yang menyatakan:

“Bahwa dokumen yang mendukung kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat masih lengkap antara lain:

 1. *Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 1341 atas nama Hj. Djuriah bin Hj. Abd Halik Tahun 1971*
 2. *Surat Ketetapan Iuran Rehabilitasi Daerah Tahun 1974.*
 3. *Surat Keterangan Riwayat Tanah Tahun 1975*
 4. *Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lenteng Agung tahun 2019 No: 111/-1.711.1/2019.*
 5. *Peta Bidang Girik C. 1341 Persil 108 S.III an. Djuriah Luas 3.230 M2”.*
 - 3.1. Bahwa klaim kepemilikan tanah yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** berdasarkan Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n Djuriah binti H. Abdul Halik dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan lurah berdasarkan buku Letter C Kelurahan, maka **TERGUGAT III** berpandangan hal tersebut tidaklah berdasar dan pemahaman yang keliru/salah. Hal ini dikarenakan surat mengenai pajak dan/atau Girik/Letter C atas suatu bidang tanah bukanlah suatu bentuk kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut, tetapi hanya berupa tanda kewajiban seseorang untuk membayar pajak atas tanah yang digarapnya atau yang saat ini dikenal dengan SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan).
 - 3.2. Bahwa selain itu terkait dengan kepemilikan seseorang terhadap hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh instansi setempat yang berwenang dalam hal ini adalah **TURUT TERGUGAT** sebagaimana dinyatakan pada:

3.2.1. **Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** yang bunyinya:

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

“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”.

3.2.2. **Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** yang bunyinya:

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

3.3. Bawa hal demikian juga telah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

3.3.1. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 234 K/PDT/1992 tanggal 20 Desember 1993** yang bunyinya:

“Bawa Buku Letter C Desa bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya”.

3.3.2. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 767 K/Sip/1970 tanggal 13 Maret 1971** yang bunyinya:

“Surat keterangan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan, karena sering terjadi bahwa pada surat keterangan pajak masih tetap tercantum nama pemilik tanah yang lama padahal tanahnya sudah menjadi milik orang lain”.

3.3.3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663

K/Sip/1970 yang bunyinya:

“Kititir Tanah” bukan merupakan surat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti “tanda pajak tanah” dan bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum di dalam “Kititir Tanah” tersebut adalah juga pemilik tanah”.

- 3.4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dalil-dalil **PENGGUGAT** yang mengklaim memiliki tanah objek perkara a quo berdasarkan C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik dan Surat Keterangan Riwayat Tanah adalah dalil yang tidak berdasar dan telah terbantahkan. Oleh karena itu, patut menurut hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak dan mengesampingkan dalil-dalil **PENGGUGAT** tersebut.
4. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada **Posita Butir 13, Posita Butir 17** dan **Posita Butir 18** Gugatan yang menyatakan:
Posita Butir 13:
“Bawa PT PERUMNAS tanpa seizin dari PENGGUGAT telah membangun Apartemen yang masuk di area tanah milik PENGGUGAT”.
- Posita Butir 17:**
“Bawa atas tindakan yang dilakukan yang dilakukan oleh PT Kereta Api Indonesia/Tergugat I yang tanpa alas hak menggunakan dan mengakui tanah Penggugat dan PT Perumnas tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area tanah milik Penggugat, maka Penggugat memberikan Somasi kepada PT Kereta Api Indonesia/Tergugat I dan PT Perumnas/Tergugat III tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area tanah milik Penggugat yang isinya agar tidak mengakui dan tidak menggunakan tanah milik Penggugat dan segera meninggalkan tanah milik Penggugat tersebut dalam tempo 14 (empat belas) hari jam kerja dalam keadaan kosong tanpa beban hutang apapun”.
- Posita Butir 18:**

“Bawa mengingat dengan Somasi Pertama pihak PT Kereta Api Indonesia/Tergugat I dan PT Perumnas/Tergugat III tanpa seizin Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area tanah milik Penggugat tidak menjawab, maka Penggugat memberikan Somasi Kedua, namun dengan Somasi Kedua pihak PT Kereta Api Indonesia/Tergugat I juga tidak memberikan jawaban dan PT Perumnas/Tergugat III menyatakan tidak ada urusan dengan Penggugat dan berurusan dengan PT Kereta Api Indonesia”.

- 4.1. Bawa perlu **TERGUGAT III** tegaskan dan jelaskan, pembangunan Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat yang dilakukan oleh **TERGUGAT III**, didasarkan pada adanya Perjanjian Kerjasama yang dilakukan oleh dan antara **TERGUGAT III** dengan **TERGUGAT I** selaku pemilik tanah sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I**. Sehingga dengan demikian, maka pembangunan Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat sama sekali tidak perlu mendapatkan izin dari **PENGGUGAT**, karena senyatanya pemilik tanah tersebut adalah **TERGUGAT I** berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung.
- 4.2. Bawa kemudian perlu **TERGUGAT III** luruskan dan jelaskan terkait dengan jawaban **TERGUGAT III** atas Somasi Kedua yang disampaikan oleh **PENGGUGAT**. Pembangunan Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat didasarkan pada Perjanjian Kerjasama, yang mana berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I**. Dalam Perjanjian Kerjasama, kedudukan **TERGUGAT III** adalah sebagai pelaksana pembangunan (*developer*) Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat, sedangkan kedudukan **TERGUGAT I** adalah sebagai pemilik tanah. Sehingga terkait klaim kepemilikan tanah yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** atas tanah objek kerjasama yang diatasnya telah berdiri Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat bukan merupakan kewenangan **TERGUGAT III** untuk menjawab dan menjelaskan asal usul kepemilikan tanah **TERGUGAT I** berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung.

5. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada **Posita Butir 15** Gugatan yang menyatakan:

“Bawa atas tindakan dari PT Kereta Api Indonesia/Tergugat I, Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian/Tergugat II dan mengakui secara sepahak tanah milik Penggugat tanpa ada bukti pelepasan dari pihak Penggugat dan PT Perumnas/Tergugat III tanpa seizin dari Penggugat telah membangun Apartemen yang masuk di area tanah milik Penggugat jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang bisa diancam dengan hukuman Pidana”.

- 5.1. Bahwa kembali **TERGUGAT III** jelaskan dan tegaskan, pembangunan Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat yang dilakukan oleh **TERGUGAT III**, didasarkan pada adanya Perjanjian Kerjasama yang dilakukan oleh dan antara **TERGUGAT III** dengan **TERGUGAT I** selaku pemilik tanah sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I**. Sehingga dengan demikian, maka pembangunan Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat sama sekali tidak perlu mendapatkan izin dari **PENGGUGAT**, karena senyatanya pemilik tanah tersebut adalah **TERGUGAT I** berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung.
- 5.2. Bahwa terkait dengan klaim kepemilikan tanah yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** berdasarkan Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik seluas 3.230 m², maka **TERGUGAT III** berpandangan hal tersebut tidaklah berdasar oleh karena kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan sertipikat yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini **TURUT TERGUGAT**. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dibidang agraria sebagai berikut:
- 5.2.1. **Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, yang bunyinya:
- “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik*

Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perupaan 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”.*

5.2.2. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bunyinya:

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

- 5.3. Bahwa kemudian terkait dengan dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak berdasarkan pada hukum dan peraturan perundang-undangan. **PENGGUGAT** tidak menjelaskan secara rinci perbuatan **TERGUGAT III** mana yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**. Apabila yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum oleh **PENGGUGAT** karena **TERGUGAT III** telah melakukan pembangunan Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat tanpa izin dari **PENGGUGAT**, maka hal tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar dan telah terbantahkan sebagaimana telah **TERGUGAT III** jelaskan dan tegaskan pada **Butir 4.1.** di atas.
- 5.4. Bahwa dengan demikian, maka dalil **PENGGUGAT** yang mengklaim memiliki tanah objek perkara a quo yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung atas nama **TERGUGAT I**, dengan hanya berdasarkan pada Girik C.1341 Persil 108 S.III a.n. Djuriah binti H. Abdul Halik seluas 3.230 m² dan dalil yang menyatakan **TERGUGAT III** telah

melakukan Perbuatan Melawan Hukum senyatanya telah terbantahkan. Oleh karena itu, patut menurut hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak dan mengesampingkan dalil **PENGGUGAT** tersebut.

6. Bahwa **TERGUGAT III** membenarkan dalil **PENGGUGAT** pada **Posita Butir 19** dan **Posita Butir 20** Gugatan yang pada pokoknya menyatakan telah dilakukan rapat mediasi yang difasilitasi oleh Walikota Jakarta Selatan. Pemberian yang diakui oleh **TERGUGAT III** hanyalah terbatas pada pelaksanaan rapat mediasi-nya, bukan terhadap substansi yang dibahas dalam rapat mediasi tersebut. Oleh karena senyatanya **TERGUGAT III** tidak mempunyai kapasitas dan kewenangan dalam menjawab klaim kepemilikan tanah **PENGGUGAT** ataupun yang berkaitan dengan asal usul kepemilikan tanah **TERGUGAT I** berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung.

7. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada **Posita Butir 27** Gugatan yang menyatakan:

“Bawa agar gugatan ini tidak sia-sia dan dikhawatirkan pihak PT Kereta Api Indonesia/Tergugat I mengoperalkan dan atau menjual ke pihak lain, maka Penggugat mohon agar obyek sengketa yang berupa tanah dengan alas hak Girik C. 1341 Persil 108 S.III an. Djuriah binti H. Abdul Halik luas 3.230 m2 dengan batas-batas:

- *Sebelah Utara berbatasan dengan J.C.T. Simorangkir., Iskandar Samaun, A Said;*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan Rek Kereta Api;*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan Hj. Sopiah/H. Bakri;*
- *Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lenteng Agung Diletakkan Sita Jaminan”.*

7.1. Bahwa **TERGUGAT III** sangat terganggu dengan permintaan sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap objek perkara a quo. Hal ini dikarenakan objek perkara a quo adalah bagian dari objek yang dikerjasamakan (bagian dari Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Lenteng Agung) oleh **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT III** untuk pembangunan Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat berikut dengan sarana dan prasarana pendukungnya. Sehingga secara langsung maupun tidak langsung akan sangat

berpengaruh pada pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut. Terlebih sebagian besar dari pada unit-unit Apartemen TOD Mahata Tanjung Barat yang telah terbangun, saat ini kondisinya telah diperjualbelikan dan telah dilakukan serah terima unit Apartemen kepada para konsumen.

- 7.2. Bahwa selain itu perlu **TERGUGAT III** jelaskan dan tegaskan, **TERGUGAT I** merupakan sebuah entitas Badan Usaha Milik Negara (“**BUMN**”). Sebagai entitas BUMN, **TERGUGAT I** didirikan oleh Pemerintah untuk melaksanakan amanat kepentingan umum dibidang transportasi, dimana seluruh penyertaan modalnya sepenuhnya berasal dari Pemerintah/Negara. Dengan demikian maka seluruh kekayaan **TERGUGAT I** merupakan aset/kekayaan negara.
- 7.3. Bahwa oleh karena itu, harta tidak bergerak milik **TERGUGAT I** yang merupakan aset/kekayaan negara dengan sendirinya tidak dapat dikenakan sita. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara**, yang berbunyi:
“Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:
 - *Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
 - *Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada Negara/Daerah;*
 - *Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
 - *Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;*
 - *Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaran tugas pemerintahan”.*
- 7.4. Bahwa mengenai harta kekayaan **TERGUGAT I** selaku BUMN baik benda bergerak maupun tidak bergerak, tidak dapat disita karena merupakan aset/kekayaan negara telah mendapat legitimasi hukum berdasarkan **Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 62/PUU-XI/2013 tertanggal 13 Februari 2014**, yang pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa kekayaan negara telah bertransformasi menjadi modal BUMN sebagai modal usaha (kekayaan negara yang dipisahkan) yang pengelolaannya tunduk pada paradigma usaha (Business Judgement Rules), namun pemisahan kekayaan negara tersebut tidak menjadikannya beralih menjadi kekayaan BUMN yang terlepas dari kekayaan negara, namun tunduk pada Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW) Stbl Tahun 1925 No. 488 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1968 tentang Perubahan pasal 7 Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW) Stbl Tahun 1925 No. 488 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jo. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara”.

- 7.5. Bahwa dengan demikian, maka seluruh harta kekayaan **TERGUGAT I** baik benda bergerak maupun tidak bergerak, tidak dapat dikenakan sita adalah merupakan suatu fakta yuridis yang tidak terbantahkan. Oleh karenanya permohonan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** berkaitan dengan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tidak berdasar dan tidak beralasan cukup, sehingga karenanya patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
8. Bahwa **TERGUGAT III** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada **Petitum Butir 12** Gugatan yang menyatakan:
“Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi (Uit Voerbaar bij vorrad).”
- 8.1. Bahwa setelah mencermati seluruh dalil-dalil dalam posita gugatan **PENGGUGAT** tidak ditemukan adanya posita yang menerangkan alasan/dasar terhadap pelaksanaan putusan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya (*Uit Voerbaar bij vorrad*). Oleh karena itu, tuntutan/petitum yang disampaikan **PENGGUGAT** dalam gugatan a quo diatas adalah tidaklah berdasar dan tidak jelas karena tidak didukung dengan dalil-dalil dalam posita gugatan a quo. Selain itu, adapun ketentuan hukum acara yang mengatur mengenai putusan dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum terhadapnya

(*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) digariskan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR yang kemudian syarat dan tata caranya diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 angka 4 dan 7 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 alinea 4 sebagai berikut:

8.1.1. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 angka 4 dan 7 berbunyi:

Angka 4: Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

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

Angka 7: Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak

menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membantalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

8.1.2. **Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 alenia 4** berbunyi:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

- 8.2. Bawa dengan demikian mencermati dalil-dalil gugatan **PARA PENGGUGAT** dan ketentuan Mahkamah Agung RI sebagaimana diuraikan di atas, maka perkara a quo tidak memenuhi kualifikasi perkara yang putusannya dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum terhadapnya (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*). Sehingga oleh karenanya patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka **TERGUGAT III** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT III**;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.11) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan kegiatan telah terlebih dahulu berpedoman atas aturan hukum yang berlaku;
2. Bahwa Turut Tergugat dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat telah sesuai dengan ketentuan prosedur yang ada pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
3. Bahwa sesuai data yang ada pada Turut Tergugat, berikut kami jelaskan riwayat terkait obyek sengketa, yaitu Hak Pengelolaan No.00001/Lenteng Agung, sebagai berikut :
 - a. Bahwa Hak Pengelolaan No.00001/Lenteng Agung diterbitkan pada tanggal 14 Oktober 2020 berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29-05-2020 Nomor 54/HPL/KEM-ATR/BPN/V/2020 tercatat atas nama PT.KERETA API INDONESIA (PERSERO), seluas 14.769 M2 sebagaimana Surat Ukur tanggal 09-10-2020 No.02267/Lenteng Agung/2020, berasal dari Tanah Negara;
 - b. Bahwa kemudian berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 31-05-2021 Nomor 44/HPL/KEM-ATR/BPN/V/2021 tentang Perubahan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Mei 2020 Nomor 54/HPL/KEM-ATR/BPN/V/2020 TENTANG Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama PT.KERETA API INDONESIA (PERSERO), atas tanah seluas 14.769 m², terletak di Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah mengubah bunyi pada Diktum Ketiga dan Diktum Kesepuluh dari Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Mei 2020 Nomor 54/HPL/KEM-ATR/BPN/V/2020 tersebut.
4. Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat, agar yang terhormat Majelis Hakim Memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mendapat lain, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

(2.12) Menimbang bahwa Penggugat Konvensi telah mengajukan replik dan Para Tergugat Konvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

(2.13) Menimbang bahwa Penggugat Konvensi untuk menyangkal eksepsi kompetensi mengadili telah mengajukan bukti awal sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 1341 atas nama Hj. Djuriah bin H. Abd Halik Tahun 1971, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Rehabilitasi Daerah Tahun 1974, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Tahun 1975, diberi tanda P-3;
4. Fotocopi Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lenteng Agung tahun 2019 No. 111-1.711.1/2019, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Peta Bidang Girik C. 1341 Persil 108. S.III an. Djuriah Luas 7.880 M2 dan sisa yang belum pernah dijual 3.230 M2, diberi tanda P-5;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuh materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan dokumen pembandingnya;

(2.14) Menimbang bahwa Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah No. 1341 atas nama Hj Djuriah Bin H. Abd Halik Tahun 1971, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Surat Keterangan Iuran Rehabilitasi Daerah Tahun 1974, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Tahun 1975, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lenteng Agung Tahun 2019, No.111-1.711.1/2019, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Peta Bidang Girik C 1341 Persil 108, SIII an.Djuriah Luas 7.880M2 dan sisa yang belum pernah dijual 3.230M2, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu tanda Penduduk atas nama Holilah, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi Surat Penyataan Ahli waris yang dikeluarkan pada tanggal 7 Juli 2021 disaksikan RT.003/01 disaksikan RW.01 dan di catat dalam buku Register kelurahan Lenteng Agung dan dicatat di buku Register Kecamatan Jagakarsa, diberi tanda P-7 ;

8. Fotokopi dari fotokopi Akte Jual Beli No. 212-1970 asli ada di PPAT antara Penjual Hadji Djuriah Pembeli J.C.T. Simorangkir ,S.H, diberi tanda P-8 ;
9. Fotokopi dari fotokopi Akte Jual Beli No. 373-1970 asli ada di PPAT antara Penjual Hadji Djuriah Pembeli A.Said, diberi tanda P-9 ;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Sewa lahan Dari Hasan orang Madura untuk Jualan Material nilai Sewa selama 5 (lima) tahun Rp.60.000.000 yang diterima oleh Ahmad Kosasi dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2015, diberi tanda P-10 ;
11. Cetak foto Lokasi di sewa oleh orang Madura untuk menjual bahan Material, diberi tanda P-11 ;
12. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sewa tempat Cucian Mobil dari H. Ali sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang menerima Penggugat, diberi tanda P-12 ;
13. Cetak foto Lokasi dipergunakan Cucian Mobil dari tahun 2010 sampai tahun 2015, diberi tanda P-13 ;
14. Cetak foto saat lahan sebelum di rusak oleh Tergugat II dengan seizin Tergugat I . diberi tanda P-14 ;
15. Cetak foto Lokasi sudah di rusak oleh Penggugat III seizin Tergugat I, diberi tanda P-15 ;
16. Cetak foto Saat Pengacara Penggugat menegor Tergugat II dan Tergugat I diobyek sengketa, diberi tanda P-16 ;
17. Cetak foto Pohon Pisang yang ada sewaktu sebelum disewa oleh Material dan cucian Mobil, diberi tanda P-17 ;
18. Cetak Rumah Bu Ayu (Pembantu Rumah tangga Hj. Djuriah) di obyek Lokasi, diberi tanda P-18 ;
19. Fotokopi Surat Permohonan Sita, diberi tanda P-19 ;
20. Fotokopi Tanah yang telah di bebaskan oleh Kementerian Perhubungan tahun 1998 yang diserahkan ke PT. KAI. Asli ada di Kementerian Perhubungan Dirjen Perkeretaapian, diberi tanda P-20 ;
21. Foto Penggugat dan Foto Bambu yang ditebang Tergugat III seizin Tergugat I dan Pendirian Gubuk derita dengan Material Bambu, diberi tanda P-21 ;
22. Video Ahli Waris menunjukan bahwa tanah milik mereka sudah berubah keadaanya meskipun proses hukum di PN Jakarta Selatan sedang berlangsung, diberi tanda P-22 ;

23. Video Pihak Ahli Waris menanyakan kepada Mandor siapa yang memotong Pohon Bambu Ahli Waris, diberi tanda P-23;
24. Video Ahli Waris dan Kuasa Hukum Menegur Tergugat di Obyek Sengketa, diberi tanda P-24 ;
25. Video Tampak dalam dan luar obyek sengketa yang menunjukan kondisi tanah obyek sengketa yang sudah berubah video diambil pada tanggal 22 Agustus 2024, diberi tanda P-25 ;
26. Fotokopi Tanda terima Asli Permohonan Mediasi dari Kuasa Hukum Ahli Waris kepada Walikota Jakarta Selatan, diberi tanda P-26 ;
27. Fotokopi Undangan Mediasi Walikota Jakarta Selatan pada tanggal 12 Oktober 2023, diberi tanda P-27 ;
28. Fotokopi Undangan Mediasi ke 2 Walikota Jakarta Selatan pada tanggal 6 Desember 2023, diberitanda P-28 ;
29. Fotokopi Tanda terima Surat Somasi 1 kepada Tergugat 1 pada tanggal 13 September 2023, diberi tanda P-29 ;
30. Fotokopi dari fotokopi Surat Somasi 2 kepada Tergugat 1 pada tanggal 5 Oktober 2023, diberi tanda P-30 ;
31. Fotokopi Permohonan Mediasi dan Keterangan Atas Terbitnya SHPL No. 01/Lenteng Agung diatas Tanah Ahli Waris kepada Turut Tergugat pada tanggal 19 Mei 2023 , diberi tanda P-31 ;
32. Fotokopi Jawaban Permohonan Mediasi dan Keterangan Atas Terbitnya SHPL No. 01/Lenteng Agung diatas Tanah Ahli Waris kepada Turut Tergugat pada tanggal 19 Mei 2023 dari Turut Tergugat , diberi tanda P-32 ;
33. Fotokopi Jawaban Surat dari Kanwil Badan Pertanahan Jakarta tanggal 26 Oktober 2023, diberi tanda P-33 ;
34. Fotokopi Tanda terima Surat Somasi 1 kepada Tergugat III pada tanggal 13 September 2023, diberi tanda P-34 ;
35. Fotokopi Bukti Surat Copy dari Asli Surat Somasi 2 kepada Tergugat III pada tanggal 5 Oktober 2023, diberi tanda P-35 ;
36. Fotokopi Jawaban Atas Somasi dari Tergugat III pada tanggal 6 Oktober 2023 , diberi tanda P-36 ;
37. Fotokopi Permohonan Keterangan atas tanah dengan Alah Hak Girik C.No.1341 Persil 108 S.III atas nama Djuriah binti H.Abdul Halik luas 3.230 M2 yang di Klaim masuk SHPL No.01/Lenteng Agung atas nama PT.KAI yang di tujuhan ke Tergugat II, diberi tanda P-37 ;

38. Fotokopi scan surat Jawaban Surat dari Tergugat II pada tanggal 30 Januari 2024 perihal penyampaian Informasi Keterangan Tanah, diberi tanda P-38;

39. Fotokopi print out gambar dari Google Street View, diberi tanda P-39;

40. Fotokopi print out gambar dari Google, diberi tanda P-40;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuh materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan dokumen pembandingnya kecuali bukti berupa print out, sedangkan bukti P-22 sampai bukti P-25 berupa video;

(2.15) Menimbang bahwa Penggugat Konvensi di persidangan telah mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Saksi **Jamal**, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga, sebagai penjaga kebun di tanah lokasi sengketa, dengan Tergugat I / PT Kereta Api Indonesia, Tergugat II/ Kementerian Perhubungan, Tergugat III/ PT Perum Perumnas, dan Turut Tergugat / BPN saksi tidak kenal dan tidak tahu;
- Bahwa yang saksi tahu ada persengketaan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang berada di RT 4 RW.01 Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Lenteng Agung Jakarta Selatan ;
- Bahwa saksi tahu awalnya tanah tersebut dari Hj Djuariah sekarang dikuasai oleh Hj Holilah ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti-bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa luas tanah awalnya menurut cerita Hj.Holilah 7880 M2 ;
- Bahwa awalnya pernah dijual seluas 2.400 M2 kepada JCT Simorangkir, dan A Said, kepada Sahroni luasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu ada sisa tanah dari penjualan tersebut masih ada sisanya sekitar 3230 M2 ;
- Bahwa saksi tahu letak dan batas-batas dari tanah /objek sengketa yaitu:
 - Utara - Rel Kereta api milik KAI dahulu milik Perhubungan ;
 - Timur - Perbatasan dengan pagar Rel Kereta Api ;
 - Selatan - H Sopiah dan H.Bakri ;
 - Barat - Jalan Lenteng Agung ;
- Bahwa saksi tahu Bukti P-39 dan P-40 (bukti diperlihatkan) untuk bukti P-39 bukti tersebut, diambil dari google pada tahun 2023 ada steem yang disewakan oleh Pemiliknya batasnya pagar tembok yang dibatasi sampai rel kereta api ;

- Bahwa waktu Pemeriksaan Setempat saksi hadir dilokasi dan tahu yang berbatasan dengan tangga penyeberangan sekarang;
- Bahwa tanah tersebut dahulu berupa kebun yang ditanami pisang, kelapa, pohon melinjo dan banyak pohon lainnya, sekarang sudah berubah ada tangga penyeberangan /JPO;
- Bahwa saksi tahu bukti P-13, P-17, P-18 (bukti diperlihatkan satu persatu) yaitu lokasi sebelum dibangun ada pohon bambu, pohon pisang, pohon kelapa ;
- Bahwa bukti P-14 saksi tahu (bukti diperlihatkan) yaitu sebelum dibangun lokasinya seperti bukti itu;
- Bahwa sebelum ada gugatan objek tersebut pernah disewakan disewakan kepada orang Madura ada rumah tua milik Ibu Ayu, dipakai bahan bangunan material, dan steam, dan Ibu Ayu sebagai Pembantu Ibu Hj Holilah dan tinggal disana, keluar setelah ada pengusiran dan Pembangunan dari pihak KAI ;
- Bahwa saksi tahu mengontrak dari H.Kosasih dan Hj Holilah ahli waris ;
- Bahwa tanah tersebut sisanya setahu saksi belum pernah dijual atau dialihkan, saksi di sana dipercayakan untuk menjaga kebun ;
- Bahwa saksi yang mengambil hasilnya kebun atas izin dari Pemiliknya ;
- Bahwa saksi tahu bukti P-20 ada pembebasan tanah dari Pasar Minggu untuk pelebaran jalan dengan bukti tersebut, saksi sebagai tokoh masyarakat dan dilibatkan untuk pembebasan tanah tersebut, dan sebagian sudah dipakai jalan, dan sisanya dipergunakan untuk membangun Apartemen HPL 01 itu sisa dari Pembebasan dari Kementerian Perhubungan ;
- Bahwa yang menebang pohon-pohon Kontraktor dari Perumnas, dan Ahli Waris sempat komplain dan membuat laporan Polisi;
- Bahwa papan nama yang merobohkan dari pihak Perumnas ;
- Bahwa saksi tahu selama ini pernah ada Mediasi karena sebagai saksi dari Ahli Waris, dan saksi tahu diperlihatkan pembuktian dari Perhubungan untuk haji DJuriah tidak ada tanahnya ;
- Bahwa saksi tahu sekarang di lokasi tersebut ada tangga Penyeberangan, ada gardu Listrik, kontainer permanen ;
- Bahwa saksi tahu ada pertemuan dengan ahli waris di Juanda dengan pihak KAI dengan ahli waris ;
- Bahwa waktu membangun tidak ada meminta ijin kepada ahli waris ;

- Bahwa saksi tahu ada kepemilikan dari PT KAI ada buku besar tidak ada pembebasan atas nama H.Djuriah ;
- Bahwa sekitar tahun 2017, almarhum H. Kosasih cerita sama abang saksi Nurhasan, dan waktu itu saksi juga ada disana dan menceritakan tanah sengketa tersebut waktu itu almarhum H. Kosasih sakit-sakitan ;
- Bahwa almarhum datang kerumah abang saksi dan memberitahukan kepemilikan tanah, dan saksi tahu almarhum banyak tanah-tanahnya ;
- Bahwa bukti P-5 (bukti diperlihatkan) siapa yang membuat peta tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa untuk leter C dan kepemilikan saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas awal, dan yang saksi tahu batas-batas sekarang, Timur - Pagar Rel, Selatan - Sopian dan H. Bakri saksi tahu saksi dibawa ke lokasi dan ada steem yang menjelaskan waktu itu pak Kosasih kepada saksi batasnya ini H.Sopiah dan Bakri tidak tahu alas haknya hanya mendengar penjelasan dari H. Kosasih ;
- Bahwa yang memperkerjaan saksi adalah Ahmad Kosasih dengan yang lainnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa luas tanah yang menurut saksi sisanya 3.230 M2 apakah saksi belum pernah melakukan pengukuran, tahunya berdasarkan peralihan yang tertera di girik ;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait pencoretan di buku C dan yang diperlihatkan bukti tersebut copy girik aslinya tidak tahu ;
- Bahwa ada Pembebasan tanah saksi mengetahui waktu itu saksi sebagai mediator usia saksi 14 tahun waktu itu, sebagai tokoh masyarakat ;
- Bahwa saksi tahu (Bukti P-3);
- Bahwa saksi tahu jalan Lenteng Agung waktu itu belum beraspal dan waktu itu berupa kebun;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ahli waris pernah mengajukan perlawanan atau gugatan pembebasan tanah tahun 1989;
- Bahwa saksi menjadi penjaga kebun tahunnya saksi lupa persisnya sekitar tahun 2014, mengenal sejak tahun 1994 ;
- Bahwa saksi tahu kememilikan H Kosasih, Hj Djuriah adalah Nenek Akhmad Kosasih dan Holilah;
- Bahwa saksi tahu ahli waris dari Hj Djuariah ada 6 orang keluarga dari H Holilah, saksi kenal dengan H. Kosasih yang lainnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu darimana tanah itu diwariskan kepada anak-anaknya tahu dari H.Kosasih ;

- Bahwa persengketaan tanah sekarang saksi tahu sedangkan yang mempermasalahkan tanah sengketa kenapa hanya H. Holilah saja saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu pembebasan tanah tahun 1975 dari kantor Perhubungan, yang membutuhkan tanahnya untuk jalan umum Pasar Minggu ;
- Bahwa proses pembebasan tanah untuk prasana umum saksi tidak tahu, saksi tinggal di Tanjung Barat sejak lahir ;
- Bahwa yang membebaskan tanahnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah bersertifikat dan tidak mengetahui sertifikat HPL 01;

2. Saksi **Safrudin**, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga, dengan Tergugat I / PT Kereta Api Indonesia, Tergugat II/ Kementerian Perhubungan, Tergugat III/ PT Perum Perumnas, dan Turut Tergugat / BPN tidak kenal dan tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perselisihan apa antara Penggugat dengan Tergugat I,II,III yang saksi tahu tentang pemagaran yang dilakukan oleh KAI ;
- Bahwa saksi pernah bekerja dengan kontraktor KAI disekitar tanah lokasi ada pemagaran area Stasiun, saksi bekerja di depan arah selatan sekitar 50 meter, untuk area yang lain ada bagian orang lain lagi ;
- Bahwa ada batas pagar dan waktu bekerja ditanyakan sebelahnya milik siapa, saksi tidak tahu, disebelahnya ada steem, ada bangunan rumah / gubuk dan ada tanaman ;
- Bahwa saksi tidak tahu maksud dari orang PT KAI menanyakan milik siapa tanah sebelahnya;
- Bahwa saksi tahu Bukti P-40 (bukti diperlihatkan), bukti tersebut ada pagar pemisah steam, sekarang sudah dibangun tangga
- Bahwa waktu itu tanah itu berupa kebun;
- Bahwa saksi tahu lokasinya masuk Lenteng Agung, Jagakarsa Jakarta Selatan ;

(2.16) Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi terkait dengan eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan Tergugat I Konvensi telah mengajukan bukti awal sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Pengelolaan No.00001 Kel. Lenteng Agung, Surat Ukur No. 02267/Lenteng Agung/2020 Luas : 14.769 M2 Atas Nama Pemegang Hak PT. Kereta Api Indonesia (Persero), diberi tanda TI-1;
2. Print out dari website Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diberi tanda TI-2;
3. Print out dari website Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan / Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*), diberi tanda TI-3;
4. Print out dari website Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda TI-4;
5. Print out dari website Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, diberitanda TI-5 ;
6. Fotokopi Akta Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor 2 tanggal 1 Juni 1999 yang dikeluarkan oleh IMAS FATIMAH S.H NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Di JAKARTA, diberitanda TI-6 ;
7. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C-17171 HT.01.01.TH.99 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas : PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. KERETA API INDONESIA atau disingkat PT. KERETA API (PERSERO) yang berkedudukan di bandung, diberitanda TI-7 ;
8. Fotokopi dari fotokopi Peta Bidang Girik C. 1341 Ps. S. III an. DJURIYAH Luas : 3.230 M2. , diberitanda TI-8 ;
9. Print out website Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda TI-9;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuh materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan dokumen pembandingnya kecuali bukti berupa print out;

(2.17) Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Print out website Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, diberitanda TI-1 ;

2. Fotokopi Akta Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Nomor 2 tanggal 1 Juni 1999 yang dikeluarkan oleh IMAS FATIMAH S.H NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Di JAKARTA, diberitanda TI-2 ;
3. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C-17171 HT.01.01.TH.99 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas : PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. KERETA API INDONESIA atau disingkat PT. KERETA API (PERSERO) yang berkedudukan di bandung, diberitanda TI-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi Peta Bidang Girik C. 1341 Ps. S. III an. DJURIYAH Luas : 3.230 M2. , diberitanda TI-4 ;
5. Print out dari website Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diberitanda TI-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi Daftar Nominatif Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Tanah Untuk Prasarana Kereta Api Jabotabek oleh Kemntrian Perhubungan Direktorat Jendral Perkeretaapian, diberitanda TI-6 ;
7. Print out dari website Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, diberitanda TI-7 ;
8. Fotokopi dari fotokopi Laporan Akuntan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) RI No. LAP-7113/PW-10.5/1992 tertanggal 5 November 1992 atas Neraca Likuidasi dan Neraca Penutup Perusahaan Jawatan Kereta Api Per 31 Desember 1990, diberitanda TI-8 ;
9. Fotokopi dari fotokopi Keputusan Menteri Kuangan Republik Indonesia Nomor : 194/KMK.016/1994 tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api Per 1 Januari 1991, diberitanda TI-9 ;
10. Print out dari website Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) , diberitanda TI-10 ;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Pengelolaan No. 00001 Kel. Lenteng Agung Surat Ukur No. 02267/Lenteng Agung/2020 Luas : 14.769 M2 Atas Nama Pemegang Hak PT. Kereta Api Indonesia (Persero), diberitanda TI-11 ;
12. Fotokopi Surat Direktur Jenderal Pajak, tanggal 27 Maret 1993, Nomor : SE-15/PJ.G/1993, tentang Larangan Penerbitan Girik /Petruk/ D/ Kekitir/Keterangan Objek Pajak (KP.PBB II) , diberitanda TI-12 ;

13. Print out dari website Undang-undang RI Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, diberi tanda TI-13;
14. Print out dari website Peraturan Pemerintah RI Nomor 56 Tahun 2009 Tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian, diberi tanda TI-14;
15. Print out foto Bangunan Gardu Milik PT. Perusahaan Listrik Negara (Persero)/PT.PLN Yang Berdiri Di Atas Tanah Objek Sengketa, diberi tanda TI-15;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuh materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan dokumen pembandingnya kecuali bukti berupa print out;

(2.18) Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi di persidangan telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Choirul Rosid**, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi adalah Pegawai dari PT KAI / Tergugat I sebagai Manager Penjagaan Aset, saksi tahu ada perselisihan pengklaiman tanah, yang diajukan oleh Holilah kepada Para Tergugat yang terletak di jalan Lenteng Agung kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan ;
- Bahwa saksi tahu tanah objek sengketa dulunya berupa tegalan, dan kondisi sekarang tanah tersebut yang saksi tahu ada pembangunan di tahun 2022 ;
- Bahwa sejarah tanah saksi tahu itu miliknya PT KAI ;
- Bahwa PT KAI memperoleh tanah itu saksi tahu dari data hasil pembebasan lahan dan sekarang dikuasai PT KAI ;
- Bahwa untuk pembebasan tanah saksi tidak tahu ;
- Bahwa adanya pembebasan tanah tahun 1988-1989, saat itu Perusahaan awalnya PJKA, Perusahaan jawatan kereta api status pegawainya sebagai pegawai negeri dan sekarang ada pemisahan mana PT KAI dan mana PT PJKA dan sekarang sudah satu tubuh ;
- Bahwa riwayat pekerjaan saksi masuk di PJKA tahun 2015, selaku staf pelaksana bagian penjagaan aset, dan di promosikan di bulan 9 tahun 2017 bagian superiser penjagaan asset wilayah VI.II Solo, Saksi bekerja masih di penjagaan asset ;
- Bahwa saksi saat berkunjung ke lokasi, tanah itu tegalan berupa tanah darat ;
- Bahwa saksi pernah melakukan pengukuran asset ini dan saksi sudah ditugaskan sebagai General Manager penjagaan asset di kantor pusat tahun 2018, dengan tugas saksi untuk persertifikatan dan saksi

- mengetahui dan membantu dalam proses perolehan hak PT KAI, saksi membantu pelaksanaan dilapangan dan ikut serta penunjukan batas dalam rangka untuk penerbitan sertifikat ;
- Bahwa dalam rangkaian pengukuran tahun 2019, yang hadir ada dari Pemohon, PT KAI, dari pusat ada juga Notaris yang ditunjuk dan ada tim dari BPN Jakarta Selatan, yang melakukan pengukuran ada langsung dari tim BPN Jakarta Selatan;
 - Bahwa saksi selaku penunjuk batas kapasitas saksi sebagai General Manager penjagaan asset dan membantu persertifikatan dalam jabatan saksi ;
 - Bahwa Pengukuran tanah Lokasi sekitar waktu setengah hari waktu itu tidak ada gangguan dan berjalan dengan lancar tidak ada yang komplain dari pihak mana pun ;
 - Bahwa batas-batas objek sengketa yaitu sisi Utara – berbatasan jalan Lenteng Agung menyempit jalan pagar rel kereta api, Timur - berbatasan pagar realisasi stasiun, Selatan dulu ada 2 (dua) pos polisi ada taman, Barat - Jalan Lenteng Agung ;
 - Bahwa pernah ada ahli waris dari Hj Djuariah bertemu ke kantor pusat asset di Jakarta dan menyampaikan ada asetnya mereka, setahu saksi tanah itu sudah klier tidak ada masalah dan objeknya dilapangan dipagar semua, tidak ada pembicaraan ada ganti rugi, sebatas penjelasan riwayat tanah itu milik PT KAI ;
 - Bahwa dilokasi tanah tersebut ada permintaan permohonan pembuatan sertifikat ada kerjasama dengan PT KAI dan BUMN Perumnas untuk pengelooan kerjasama, akan dibangun ada program Presiden untuk membangun rumah rakyat ;
 - Bahwa pagar Sterilisasi kiri kanan harus steril harus ada batas ada peraturannya sekitar 6-7 meter lebih, harus steril untuk perjalanan kereta api, dan selama ini tidak pernah asset itu milik orang lain ;
 - Bahwa untuk pengajuan hak pengelolaan tanah tersebut sudah proses sekitar tahun 2017;
 - Bahwa pada waktu proses persertifikatan, atau pengukuran diatas tanah itu tidak ada bangunan rumah ;
 - Bahwa saat pengukuran bersama BPN tidak ada plang kepemilikan tanah karena lokasi semuanya di pagar ;

- Bahwa sejarah tanah itu darimana saksi tidak tahu, yang saksi tahu pembebasan tanah dari masyarakat berdasarkan data pendukung lengkapnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa waktu pengajuan sertifikat, ada persyaratan ada gambar rincian, dan aktipa tanah, dokumen lampiran ada gambar dan tercatat di aktipa di kantor pusat ada gambar rincik untuk pembebasan dari siapa-siapanya saksi tidak tahu ;
- Bahwa luas hpl sekitar 14.000 M2, perolehannya dari mana saksi tidak tahu ;
- Bahwa waktu pengajuan sertifikat saksi sebagai penunjuk batas, sesuai dari gambar rincik ;
- Bahwa didalam Sertifikat ada nama saksi sebagai penunjuk batas dasarnya dari gambar dan aktipa di lapangan dan berdasarkan tahun 1988 -1989, yang gambar siapa-siapa dan rincinya saksi tidak tahu ;
- Bahwa sebelumnya batas-batas saksi tidak tahu, saksi tahu dari mana ada dalam gambar pengadaan dan dilapangan ada pemagaran seng sekeliling lokasi ;
- Bahwa penunjukan batas sekitar tahun 2018 ;
- Bahwa saksi tidak tahu gambar bukti P-39;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Almarhum Djuriah, ahli warisnya katanya dari keluarga Hj Djuriah pernah datang kekantor dan menyampaikan masih memiliki asset peninggalan almarhum Djuriah ;
- Bahwa bukti P-1 (diperlihatkan) saksi tahu waktu disampaikan ketika dilihatkan oleh Ahli waris waktu datang kekantor saksi ;
- Bahwa untuk bukti P-8, dan P-9 saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat dokumen tersebut tidak ada di kantor saksi ;
- Bahwa waktu Ahli Waris Djuriah datang ke kantor saksi menyampaikan asetnya bu Djuriah belum dilakukan ganti rugi untuk dokumennya saksi tidak tahu persis ;
- Bahwa dokumen atau berkas-berkas tidak ada dikantor saksi dan saksi menyarankan kepada ahli waris untuk menanyakan dokumen pembebasan tanah berkasnya untuk disarankan datang saja ke kantor PJKA;
- Bahwa tanah pembebasan di pagar keliling sterisasi stasiun ada jalan peron, pada tahun 2018, dan utara jalan dipagar semua sekeliling yang memagar PT KAI ;
- Bahwa untuk bukti P-11, P-17, P-18 saksi tidak tahu ;

- Bawa saat ini di lokasi objek sengketa ada bangunan kerjasama dari asset PT KAI oleh Perumnas atas kerjasama dengan PT KAI ;

(2.19) Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi terkait dengan eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan Tergugat II Konvensi telah mengajukan bukti awal dan telah dibubuhki materai cukup sebagai berikut:

1. Print out Undang-undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, diberi tanda T II-1;
2. Print out Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda T II-2;
3. Print out Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechmatige Overheidsdaad*), diberi tanda T II-3;

(2.20) Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Print out dari website Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 15 Tahun 1975, Tentang ketentuan Tata Cara Pembebasan Tanah, diberitanda T II-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Peta Rincikan dalam Pembebasan Tanah Untuk Proyek Prasarana Kereta Api Jabodetabek, diberitanda T II-2 ;
3. Fotokopi Daftar Nominatif Ganti Kerugian dalam Pembebasan Tanah untuk Prasarana Kereta Api Jabodetabek, diberitanda T II-3 ;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Ganti Kerugian dalam Pembebasan Tanah untuk Prasarana Kereta Api Jabodetabek, diberitanda T II -4 ;
5. Fotokopi Sistem Informasi Manajemen Akuntansi Barang Milik Negara (SIMAK-BMN) pada Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Jakarta, diberitanda T II-5 ;
6. Print out dari website Peraturan Pemerintah Nomor : 27 Tahun 2014, tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, diberitanda T II-6 ;
7. Print out dari website Peraturan Pemerintah RI Nomor 28 Tahun 2020, Tentang Perubahan Aras Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah, diberitanda T II-7 ;
8. Print out dari website Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2012, tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksana Tugas bagi Pengadilan, diberitanda T II-8 ;

9. Print out dari website Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pembelakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, diberitanda T II -9 ;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuh materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan dokumen pembandingnya kecuali bukti berupa print out;

(2.21) Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi di persidangan telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Berry Suryana**, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat II pernah bekerja disana, sekarang sudah pensiun tahun 2019;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pembebasan tanah, objek perkara yang terletak di Jl. Lenteng Agung Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan dan antara Penggugat dengan Tergugat ada perselisihan mengenai tanah;
- Bahwa saksi mengetahui pembebasan untuk digunakan stasiun Tanjung Barat;
- Bahwa pembebasan tanah sekitar tahun 1989-1990 ;
- Bahwa pembebasan tanah dalam rangka membangun stasiun Tanjung Barat ;
- Bahwa P2T yang melaksanakan Pembebasan tanah ;
- Bahwa pembebasan tanah atas permintaan dari instansi saksi yang membutuhkan proyek pengembangan kereta api Jabodetabek, dibawah instansi pemerintahan Perhubungan Darat, dibawah Departemen Perhubungan ;
- Bahwa saksi waktu pembebasan tanah berperan sebagai staf pengadaan tanah, saksi mengetahui tahapan-tahapan waktu itu ;
- Bahwa latar belakang dilakukan pembebasan peruntukannya untuk menambah stasiun baru ada pengembangan proyek perkertaapian, bidang tanah saksi tidak ingat waktu tu ada di peta P2T pembebasan tanah ;
- Bahwa status saksi waktu itu masih honorer sudah menjadi staf, belum menjadi PNS waktu dilakukan pembebasan tanah ;
- Bahwa saksi tahu pernah melihat peta di kantor, yang membuat dan mengeluarkan adalah BPN, waktu itu BPN sebagai Panitia pembebasan tanah ;

- Bahwa peta bidang saat pembebasan memiliki alas hak, ada bagian penelitiannya alas hak nya berupa ada girik, akta jual beli dan sertifikat dan semuanya ada alas haknya semua ;
- Bahwa proses pembebasan tahun 1989-1990 dari catatan yang ada sudah dibayarkan semua tidak ada yang complain dan keberatan atas pembayaran tersebut ;
- Bahwa untuk Bukti T.II-3 dan T.II-4 saksi tahu dokumen tersebut T.II -3 adalah daftar nominatif dari seluruh bidang tanah yang dibebaskan dari pemilik yang dibebaskan untuk dibayarkan sudah tercantum, dan T.II - 4 saksi tahu kwitansi uang yang mengeluarkan bagian bendahara untuk membayar pembebasan tanah yang bertanggung jawab dan pimpinan proyek ;
- Bahwa waktu pembebasan tanah tersebut selama itu tidak ada yang protes atas pembebasan tanah tersebut ;
- Bahwa tanah tersebut dibangun stasiun kereta api Tanjung Barat dan ada sisanya yang belum dibangun dan bangunan yang pendukung waktu itu sehubungan kereta api berkekuatan listrik dan ada gardu listrik tower PLN, dan sekarang menjadi Jl. Lenteng Agung Raya dan waktu itu sudah ada ;
- Bahwa untuk pembebasan tanah yang lain saksi tidak tahu ;
- Bahwa Ibu Holilah saksi tidak mengenal ;
- Bahwa untuk pembebasan tanah waktu itu nama Ibu Holilah tidak ada didaftar, dicatatan untuk nama Simorangkir ada, A Said ada nama-nama tersebut menurut rincikan lokasi tanahnya adanya disebelah Selatan, biasanya menuju arah Manggarai dan arah Bogor dan berada di arah Bogor ;
- Bahwa pada saat pembebasan tanah tersebut setelah dibayar biasanya ada pagar ;
- Bahwa mediasi di Wali Kota Jakarta Selatan ada yang dibahas merasa belum dibayar tanahnya, dengan ahli waris dari Holilah ;
- Bahwa saksi tidak tahu hasilnya dari mediasi tersebut;
- Bahwa Panitia Pembebasan Tanah terdiri dari Walikota, BPN, Camat dan lurah dan ada unsur yang terkait bagian pemerintahan yang terkait dan ada unsur bagian Hukum ;
- Bahwa tahun 1988-1990 prosesnya dari pihak Pemohon proyek Jabodetabek mengajukan kebutuhan perkeretaapian kepada Pemda dan

setelah itu dilakukan rapat yang dihadiri unsur terkait dan ada rapat-rapat;

- Bahwa terkait peta ditunjukan oleh pemilik-pemilik tanah dan pihak-pihak lain yang berbatasan dengan tanah tersebut dan berbatasan dengan Kereta api ;
- Bahwa saksi Pensiun 2019, selama saksi bekerja tidak ada yang komplain ;
- Bahwa saat proses pembebasan tanah saksi tidak tahu yang namanya Jamal;
- Bahwa kondisi objek tanah tersebut berupa tanah darat dan ada bagunan milik masyarakat ;
- Bahwa saksi tidak ikut sebagai panitia pembebasan tanah ;
- Bahwa luas tanah yang dibebaskan waktu itu sekitar 15700 M2;
- Bahwa tanah tersebut dibuat untuk shelter kereta api ada stasiun waktu itu masih kecil dan stelser gardu Listrik / PLN , sisanya masih kosong ;
- Bahwa setelah dibebaskan tanahnya saksi tidak tahu bukti P-39 dan P-40 tersebut ;
- Bahwa pagar berupa apa saksi sudah tidak ingat lagi dan setelah pembebasan tidak tahu pembangunan selanjutnya;
- Bahwa saksi tahu ada steam cucian, bangunan saksi tidak tahu ;
- Bahwa peta ricik isinya peta-peta bidang tanah milik masyarakat ;
- Bahwa nama-nama siapa saja yang masuk pembebasan tanah itu saksi tidak tahu karena banyak dan sudah lama ;
- Bahwa saksi tahu J Simorangkir dan M Said ada data di pembebasan tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat girik atas nama Djuriah ;
- Bahwa untuk pembayaran J Simorangkir dan M Said dan catatan data dicatatkan saksi yang ada J Simorangkir Girik dan M Said sudah berupa Sertifikat;
- Bahwa jalan sekarang dan dulu sudah berbeda dulu masih kecil sekarang sudah lebar, pelebaran jalan saksi tidak tahu tanah siapa ;
- Bahwa tanah sekarang dilapangan ada Apartemen sebagian dan yang lainnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa dokumen pembebasan diserahkan ke Perhubungan dan BPN, tidak ada di KAI, untuk dana nya ada di anggaran APBN Perhubungan ;
- Bahwa dokumen PT KAI asal usulnya prosedur pengalihan tanah ke PT KAI saksi tidak tahu ;

- Bahwa Girik 1431 saksi tidak tahu ;
- Bahwa pemagaran lokasi tahun 2016 saksi tidak tahu ;

(2.22) Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi terkait dengan eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan Tergugat III Konvensi telah mengajukan bukti awal dimana bukti surat tersebut telah dibubuh materai cukup sebagai berikut:

1. Print out Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, diberi tanda T.III-1;
2. Print out Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diberi tanda T.III-2;
3. Print out Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diberi tanda T.III-3;
4. Print out Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2009 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), diberi tanda T.III-4;
5. Print out Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI Tahun 2008 pada Bab II Teknis Peradilan huruf A. Gugatan angka 2 halaman 39, diberi tanda T.III-5;

(2.23) Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Nota Kesepahaman antara Perum Perumnas dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Tentang Rencana Kerjasama Optimalisasi Lahan Strategis di Lokasi Bogor, Depok dan Tanjung Barat tanggal 19 Desember 2016, diberi tanda T.III-1.
2. Fotokopi Addendum Nota Kesepakatan antara Perum Perumnas dengan PT Kereta Api Indonesia tentang Rencana Kerjasama Optimalisasi Lahan Stagetis Milik PT Kereta Api Indonesia, tanggal 27 Desember 2017, diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Pengelolaan No.1 /Lenteng Agung atas nama PT Kereta Api Indonesia, diberi tanda T.III-3;
4. Print out dari website Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004, Tentang Perbendaharaan Negara diberi tanda T.III-4;
5. Print out dari website Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2000, diberi tanda T.III-5;

6. Print out dari website Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2001, diberi tanda T.III-6;
 7. Print out Foto Bangunan Power House milik PT Perusahaan Listrik Negara (Persero), diberi tanda T.III-7;
 8. Print out Foto Citra Satelit Google Earth Pro terhadap Ploting dan Luas Tanah Objek Perkara A Quo Yang Ditunjuk oleh Penggugat dalam Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 12 September 2024, diberi tanda T.III-8;
 9. Print out Foto Udara/Drone Situasi Eksisting terhadap Ploting dan Luas Tanah Objek Perkara A Quo Yang ditunjuk oleh Penggugat dalam Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 12 September 2024, diberi tanda T.III-9; Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuh materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan dokumen pembandingnya kecuali bukti berupa print out;
- (2.24)** Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:
1. Fotokopi Buku Tanah Hak Pengelolaan No.00001 Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa Kelurahan Lenteng Agung diberi tanda TT-1;
 2. Fotokopi Surat Ukur Nomor :02267/Lenteng agung/2020 diberi tanda TT-2; Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuh materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan dokumen pembandingnya;
- (2.25)** Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tidak mengajukan saksi maupun Ahli di persidangan sekalipun telah diberikan kesempatan yang cukup;
- (2.26)** Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa pada hari Kamis tanggal 12 September 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;
- (2.27)** Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;
- (2.28)** Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;
- (2.29)** Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- (3.1)** Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melanggar hukum yang menurut

Penggugat Konvensi telah dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi;

(3.2) Menimbang bahwa terhadap eksepsi mengenai Kewenangan/ Kompetensi Pengadilan yang mengadili, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan selanjutnya pada tanggal 15 Agustus 2024 yang amarnya berbunyi:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;
 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara ini;
 3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
 4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;
- (3.3)** Menimbang bahwa selain eksepsi Kompetensi Mengadili, Tergugat I Konvensi dalam jawabannya juga telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:
1. Bahwa gugatan Penggugat Daluwarsa;
 2. Bahwa Penggugat tidak beritikad baik;
 3. Bahwa gugatan Penggugat Error in Persona;
 4. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);
 5. Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (*DISQUALIFICATIE ACTORIS EXEPTE*);
 6. Bahwa perubahan dan atau perbaikan gugatan menyalahi hukum;

(3.4) Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya selain eksepsi Kewenangan Mengadili juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- Eksepsi *error in objecto* (gugatan salah objek);
- Eksepsi kurang pihak: Penggugat tidak menarik Panitia Pembebasan Lahan Untuk Proyek Prasarana Kereta Api Jabotabek sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Eksepsi *Obscuur Libel*: Gugatan *a quo* tidak jelas (kabur): PENGGUGAT telah mencampuradukan antara Gugatan Perdata, Tata Usaha Negara, dan Dugaan Tindak Pidana dalam gugatan *a quo*, batas-batas Objek Sengketa dalam Gugatan *a quo* Tidak Jelas, terdapat ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum dalam Gugatan PENGGUGAT *a quo*, Gugatan *a quo* Tidak Menguraikan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum;

(3.5) Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi selain eksepsi Kompetensi Mengadili dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas / *Legal Standing* Dalam Mengajukan Gugatan *A Quo* (*Exceptio Error In Persona* – Diskualifikasi);
- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);
- Gugatan Penggugat Bersifat Kabur/Tidak Jelas (*Exceptio Obscuur Libel*);
- Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);
- Perubahan Gugatan Penggugat Menyalahi Hukum Acara Perdata;

(3.6) Menimbang bahwa setelah Majelis mempelajari lebih lanjut terkait eksepsi yang diajukan Para Tergugat Konvensi maka terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan terkait eksepsi Para Tergugat Konvensi bahwa Penggugat Konvensi tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* karena terdapat ahli waris lain tidak disertakan sebagai pihak dalam perkara Gugatan *a quo* sehingga masuk dalam kualifikasi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

(3.7) Menimbang bahwa dalam posita gugatannya poin ke-1 Penggugat Konvensi menyebutkan:

1. Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik pemilik tanah dengan Alas Hak Girik C. No. 1341 Persil 108 S.III atas Nama Djuriah binti H. Abdul Halik luas 7.880 M2,(tujuh ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Lenteng Agung Raya Kelurahan Lenteng Agung (dulu kelurahan Pasar Minggu), Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan ;

Dalil Penggugat Konvensi tersebut di atas selanjutnya dalam pembuktiannya Penggugat Konvensi pada bukti surat P-7 berupa Fotokopi Surat Penyataan Ahli waris diketahui bahwa ahli waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik tidak hanya Penggugat Konvensi sendiri tetapi masih ada ahli waris yang lain dan dalil Penggugat dalam posita gugatannya poin ke-1 tersebut selama persidangan berlangsung tidak terdapat bukti lain bahwa Penggugat Konvensi adalah satu-satunya ahli waris dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik ataupun Penggugat Konvensi bertindak menurut hukum mewakili dari ahli waris yang lain tidak terurai secara jelas dalam gugatan, disisi lain dalam posita gugatannya poin ke-9 menyebutkan: Bahwa Penggugat belum pernah menjual menggadaikan dan atau melepaskan Haknya kepada PT. Kereta Api Indonesia/Tergugat I maupun Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian/ Tergugat II, maupun PT. Perumnas sampai saat ini. Posita ini menunjukkan bahwa Penggugat sendirilah yang berhak atau sebagai pemilik dari tanah yang didalilkannya adalah tanah sengketa sedangkan selama persidangan terbukti ahli waris Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik tidaklah Penggugat Konvensi sendiri

tapi ada yang lain sehingga dengan demikian telah terbukti bahwa masih terdapat ahli waris dari Hj. Djuriah binti H. Abd. Halik, selain dari Penggugat Konvensi yang tidak disertakan atau dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini; **(3.8)** Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Para Tergugat Konvensi terkait Penggugat Konvensi tidak memiliki *legal standing* sehingga masuk dalam kualifikasi kurang pihak (*plurium litis consortium*) dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* karena terdapat ahli waris lain tidak disertakan sebagai pihak dalam perkara dibenarkan menurut hukum dan dapat diterima sehingga eksepsi selainnya tidaklah perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA:

(3.9) Menimbang bahwa oleh karena salah satu eksepsi Para Tergugat Konvensi telah diterima maka untuk eksepsi selanjutnya tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat Konvensi akan dinyatakan tidak dapat diterima sehingga terkait pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut termasuk permohonan pengajuan sita jaminan oleh Penggugat Konvensi juga sepatutnya tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

DALAM PROVISI:

(3.10) Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yaitu untuk melindungi Hak **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI / TERGUGAT I DALAM KONPENSI** sebagai pemilik atas objek sengketa serta menghindari adanya kerugian berlebih dari **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** dan menghindari keresahan Masyarakat yang akan semakin bertambah serta untuk mendukung kondusifitas kemananan lingkungan, sudah sepantasnya terhadap plang yang dipasang oleh **PENGGUGAT DALAM KONPENSI/ TERGUGAT DALAM REKONPENSI** di lahan milik **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI/ TERGUGAT I DALAM KONPENSI** untuk segera dicabut atau dibongkar tanpa menunggu adanya putusan pengadilan yang berkekuatan tetap, senyataanya selama persidangan berlangsung pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang nyata maupun bentuk keresahan masyarakat yang terjadi ataupun bentuk mendukung kondusifitas kemananan lingkungan, maka tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akan dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

(3.11) Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menyangkut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak memiliki *legal standing* karena terdapat kekurangan pihak dalam perkara telah diterima sebagaimana pertimbangan hukum bagian konvensi di atas oleh Majelis sehingga terkait gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi yang menuntut agar menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi adalah pemilik atas tanah seluas 14.769 M2 Kel. Lenteng Agung, Kec. Jagakarsa Kota Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 00001 Kelurahan Lenteng Agung atas nama Pemegang Hak PT Kereta Api Indonesia (Persero) menurut Majelis tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut karena senyata Majelis juga belum mempertimbangkan materi pokok perkara gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sehingga gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sudah sepatutnya akan dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

(3.12) Menimbang bahwa oleh karena gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

(3.13) Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 1365 KUH Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

4. MENGADIL:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan gugatan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.097.500,00 (satu juta sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa, tanggal 15 Oktober 2024, oleh kami, Radityo Baskoro, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, Hendra Yuristiawan, S.H., M.H. dan Kairul Soleh, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Iis Rohmayati, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2024.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Hendra Yuristiawan, S.H., M.H.

Radityo Baskoro, S.H., M.Kn.

Kairul Soleh, S.H.

Panitera Pengganti,

Iis Rohmayati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP ... Rp 30.000,00
2. Biaya Proses..... Rp100.000,00
3. Penggandaan..... Rp 31.500,00
4. Panggilan Rp 196.000,00
5. PNBP Rp 70.000,00
6. Biaya Sumpah Rp100.000,00
7. Pemeriksaan Setempat Rp550.000,00
8. Meterai..... Rp 10.000,00
9. Redaksi..... Rp 10.000,00 +

Jumlah Rp1.097.500,00

(satu juta sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
Panitera Tingkat Pertama
Eddi Sangapta Sinuhaji S.H., M.H. - 196706251991031005
Digital Signature

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSxE) BSSN.

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13
Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661
Email: info@mahkamahagung.go.id
www.mahkamahagung.go.id

Hal 120 dari 120 hal Putusan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel