



PUTUSAN

Nomor : 191/PDT/2018/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. ANDYKA INVESTA, suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berdomisili di Jalan K.H. Wahid Hasyim No. 157 Jakarta Pusat 10240 Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **SOEMARSONO HADI** selaku Direktur, **FIRMAN DWINANTO** selaku GM Legal dan **YUGOUS NOVA SOUVHANA** selaku Manager Legal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 11 Januari 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT**;

Lawan :

PT KERETA API INDONESIA (PERSERO), Suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Indonesia, berdomisili di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung 40117, Indonesia. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **1. M. SALIM RADJIMAN, SH. 2. SAVITRI KUSUMAWARDHANI, SH., 3. HIFZI HELWANSYAH, SH. M.Hum, 4. ARIS AJI PRASETYO, SH., 5. EBENSIANUS G. SAMADOR, SH., 6. MALEAKHI W. SITOMPUL, SH, 7. NATA SUKAM BANGUN SH., 8. FARADILLAH YUSUF, SH., MH., 9. NOVIA MEITINA, SH., 10. RACHMANRENZA JESITHRA, SH.** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **“Radjiman Billitea & Partner”** beralamat di The H Tower Lantai 19 Suite E, Jalan H.R Rasuna Said Kav. C 20-21 Jakarta 12940, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT**;

Halaman 1 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 191/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tanggal 27 April 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 11 Januari 2018 Nomor : 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan tertanggal 6 Januari 2017 dan terdaftar di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tanggal 6 Januari 2017 dengan perkara Nomor : 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg, dan perbaikan gugatan tertanggal 9 Agustus 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

A.1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik sah atas lahan seluas 36.000 m2 (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen Stasiun Depok Baru berdasarkan Grondkart Nomor 20 tahun 1926 Jo. Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 tertanggal 20 September 1988, dengan luas 49.930 m2 (empat puluh sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi Nomor 15652 dan 15653 tertanggal 19 Oktober 1987 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah a.n Bupati Tingkat II Bogor, terdaftar atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api. Terletak di Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoranmas, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut "**Sertipikat Hak Pakai No. 2/1988**").

A.2. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2005 **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah menandatangani dokumen Nota Kesepahaman (MoU) Nomor 23/HK/V3/III/2005 dan Nomor 08/NK-KAI/04/2005, terkait dengan kerjasama pemanfaatan aset milik **PENGGUGAT** di Stasiun Depok Baru untuk pengembangan stasiun dan pembangunan kawasan

Halaman 2 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertokoan. Adapun dokumen Nota Kesepahaman (MoU) Nomor 23/HK/V3/III/2005 dan Nomor 08/NK-KAI/04/2005 dimaksud telah di addendum beberapa kali yakni Addendum I (Pertama) pada bulan Maret 2006 dan Addendum II (Kedua) pada bulan Juni 2008.

A.3. Bahwa dalam rangka pelaksanaan Nota Kesepahaman (MoU) sebagaimana diuraikan pada butir A.2. di atas, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah menandatangani Perjanjian Antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan PT Andyka Investa Tentang Persewaan Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru Untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012 (selanjutnya disebut "**Perjanjian No. 221**").

A.4. Bahwa berdasarkan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian No. 221, diatur beberapa hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Maksud dan Tujuan dalam Perjanjian No. 221 adalah untuk melaksanakan persewaan lahan milik **PENGGUGAT** yang dimanfaatkan untuk kegiatan Park and Ride oleh **TERGUGAT**, serta pelaksanaan dari pembebasan dan pengamanan lahan dimaksud (vide Pasal 2 Perjanjian No. 221);
- b. Bahwa **TERGUGAT** melakukan pemanfaatan lahan milik **PENGGUGAT** dimaksud untuk kegiatan Park and Ride, termasuk dan tidak terbatas pada kegiatan pembebasan dan pengamanan lahan dimaksud dengan kewajiban untuk tetap berkoordinasi dengan **PENGGUGAT** (vide Pasal 3 Perjanjian No. 221);
- c. Adapun lahan milik **PENGGUGAT** yang menjadi objek sewa dalam Perjanjian No. 221 tersebut adalah lahan seluas 36.000 m² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen Stasiun Depok Baru berdasarkan Grondkart Nomor 20 tahun 1926 Jo. Sertifikat Hak Pakai No. 2/1988 (vide Pasal 4 Perjanjian No. 221);
- d. Selanjutnya, jangka waktu perjanjian sewa menyewa lahan di atas telah disepakati dan diatur selama 1 (satu) tahun sejak tanggal 01 Nopember 2012 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2013 (vide Pasal 7 Perjanjian No. 221);
- e. Bahwa **TERGUGAT** wajib membayar harga sewa kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp 820.117.200,- (delapan ratus dua puluh

Halaman 3 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG

Disclaimer

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



juta seratus tujuh belas ribu dua ratus Rupiah) (vide Pasal 8 Perjanjian No. 221);

- f. Lebih lanjut, secara tegas diatur bahwa apabila Perjanjian No. 221 telah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi, maka **TERGUGAT** wajib untuk menyerahkan lahan sewa dimaksud kepada **PENGUGAT** dalam keadaan baik, terpelihara dan bebas dari segala kewajiban/beban pihak lain, dengan jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah perjanjian berakhir (vide Pasal 16 Perjanjian No. 221);
- g. Bahwa para pihak telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan pelaksanaan Perjanjian No. 221 ini melalui Pengadilan Negeri Bandung (vide Pasal 17 Perjanjian No. 221);

A.5. Bahwa dikarenakan jangka waktu berlakunya Perjanjian No. 221 telah berakhir, dan dalam rangka menjaga aset kekayaan negara yang ada pada **PENGUGAT** berupa lahan seluas 36.000 m² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen Stasiun Depok Baru berdasarkan Grondkart Nomor 20 tahun 1926 Jo. Sertifikat Hak Pakai No. 2/1988 yang telah dikuasai secara melawan hak oleh **TERGUGAT** dimaksud, maka **PENGUGAT** telah beberapa kali mengirimkan surat perintah pengosongan kepada **TERGUGAT**, sebagai berikut:

- a. Surat Nomor JB.312/X/7/D.1-2015 tertanggal 27 Oktober 2015, perihal: Pemberitahuan Penghentian Kegiatan dan Pengosongan Lahan;
- b. Surat Nomor KA.203/II/006/DO1-2016 tertanggal 29 Februari 2016, perihal: Peringatan Ke-2;
- c. Surat Nomor KA.203/III/13/DO.1-2016 tertanggal 21 Maret 2016, perihal: Peringatan Ke-3.

A.6. Bahwa **TERGUGAT** tetap tidak menanggapi surat-surat perintah pengosongan dari **PENGUGAT** di atas, dan tetap menguasai lahan milik **PENGUGAT** dimaksud tanpa dasar hukum yang jelas, dikarenakan jangka waktu Perjanjian No. 221 telah berakhir. Dalam menanggapi bentuk itikad buruk **TERGUGAT** dimaksud, maka pada tanggal 28 Maret 2016 **PENGUGAT** telah melakukan pengosongan terhadap lahan milik **PENGUGAT** seluas 36.000 m² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen



Stasiun Depok Baru tersebut. Hal tersebut sebagaimana tertera berdasarkan Surat **PENGUGAT** Nomor JB.312/III/3/D.1-2016 tertanggal 28 Maret 2016, perihal: Pemberitahuan Pengosongan Lahan Parkir di Stasiun Depok Baru, yang ditujukan kepada Pimpinan **TERGUGAT**.

B. HUBUNGAN HUKUM PENGUGAT DENGAN TERGUGAT

B.1. “ Bahwa hubungan hukum antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** merupakan **hubungan hukum berdasarkan Perjanjian No. 221**, sehubungan dengan sewa menyewa dan pemanfaatan lahan milik **PENGUGAT** seluas 36.000 m² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen Stasiun Depok Baru berdasarkan *Grondkart* Nomor 20 tahun 1926 Jo. Sertifikat Hak Pakai No. 2/1988, untuk kegiatan *Park and Ride*, termasuk dan tidak terbatas pada kegiatan pembebasan dan pengamanan lahan dimaksud dengan kewajiban untuk tetap berkoordinasi dengan **PENGUGAT**;

B.2. Bahwa hubungan hukum antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** a quo, merupakan hubungan hukum yang timbul berdasarkan Perjanjian No. 221. Dimana hubungan hukum tersebut berlaku demi hukum sah terhadap kedua belah pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Jo. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) yang berbunyi sebagai berikut:

Bunyi Pasal 1313 KUHPerdata sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Bunyi Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

B.3. Bahwa dikarenakan hubungan hukum **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** berdasarkan Perjanjian No. 221 merupakan hubungan hukum yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya hubungan hukum yang timbul berdasarkan Perjanjian No.



221 berlaku mengikat selayaknya undang-undang terhadap **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** (Pacta Sunt Servanda) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

Bunyi Pasal 1338 KUHPerdara yaitu:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

B.4. Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** berdasarkan Perjanjian No. 221 merupakan hubungan hukum yang sah dan berlaku mengikat terhadap para pihak selayaknya undang-undang, dan karenanya **TERGUGAT** wajib tunduk dan mematuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian No. 221, serta menjalankan seluruh isi ketentuan Perjanjian No. 221 tersebut dengan itikad baik.

C. TINDAKAN WANPRESTASI TERGUGAT

C.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Perjanjian No. 221 secara tegas diatur mengenai jangka waktu pengelolaan lahan milik **PENGGUGAT** seluas 36.000 m² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen Stasiun Depok Baru berdasarkan Grondkart Nomor 20 tahun 1926 Jo. Sertifikat Hak Pakai No. 2/1988 oleh **TERGUGAT** selama 1 (satu) tahun sejak tanggal 01 Nopember 2012 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2013.

C.2. Bahwa disamping telah menguasai lahan **PENGGUGAT**, **TERGUGAT** juga telah wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban pengembalian objek Perjanjian No. 221 berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Perjanjian No. 221 yang berbunyi sebagai berikut:

“Apabila Perjanjian ini berakhir dan tidak diperpanjang lagi jangka waktunya, maka PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyerahkan Objek Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik, terpelihara, dan bebas dari segala kewajiban/beban Pihak Lain dengan jangka waktu selambat-



lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah Perjanjian ini berakhir.”

C.3. Bahwa dalam rangka menjaga aset kekayaan negara yang ada pada **PENGGUGAT** berupa lahan seluas 36.000 m2 (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen Stasiun Depok Baru berdasarkan Grondkart Nomor 20 tahun 1926 Jo. Sertifikat Hak Pakai No. 2/1988 yang telah dikuasai oleh **TERGUGAT** dimaksud, maka **PENGGUGAT** telah beberapa kali mengirimkan surat perintah pengosongan kepada **TERGUGAT**, sebagai berikut:

- a. Surat Nomor JB.312/X/7/D.1-2015 tertanggal 27 Oktober 2015, perihal: Pemberitahuan Penghentian Kegiatan dan Pengosongan Lahan;
- b. Surat Nomor KA.203/II/006/DO1-2016 tertanggal 29 Februari 2016, perihal: Peringatan Ke-2;
- c. Surat Nomor KA.203/III/13/DO.1-2016 tertanggal 21 Maret 2016, perihal: Peringatan Ke-3.

C.4. Bahwa **TERGUGAT** tetap tidak menanggapi surat-surat perintah pengosongan dari **PENGGUGAT** di atas, dan tetap menguasai lahan milik **PENGGUGAT** dimaksud walaupun jangka waktu Perjanjian No. 221 telah berakhir. Dalam menanggapi bentuk itikad buruk **TERGUGAT** dimaksud, maka pada tanggal 28 Maret 2016 **PENGGUGAT** telah melakukan pengosongan terhadap lahan milik **PENGGUGAT** seluas 36.000 m2 (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen Stasiun Depok Baru tersebut. Hal tersebut sebagaimana tertera berdasarkan Surat **PENGGUGAT** Nomor JB.312/III/3/D.1-2016 tertanggal 28 Maret 2016, perihal: Pemberitahuan Pengosongan Lahan Parkir di Stasiun Depok Baru, yang ditujukan kepada Pimpinan **TERGUGAT**.

C.5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka demi hukum dan keadilan terbukti dan tidak terbantahkan bahwa **TERGUGAT** telah Wanprestasi terhadap kewajiban hukumnya berdasarkan Perjanjian No. 221, karena seharusnya **TERGUGAT** telah mengosongkan lahan milik **PENGGUGAT** dan menyerahkannya kembali kepada **PENGGUGAT** selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah Perjanjian No. 221 berakhir. Hal



tersebut juga sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1238 Jo. Pasal 1342 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

Bunyi Pasal 1238 KUHPerdara yaitu:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Bunyi Pasal 1342 KUHPerdara yaitu:

“Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.”

D. TUNTUTAN PENGUGAT ATAS GANTI RUGI, BIAYA DAN BUNGA

D.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perjanjian No. 221 secara tegas diatur mengenai kewajiban pembayaran harga sewa yang harus dipenuhi oleh **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT** sebesar Rp 820.117.200,- (delapan ratus dua puluh juta seratus tujuh belas ribu dua ratus Rupiah). Karenanya, dengan tindakan penguasaan lahan secara melawan hak yang dilakukan **TERGUGAT** dan tidak mengembalikan lahan tersebut kepada **PENGUGAT** dalam kurun waktu sejak tanggal 01 November 2013 sampai 31 Maret 2016, maka **TERGUGAT** berkewajiban untuk membayar harga sewa dimaksud kepada **PENGUGAT** dengan jumlah total sebesar Rp 2.198.283.280,- (dua miliar seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh Rupiah).

D.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (2) Perjanjian No. 221, secara tegas diatur bahwa seluruh biaya-biaya yang timbul dari upaya pengosongan dan penyerahan lahan sewa incasu menjadi tanggung jawab **TERGUGAT**. Karenanya, **TERGUGAT** berkewajiban untuk membayar biaya pengosongan dan penyerahan lahan dimaksud kepada **PENGUGAT** dengan jumlah total sebesar Rp 117.350.000,- (seratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah).

D.3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (3) Perjanjian No. 221 secara tegas diatur bahwa berakhirnya Perjanjian No. 221 tidak melepaskan hak privilege **PENGUGAT** yang timbul berdasarkan Perjanjian No. 221 dimaksud untuk dipenuhi. Karenanya, demi hukum dan keadilan **TERGUGAT** wajib untuk memenuhi kewajiban



pembayaran harga sewa dan biaya pengosongan dan penyerahan kepada **PENGUGAT** sebagaimana diuraikan pada butir D.1. dan D.2. di atas.

D.4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1239 KUHPdata secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”

Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPdata, secara tegas mengatur sebagai berikut:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

D.5. “Bahwa dengan merujuk pada uraian butir D.3 dan D.4 di atas, maka atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, **PENGUGAT** sangat dirugikan dan sudah seharusnya **TERGUGAT** dihukum melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran ganti kerugian kepada **PENGUGAT** senilai total Rp 2.315.633.280,- (dua miliar tiga ratus lima belas juta enam ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:”

- a. Biaya kerugian atas harga sewa lahan terhitung sejak tanggal 01 November 2013 sampai 31 Maret 2016 dengan jumlah total sebesar Rp 2.198.283.280,- (dua miliar seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh Rupiah); dan
- b. Biaya kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan **PENGUGAT** untuk pelaksanaan pengosongan dan penyerahan lahan dengan jumlah total sebesar Rp 117.350.000,- (seratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah).

E. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

E.1. Bahwa agar Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh **PENGUGAT** tidak menjadi sia-sia dan/atau hampa (Illusoire), dan demi mencegah



itikad buruk **TERGUGAT** dalam perkara a quo mengalihkan aset miliknya kepada pihak lain, maka **PENGUGAT** meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan menjatuhkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan milik **TERGUGAT**, sebagai berikut:

- a. Tanah dan Bangunan Kantor **TERGUGAT** yang beralamat di Jl. K.H. Wahid Hasyim No. 157, Jakarta Pusat, 10240, Indonesia;
- b. Tanah dan Bangunan Kantor **TERGUGAT** yang beralamat di Ruko Tekstil ITC Mangga Dua Blok C 1, Jalan Mangga Dua Raya Nomor 30 Jakarta 14430;

E.2. Bahwa menurut Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika Tahun 2006, pada halaman 339, memberikan penjelasan mengenai Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), sebagai berikut:

- a. Menyita Milik Tergugat Untuk Menjamin Pembayaran Utang
Pengertian sita jaminan atau Conservatoir Beslag diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv:
 - Menyita barang debitur selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;
 - Tujuannya, agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi dengan jalan menjual sitaan tersebut.

Bertitik tolak dari penggarisan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dengan diletakkannya sita pada barang milik tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Apabila tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela; pelunasan atau ganti rugi itu, diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang. Dengan demikian, tindakan penyitaan barang tergugat sebagai debitur:



- Bukan untuk diserahkan dan dimiliki oleh penggugat (pemohon sita);
- Tetapi diperuntukkan melunasi pembayaran utang tergugat kepada penggugat.

E.3. Merujuk uraian pada butir E.2 dan E.3 di atas, dikaitkan dengan itikad buruk **TERGUGAT** dalam perkara a quo, maka permintaan **PENGUGAT** terkait permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan milik **TERGUGAT** dimaksud adalah untuk melindungi hak **PENGUGAT**, yang juga telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karenanya, demi hukum dan keadilan patut untuk dikabulkan.

Lebih lanjut, **PENGUGAT** dengan ini mereservir atau mencadangkan hak-haknya untuk mengajukan Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas aset-aset lain milik **TERGUGAT**.

F. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

Bahwa Gugatan Wanprestasi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan menurut aturan hukum yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat dibantah kebenarannya oleh **TERGUGAT**, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara incasu dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka sangat beralasan serta memiliki dasar hukum bagi **PENGUGAT** untuk memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bandung cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan PT Andyka Investa Tentang Persewaan Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru Untuk *Park and Ride*, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012;
3. Menghukum **TERGUGAT** membayar ganti kerugian kepada **PENGUGAT** atas biaya sewa lahan periode 01 November 2013 sampai 31 Maret 2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jumlah total sebesar Rp 2.198.283.280,- (dua miliar seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh Rupiah); dan

4. Menghukum **TERGUGAT** membayar ganti kerugian kepada **PENGUGAT** atas biaya pelaksanaan pengosongan dan penyerahan lahan dengan jumlah total sebesar Rp 117.350.000,- (seratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) meskipun ada *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi*;
7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bandung cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca surat jawaban Tergugat tertanggal 16 Agustus 2017, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

I. **PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS HUKUM / LEGAL STANDING MENGAJUKAN GUGATAN A QUO, KARENA TERNYATA TERUNGKAP BUKAN SELAKU PEMILIK ATAS TANAH YANG TERGUGAT SEWA;**

- a. Bahwa dalam dalil posita Gugatan butir A point A.1 ic. tentang Latar Belakang Permasalahan, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas lahan seluas 36.000 m² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di wilayah emplasemen Stasiun Depok Baru berdasarkan *Grondkart* Nomor 20 tahun 1926 jo. Sertipikat Hak Pakai Nomor 2 tertanggal 20 September 1988, dengan luas 49.930 m² (empat puluh sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi Nomor 15652 dan 15653 tertanggal 19 Oktober 1987 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah a.n Bupati Tingkat II Bogor, terdaftar atas nama Departemen Perhubungan

Halaman 12 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api. Terletak di Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoranmas, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.

- b. Bahwa dalam posita Gugatan butir A point A.2 ic. tentang Latar Belakang Permasalahan, PENGGUGAT mendalilkan bahwa pada tanggal 30 Maret 2005 PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menandatangani dokumen Nota Kesepahaman (MoU) Nomor 23/HK/V3/III/2005 dan Nomor 08/NK-KAI/04/2005 terkait pemanfaatan asset milik PENGUGAT di Stasiun Depok Baru untuk pengembangan stasiun dan pembangunan kawasan pertokoan. Adapun dokumen Nota Kesepahaman (MoU) Nomor 23/HK/V3/III/2005 dan Nomor 08/NK-KAI/04/2005 dimaksud telah di addendum beberapa kali yakni Addendum I (Pertama) pada bulan Maret 2006 dan Addendum II (Kedua) pada bulan Juni 2008.
- c. Bahwa dalam posita Gugatan butir A point A.3 ic. tentang Latar Belakang Permasalahan, PENGGUGAT mendalilkan bahwa dalam rangka pelaksanaan Nota Kesepahaman (MoU) sebagaimana diuraikan pada butir A.2 di atas, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menandatangani Perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Andyka Investa tentang persewaan Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012.
- Bahwa hal-hal yang PENGGUGAT dalilkan dalam butir a,b dan c tersebut diatas ternyata lokasi tanahnya **BUKAN** berada diatas tanah yang disewa oleh TERGUGAT dan atau yang terkait dengan pemanfaatan asset milik PENGUGAT di Stasiun Depok Baru untuk pengembangan stasiun dan pembangunan kawasan pertokoan.
 - Bahwa tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/Depok Gambar Situasi Nomor 15652 dan 15653 Luas 49.930 m2 (empat puluh sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) diterbitkan tanggal 20 September 1988 Berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Jawa Barat Tanggal 12 September 1988 Nomor 593.321/SK.1031/Ditag/1988 tercatat

Halaman 13 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG

Disclaimer

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

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



atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia c.q. Perusahaan Jawatan Kereta Api adalah dipergunakan untuk **JALAN KERETA API/REL LINTASAN KERETA API** yang mustahil/ tidak mungkin dipergunakan atau disewa oleh TERGUGAT karena merupakan jalur lintasan lewatnya kereta api.

- Bahwa ternyata terungkap dikemudian hari setelah berakhirnya Perjanjian sewa Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012 tanah yang selama ini telah disewa oleh TERGUGAT dari PENGUGAT sebenarnya adalah tanah milik Kementerian Perhubungan RI sebagaimana yang tercantum dalam **Sertipikat Hak Pakai Nomor 29 /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m2 (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998** berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut :

1. **Sertipikat Hak Pakai Nomor 29 /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m2 (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998;**
2. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 371/6-32.76/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 Perihal Klarifikasi Kepemilikan Tanah Stasiun Depok Baru yang berisikan keterangan sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/Depok Gambar Situasi Nomor 15652 dan 15653 Luas 49.930 m2 (empat puluh sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) diterbitkan tanggal 20 September 1988 Berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Jawa Barat Tanggal 12 September 1988 Nomor 593.321/SK.1031/Ditag/1988 tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia c.q. Perusahaan Jawatan Kereta Api,
dipergunakan untuk **JALAN KERETA API**.

- b. Sertipikat Hak Pakai Nomor 29 /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m² (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998 tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia.
- c. Bahwa kedua Sertipikat tersebut berada pada bidang tanah yang berbeda, dan untuk lebih jelasnya bersama ini kami lampirkan Peta Situasi bidang tanah-tanah dimaksud.
3. Peta Situasi Lokasi Bidang Tanah tertanggal 28 April 2016 yang diterbitkan/ditandatangani oleh Ir. Eka Sukma M.App.Sc. selaku Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Depok yang merupakan lampiran Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 371/6-32.76/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 Perihal Klarifikasi Kepemilikan Tanah Stasiun Depok Baru;

Bahwa oleh karena itu PENGGUGAT tidak berkapasitas hukum/tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan Gugatan Aquo, karenanya gugatan PENGGUGAT **HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)**.

Bahwa demikian pula PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas hukum mengakui tanah yang disebutkan dalam Perjanjian Persewaan dimaksud adalah sebagai tanah miliknya dan PENGGUGAT tidak dapat bertindak selaku Pihak Yang Menyewakan tanah dimaksud ic. berdasarkan Perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Andyka Investa tentang persewaan Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012, karena ternyata terungkap tanah dimaksud adalah milik pihak lain, yaitu Kementerian Perhubungan RI.

II. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Halaman 15 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG



- a. Bahwa Penggugat mendalilkan adalah selaku pemilik sah atas lahan yang diakui PENGGUGAT disewa oleh TERGUGAT berdasarkan Perjanjian sewa Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012 ;

Bahwa pada kenyataannya tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT disewa oleh TERGUGAT adalah **bukan milik** PENGGUGAT sebagaimana bukti-bukti yang telah disebutkan diatas, **melainkan adalah milik sah Kementerian Perhubungan RI**, sehingga apabila PENGGUGAT mengakui tanah dimaksud adalah tanah milik PENGGUGAT **-quad non-**, maka seharusnya PENGGUGAT menyertakan pula Kementerian Perhubungan RI sebagai pihak TERGUGAT dalam perkara a quo ;

Bahwa dengan **tidak disertakannya** pihak Kementerian Perhubungan RI sebagai Pihak Tergugat dalam perkara a quo, maka gugatan ini cacat hukum karena tanah yang diakui sebagai milik PENGGUGAT ternyata adalah milik pihak lain, sehingga PENGGUGAT dalam gugatan a quo menggunakan tanah yang bukan miliknya sebagai alas hak untuk menggugat TERGUGAT padahal pemilik tanah yang sesungguhnya ic. Kementerian Perhubungan RI secara hukum berdasarkan **Sertipikat Hak Pakai Nomor 29** /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m2 (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998 adalah selaku pemilik sah atas tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai miliknya.

OLEH KARENA ITU GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM), MAKA HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

III. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO (SALAH OBJEK), KARENA TANAH YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT SEBAGAI MILIKNYA DALAM PERJANJIAN SEWA LAHAN PT KERETA API



INDONESIA (PERSERO) DI STASIUN DEPOK BARU UNTUK PARK AND RIDE, NOMOR HK.221/XI/9/KA-2012, TERTANGGAL 12 NOPEMBER 2012 TERNYATA TANAHNYA MILIK KEMENTERIAN PERHUBUNGAN RI.

- Bahwa Penggugat mendalilkan adalah selaku pemilik sah atas lahan yang diakui PENGGUGAT disewa oleh TERGUGAT berdasarkan Perjanjian sewa Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012, dimana ternyata dasar yang dipergunakan oleh PENGGUGAT yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/Depok Gambar Situasi Nomor 15652 dan 15653 Luas 49.930 m2 (empat puluh sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) dipergunakan untuk **JALAN KERETA API (REL KERETA API)** vide keterangan yang disampaikan dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 371/6-32.76/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 Perihal Klarifikasi Kepemilikan Tanah Stasiun Depok Baru (penjelasan butir a).

Adapun ternyata terungkap dikemudian hari setelah berakhirnya Perjanjian sewa Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012 tanah yang selama ini telah disewa oleh TERGUGAT dari PENGGUGAT adalah tanah milik Kementerian Perhubungan RI sebagaimana yang tercantum dalam **Sertipikat Hak Pakai Nomor 29 /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m2 (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998**, sedangkan tanah yang diakui milik PENGGUGAT berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/Depok Gambar Situasi Nomor 15652 dan 15653 Luas 49.930 m2 adalah merupakan **JALAN KERETA API (REL KERETA API)** yang secara notoir feiten/ diketahui oleh umum tidak mungkin atau mustahil disewa/ digunakan oleh TERGUGAT karena merupakan lintasan/jalur/rel lewatnya Kereta Api ;



Oleh karena itu alas hak yang dijadikan dasar gugatan a quo adalah salah objek, sehingga **gugatan PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO, MAKA HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).**

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar hal-hal yang disampaikan dalam eksepsi dianggap pula termasuk bagian yang tidak terpisah dengan pokok perkara ;
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas PENGGUGAT akui tentang kebenarannya ;
3. Bahwa ditolak seluruh dalil Posita dan Petitum Gugatan PENGGUGAT tertanggal 06 Januari 2017 jo. Perbaikan Gugatan tanggal 09 Agustus 2017, karena tidak berdasarkan hukum dan TERGUGAT mensommer PENGGUGAT untuk membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya ;
4. Bahwa ditolak dalil Posita PENGGUGAT butir A.1. sampai dengan A.6. dikarenakan :
 - a. Bahwa dalam membuat dan menandatangani Nota Kesepahaman (MoU) Nomor 23/HK/V3/III/2005 tanggal 30 Maret 2005, Nota Kesepahaman (MoU) Nomor 08/NK-KAI/04/2005 tanggal 30 Maret 2005 dan Perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Andyka Investa tentang persewaan Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012, pada awalnya TERGUGAT mengetahui bahwa PENGGUGAT adalah pemilik lahan Stasiun Depok Baru, Kota Depok sebagaimana PENGGUGAT akui kepemilikannya berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/Depok yang pada saat itu tidak pernah ditunjukkan / diperlihatkan copy Sertipikatnya kepada TERGUGAT, **akan tetapi hanya disebutkan dalam ketentuan Perjanjian Pasal 4 tentang Objek Sewa :**

“Objek Perjanjian yang dipergunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) adalah sebagai berikut :

Luas : 36.000 m2 (Tiga Puluh Enam Ribu Meter Persegi) berdasarkan Groondkart No. 20



Lokasi : Emplasemen Stasiun Depok Baru

Bukti Penguasaan : Sertipikat Hak Pakai Nomor 2, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, tertanggal 20 September 1988."

Adapun TERGUGAT hanya diyakinkan bahwa Stasiun Depok Baru dikelola oleh PENGGUGAT sebagai Perusahaan milik pemerintah yang mengelola perkeretaapian nasional.

- b. Bahwa ternyata terungkap dikemudian hari setelah berakhirnya Perjanjian sewa Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012 dan pada saat TERGUGAT dalam proses perpanjangan Perjanjian Sewa dimaksud kepada PENGGUGAT serta akan membayar perpanjangan sewa tanah dimaksud, TERGUGAT sangat terkejut bahwa ternyata tanah/lahan yang selama ini disewakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT BUKAN MILIK PENGGUGAT, melainkan sebenarnya adalah tanah milik Kementerian Perhubungan RI sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 29 /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m2 (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998.

Hal tersebut pertama kali terungkap atas adanya temuan hasil pemeriksaan BPK RI atas Laporan Keuangan Kementerian Perhubungan Tahun 2007 bahwa pemanfaatan asset tanah seluas \pm 29.924 m2 milik Ditjen Perkeretaapian Kementerian Perhubungan RI oleh pihak lain tidak sesuai ketentuan, dimana salah satu lahan tersebut adalah Lahan yang terletak di Kecamatan Beji, Kabupaten Bogor (sekarang Kota Depok) Sertipikat Hak Pakai Nomor P2 tanggal 20 – 11 – 1999, sesuai surat Sekretaris Direktorat Jenderal Perkeretaapian Kementerian Perhubungan RI Nomor : KU.008/184/K1/DJKA/X/12 tanggal 25 Oktober 2012. Bahwa walaupun Nomor Sertipikat yang dicantumkan dalam surat tersebut serta lokasi tanah tidak sesuai dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/Depok, namun dalam keterangan tabel hasil pengamatan lapangan butir 3 lokasi dimaksud merujuk pada lahan tanah yang terintegrasi dan atau adanya



kemiripan dengan tanah yang disewakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo.

Bahwa kemudian setelah itu proses perpanjangan sewa lahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT terhenti, tidak ada lagi respon dari PENGGUGAT dan tidak ada pula tagihan biaya perpanjangan sewa lahan dari PENGGUGAT serta tidak ada kelanjutan proses perpanjangan sewa dimaksud.

c. Bahwa kemudian TERGUGAT lebih terkejut lagi setelah memperoleh fakta bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diperoleh bahwa tanah yang disewakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT selama ini adalah milik Kementerian Perhubungan RI berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut :

1. **Sertipikat Hak Pakai Nomor 29** /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m² (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998 ;
2. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 371/6-32.76/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 Perihal Klarifikasi Kepemilikan Tanah Stasiun Depok Baru yang berisikan keterangan sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/Depok Gambar Situasi Nomor 15652 dan 15653 Luas 49.930 m² (empat puluh sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) diterbitkan tanggal 20 September 1988 Berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Jawa Barat Tanggal 12 September 1988 Nomor 593.321/SK.1031/Ditag/1988 tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia c.q. Perusahaan Jawatan Kereta Api, dipergunakan untuk **JALAN KERETA API**.
 - b. Sertipikat Hak Pakai Nomor 29 /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m² (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998



Nomor 658/HP/KWBPN/1998 tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia.

- c. Bahwa kedua Sertipikat tersebut berada pada bidang tanah yang berbeda, dan untuk lebih jelasnya bersama ini kami lampirkan Peta Situasi bidang tanah-tanah dimaksud.

3. Peta Situasi Lokasi Bidang Tanah tertanggal 28 April 2016 yang diterbitkan/ditandatangani oleh Ir. Eka Sukma M.App.Sc. selaku Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Depok yang merupakan lampiran Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 371/6-32.76/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 Perihal Klarifikasi Kepemilikan Tanah Stasiun Depok Baru ;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas ternyata diperoleh fakta hukum bahwa yang **disebutkan dalam ketentuan Perjanjian Pasal 4 tentang Objek Sewa** :

"Objek Perjanjian yang dipergunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) adalah sebagai berikut :

Luas : 36.000 m2 (Tiga Puluh Enam Ribu Meter Persegi) berdasarkan Groondkart Nomor 20

Lokasi : Emplasemen Stasiun Depok Baru

Bukti Penguasaan : Sertipikat Hak Pakai Nomor 2, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, tertanggal 20 September 1988."

TERNYATA LOKASINYA BUKAN BERADA PADA TANAH YANG DISEWAKAN OLEH PENGUGAT KEPADA TERGUGAT, MELAINKAN YANG DIMAKSUD BUKTI PENGUSAHAAN BERDASARKAN SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 2 TERSEBUT ADALAH MERUPAKAN JALUR KERETA API / REL KERETA API.

Adapun lokasi lahan yang disewakan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT dimaksud adalah sebenarnya milik Kementerian Perhubungan RI berdasarkan **Sertipikat Hak Pakai Nomor 29** /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m2 (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu diperoleh fakta hukum bahwa PENGUGAT tidak berhak menyewakan lahan / tanah dimaksud kepada TERGUGAT karena ternyata bukan milik PENGUGAT.

Bahwa demikian pula TERGUGAT tidak wajib membayar harga sewa kepada PENGUGAT serta tidak dapat memperpanjang Perjanjian Sewa dan juga tidak dapat mengosongkan / menyerahkan kembali lahan sewa kepada PENGUGAT, melainkan menurut hukum Pihak Kementerian Perhubungan RI yang berhak menerima uang sewa dimaksud dan mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa dengan TERGUGAT termasuk menerima penyerahan kembali tanah dimaksud dalam hal apabila Perjanjian Sewa tersebut tidak dapat diperpanjang lagi atau tidak dapat dilakukan Perjanjian Sewa antara Kementerian Perhubungan RI dengan TERGUGAT.

Bahwa oleh karena itu dalil gugatan PENGUGAT tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka gugatan PENGUGAT harus ditolak.

5. Bahwa ditolak dalil gugatan PENGUGAT butir B.1. sampai dengan B.4. karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum ;

Bahwa dikarenakan PENGUGAT **TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENYEWAKAN TANAH DIMAKSUD DAN BUKAN PEMILIK TANAH DIMAKSUD**, maka Perjanjian sewa Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012 menurut hukum adalah **BATAL DEMI HUKUM** karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian yaitu kecakapan membuat suatu perikatan dan sesuatu sebab yang halal, karenanya Perjanjian dimaksud harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT. Begitu pula Perjanjian dimaksud **tidak sah dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata**.

Adapun pihak yang berhak menyewakan tanah dimaksud adalah **KEMENTERIAN PERHUBUNGAN RI** selaku pemilik sah berdasarkan **Sertipikat Hak Pakai Nomor 29** /Depok Surat Ukur Nomor 190/Depok/1998 Luas 70.255 m² (tujuh puluh meter dua ratus lima puluh lima meter persegi) diterbitkan tanggal 01 April 1999 berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat

Halaman 22 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 08 September 1998 Nomor 658/HP/KWBPN/1998 dan berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 371/6-32.76/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 Perihal Klarifikasi Kepemilikan Tanah Stasiun Depok Baru.

Oleh karena itu dalil PENGUGAT tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka gugatan PENGUGAT harus ditolak.

6. Bahwa ditolak dalil PENGUGAT butir C.1. sampai dengan butir C.5., karena berdasarkan hal-hal dan bukti-bukti yang telah TERGUGAT sampaikan diatas ternyata PENGUGAT bukan pemilik tanah dimaksud, sehingga **TIDAK ADA TINDAKAN WANPRESTASI** yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGUGAT, terlebih lagi Perjanjian sewa Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, Nomor HK.221/XI/9/KA-2012, tertanggal 12 Nopember 2012 menurut hukum adalah **BATAL DEMI HUKUM karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yaitu kecakapan membuat suatu perikatan dan sesuatu sebab yang halal, karenanya Perjanjian dimaksud harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT.**

Bahwa oleh karena itu dalil PENGUGAT dimaksud tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka gugatan PENGUGAT harus ditolak.

7. Bahwa ditolak dalil PENGUGAT butir D.1 sampai dengan D.5 tentang Tuntutan PENGUGAT atas Ganti Rugi, Biaya dan Bunga karena tidak ada perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga menurut hukum tidak ada pula ganti rugi, biaya dan bunga yang harus dibayar TERGUGAT kepada PENGUGAT, mengingat faktanya PENGUGAT bukanlah pemilik sah atas tanah dimaksud serta tidak berhak dan tidak cakap hukum menyewakan tanah dimaksud kepada TERGUGAT. Bahwa terlebih lagi PENGUGAT telah ragu-ragu atau tidak konsisten mengklaim/ menetapkan jumlah kerugian dalam gugatan a quo dimana dalam gugatan awal PENGUGAT mendalilkan jumlah total kerugian adalah sebesar **Rp. 2.448.283.280,-**, akan tetapi dalam perbaikan gugatan jumlah kerugian berubah menjadi **Rp. 2.315.633.280,- TANPA** merinci nilai kerugian dan tanpa menyebutkan alasan perubahan jumlah kerugian dimaksud.

Halaman 23 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG

Disclaimer

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



Bahwa oleh karena itu dalil PENGGUGAT dimaksud tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka gugatan PENGGUGAT harus ditolak.

Bahwa terlebih lagi dapat TERGUGAT sampaikan faktanya penggunaan lahan yang disewa oleh TERGUGAT tersebut justru adalah untuk kepentingan dan mendukung kegiatan PENGGUGAT dikarenakan lahan tanah tersebut justru hanya dimanfaatkan oleh TERGUGAT untuk kegiatan Park and Ride, tidak ada kegiatan komersil apapun diatas tanah dimaksud, melainkan justru TERGUGAT menyediakan fasilitas penunjang (fasilitas parkir kendaraan) bagi penumpang Kereta Api yang menggunakan kendaraan untuk memarkir kendaraannya dan melanjutkan perjalanan dengan Kereta Api (**FASILITAS PARK AND RIDE**) untuk mengurangi beban kemacetan di jalan raya.

Bahwa justru TERGUGAT yang telah mengeluarkan investasi yang sangat besar dalam menyediakan fasilitas Park and ride dimaksud diantaranya adalah kegiatan perkerasan lahan, penyediaan sarana penerangan lahan/ tanah dan fasilitas penunjang lainnya untuk kegiatan park and Ride serta yang terpenting adalah kegiatan pengamanan lahan, mencegah lahan digunakan atau dikuasai kembali oleh pihak-pihak lain mengingat historis/ riwayat tanah dimaksud sebelum disewa oleh TERGUGAT dahulunya dikuasai oleh ratusan pedagang kaki lima dan pihak-pihak lain yang tidak sah.

Bahwa oleh karena itu justru pihak TERGUGAT lah yang mengalami kerugian karena secara semena-mena dan sepihak kegiatan TERGUGAT ditanah tersebut yang menyediakan fasilitas Park and Ride telah dihentikan secara paksa oleh PENGGUGAT dan diambil alih pengelolaannya secara melawan hukum oleh PENGGUGAT pada tanggal 28 Maret 2016 sebagaimana diakui dalam dalil posita gugatan butir C.4.

8. Bahwa ditolak dalil PENGGUGAT butir E.1. sampai dengan butir E.3. tentang Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag), karena tidak ada perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan oleh TERGUGAT dan tidak ada kewajiban mengganti kerugian apapun serta permohonan sita jaminan dimaksud tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 227 HIR.

Bahwa terlebih lagi objek-objek yang dimohonkan sita jaminan dimaksud adalah **BUKAN MILIK TERGUGAT**.



9. Bahwa ditolak dalil PENGGUGAT butir F tentang Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad), dikarenakan begitu banyaknya pengaduan ke Mahkamah Agung dalam hal suatu perkara diputus dan dapat dilaksanakan secara serta merta, sehingga Ketua Mahkamah Agung menerbitkan SEMA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) dan Provisionil jo. SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorrad) yang pada pokoknya mengatur dan berisikan larangan Hakim menjatuhkan putusan serta merta kecuali hanya untuk perkara-perkara tertentu dan hanya dalam keadaan exceptional serta harus dipertimbangkan dengan penuh kehati hatian sebelum menjatuhkan putusan dimaksud.

Bahwa oleh karena itu dalil PENGGUGAT dimaksud tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka permohonan putusan serta merta harus ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka dimohon Pengadilan untuk memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tanggal 11 Januari 2018 Nomor 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Andyka Investa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Persewaan Lahan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride Nomor : 221/XI/9/KA-2012 tertanggal 12 November 2012;

3. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada penggugat atas biaya sewa lahan periode 01 November 2013 sampai 31 Maret 2016 dengan jumlah total sebesar Rp. 2.198.283.280,- (dua milyar seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh rupiah);
4. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas pelaksanaan pengosongan dan penyerahan lahan dengan jumlah total Rp. 117.350.000,- (seratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.301.000,- (satu juta tiga ratus satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Telah membaca :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Januari 2018 Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tanggal 11 Januari 2018 Nomor : 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg.;
2. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Februari 2018 Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat;
3. Memori Banding tertanggal 16 April 2018 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus pada tanggal 20 April 2018, yang telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 April 2018;

Halaman 26 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG

Disclaimer

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



4. Kontra Memori Banding tertanggal 15 Mei 2018 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus pada tanggal 15 Mei 2018, yang telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 28 Mei 2018;
5. Pemberitahuan Memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tanggal 23 Maret 2018 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dan tanggal 14 Maret 2018 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, untuk mempelajari berkas perkara tersebut selama 14 (empat belas) hari sebelum pengiriman berkas perkara ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tanggal 11 Januari 2018 Nomor 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg. dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam memeriksa perkara a quo sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum tentang sah atau tidaknya perjanjian sewa lahan PT. KAI (Persero) di Stasiun Depok Baru untuk Park and Ride, No. HK.221/XI/9/KA-2012 tertanggal 12 Nopember 2012 sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;
2. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara karena Penggugat bukan sebagai pemilik lahan/tanah yang disewakan tersebut, sehingga



Penggugat tidak cakap bertindak sebagai pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa dimaksud kepada Tergugat dan dikarenakan objek perjanjian yang disewakan oleh Penggugat ternyata bukan milik Penggugat tetapi milik Kementerian Perhubungan RI, maka objek perjanjian dimaksud tidak memenuhi syarat mengenai causa halal, karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;

3. Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum karena Penggugat telah melakukan penipuan/tipu muslihat dengan mengaku dan bertindak seolah-olah sebagai pemilik lahan objek sewa kepada Tergugat (vide Bukti T-16) dan mengakibatkan Tergugat membayaw harga sewa terhadap objek sewa bukan kepada pemilik objek sewa yang sebenarnya yaitu Kementerian Perhubungan RI (vide Bukti T-1, T-2 dan T-3) melainkan kepada Penggugat (vide Bukti T-17 dan T-18);
4. Bahwa Pembanding dalam persidangan telah dapat membuktikan bahwa objek perjanjian yang disewakan oleh Terbanding, ternyata bukan milik Terbanding berdasarkan Bukti T-1, T-2 dan T-3 dan keterangan saksi-saksi yaitu MHD Dini Wizy Fadly (Bagian Keuangan Daerah Bidang Pengelolaan Asset Kota Depok), Berry Suryana (dari Kementerian Perhubungan RI) dan Artha Eka Wijaya (dari Kementerian Perhubungan RI);
5. Bahwa perihal tentang sah atau tidaknya Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum telah juga disampaikan berdasarkan keterangan ahli bernama Dr. Suparji, SH., MH dan Dr Akhmad Budi Cahyono, SH., MH., namun di persidangan judex factie tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan saksi ahli tersebut;
6. Bahwa judex factie telah mengakui dalam perkara a quo ada sengketa kepemilikan tanah antara Terbanding dengan Kementerian Perhubungan RI, akan tetapi dalam amar putusannya tetap menyatakan Pembanding telah melakukan wanprestasi kepada Terbanding dan Pembanding dihukum mengganti kerugian kepada Terbanding. oleh karena itu judex factie dalam amar putusan telah bertindak tidak cermat dan secara prematur serta secara diam-diam memutuskan bahwa Terbanding seolah-olah adalah pemilik lahan sewa, padahal judex factie menganggap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Terbanding tidak memiliki hubungan kasualitas dengan sengketa kepemilikan;

7. Bahwa berdasarkan Bukti T-16, T-17 dan T-18 Pembanding telah melaksanakan kewajibannya secara tuntas dan penuh kepada Terbanding walaupun ternyata kemudian setelah Perjanjian Sewa berakhir terungkap Terbanding bukanlah pemilik lahan yang disewakannya tersebut, dengan demikian terbukti tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding kepada Terbanding, karena pembayaran sewa telah dipenuhi/dilaksanakan secara penuh dan perjanjian sewa telah berakhir pada tanggal 31 Oktober 2013 dimana setelah itu tidak ada lagi pembaruan perjanjian sewa atau perpanjangan perjanjian sewa antara Pembanding dengan Terbanding;
8. Bahwa apabila Terbanding memperlakukan Pembanding yang masih menggunakan tanah objek sewa/tidak meninggalkan objek sewa setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa, maka seharusnya Terbanding apabila memang hak nya dimungkinkan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata bukan gugatan wanprestasi atas dasar perjanjian, itupun dengan ketentuan tanah objek sewa adalah benar milik Terbanding bukan milik pihak lain;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya dan menyatakan bahwa seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim judex factie tingkat pertama dalam putusan Nomor 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg. telah tepat dan benar berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga demi hukum dan keadilan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 11 Januari 2018 Nomor 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg. patut untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka memori banding dan kontra memori banding selengkapya dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya tanggal 16 April 2017, Pengadilan

Halaman 29 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi berpendapat tidak perlu dibahas secara khusus, sebab keberatan tersebut merupakan pengulangan dari dalil-dalil jawaban, duplik dan kesimpulan yang telah disampaikan pada persidangan tingkat pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor. 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg., turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus Nomor. 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg. tanggal 11 Januari 2018 dan setelah pula membaca dan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang disampaikan dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan dalam perkara tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 11 Januari 2018 Nomor 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 11 Januari 2018 Nomor 11/Pdt.G/2017/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 30 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat pertama berjumlah Rp 1.301.000,- (satu juta tiga ratus satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding berjumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari **Selasa** tanggal **5 Juni 2018**, oleh kami **DR. Ridwan Ramli, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **H. Djohan Afandi, S.H., M.H.** dan **Nelson Pasaribu, S.H., M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 191/PEN/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 27 April 2018, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **7 Juni 2018** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan **Asep Gunawan, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

H. Djohan Afandi, S.H., M.H.

DR. Ridwan Ramli, S.H., M.H.

Nelson Pasaribu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Asep Gunawan, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai	Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan ...	Rp. 5.000,00
3. Biaya Pemberkasan	Rp. <u>139.000,00</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 31 dari 31 halaman putusan Nomor 191/PDT/2018/PT.BDG