



P U T U S A N

Nomor : 71/PDT/2015/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Tn. BING RAHARDJO, dahulu beralamat di Jl. Cenderawasih No.5 A Klaten, Jawa Tengah, sekarang beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto 15 Klaten, Jawa Tengah;

Yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. R.M.H. SETYOHARDJO, SH.,
2. R. HERKUS WIJAYADI, SH.,
3. NUNUNG TRI HATMOKO, SH.,
4. SAFRUN KAFARA, SH.,
5. HARIANTO, SH.,
6. RAKHMAD WASYIK, SH.,

Kesemuanya Advokat / Konsultan Hukum beralamat di Kantor Advokat "R.M.SETYOHARDJO, SH. & ASSOCIATES", Jalan Parangtritis Km. 3,5 Perum Griya Perwita Regency Kav. Manauhin No.1 Sewon, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2015;

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

M E L A W A N

PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) Tbk. Kantor Pusat;

Berkedudukan di Jl. Perintis Kemerdekaan No.1 Bandung, Jawa Barat;

Cq. PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) Tbk. Daerah Operasi 6, Yogyakarta . Berkedudukan di Jl. Lempuyangan No.1 Yogyakarta;

Yang dalam hal ini memberi Kuasa Kepada :

1. GENTA BHIRAWA DARWIN, SH.,
2. YEN SUCHYAR RH, SH.,
3. ENDANG KOSASIH, SH.,

Kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat Genta Darwin & Partners yang beralamat di Ruko Mutiara Faza Blok RA-9, Jln. Condet Raya No. 27 Jakarta Timur , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2015;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 71/PDT/2015/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 2 September 2015, Nomor 71/Pen.Pdt/2015/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.

Surat Penunjukkan Panitera Pengganti untuk mendampingi Majelis Hakim oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta tertanggal 2 September 2015 Nomor 71/PDT/2015/PT YYK.

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

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding dalam surat gugatannya tertanggal 10 Nopember 2014 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGUGAT** (BING RAHARDJO) adalah **pemilik Bangunan** Gudang seluas **1.253 m²** (seribu dua ratus limapuluh tiga meter persegi) yang berdiri diatas Emplasemen Stasiun Solo Balapan di Jalan Gilingan nomor 4 Surakarta yang dibeli dari Tuan SOEGITO ATMOSOEGITO berdasarkan **PERJANJIAN JUAL BELI BANGUNAN DAN PELEPASAN HAK SEWA ATAS TANAH No.1 Tahun 1987** yang dibuat dihadapan Anthon Wahjupramono, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, yang digunakan untuk kegiatan usaha distribusi Semen Merek semen Gresik sejak tahun **1970** sampai dengan sekarang ;
2. Bahwa **PENGUGAT** (BING RAHARDJO) statusnya dalam hal ini adalah sebagai Pengindung (Numpang Karang) yang memiliki Bangunan seluas $\pm 1.253 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu dua ratus limapuluh tiga meter persegi) yang terletak di Emplasemen Solo Balapan, Jalan Gilingan nomor 4 Surakarta yang pada awalnya disewa oleh orang yang bernama SOEGITO ATMOSOEGITO kepada TERGUGAT (PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 6 Yogyakarta) yang selanjutnya **mohon disebut sebagai Obyek Sengketa ;**

Vide : Pasal 711 KUH Perdata

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



“Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman diatas tanah orang lain.”

3. Bahwa kemudian oleh PENGUGAT (BING RAHARDJO) dilanjutkan masa sewa tanah tersebut sebagaimana berdasarkan PERJANJIAN JUAL BELI BANGUNAN DAN PELEPASAN HAK SEWA ATAS TANAH

No.1 Tahun

1987 yang dibuat dihadapan Anthon Wahjupramono, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta dan hal tersebut juga sudah **sepengetahuan dan seijin** (TERGUGAT) PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 6 Yogyakarta yang mana dibuktikan dengan adanya Perjanjian Sewa **antara TERGUGAT** (PT. KERETA API INDONESIA (Persero)) sebagai Pihak Pertama **dengan PENGUGAT** (BING RAHARDJO) sebagai Pihak Kedua dan sudah berlangsung selama kurang lebih **27 (dua puluh tujuh) tahun** ;

4. Bahwa karena adanya kebijakan TERGUGAT (PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang tidak memperbolehkan lagi PENGUGAT untuk memperpanjang masa sewa terhadap tanah dimaksud, sehingga oleh karenanya PENGUGAT tidak diperbolehkan lagi untuk melakukan kegiatan usaha di Emplasemen Solo Balapan tersebut **terpaksa** PENGUGAT harus menghentikan kegiatan usahanya yang menggunakan bangunan gudang miliknya tersebut dan dengan dihentikannya kegiatan usaha dimaksud maka **menimbulkan kerugian** baik Materiil maupun Imateriil terhadap PENGUGAT yang berdampak kepada para pekerja dan keluarganya.

Adapun kerugian PENGUGAT baik Materiil maupun Immateriil, apabila diperhitungkan adalah sebesar :

A. KERUGIAN MATERIIL (*Materiele schade*)

Yaitu kerugian yang diderita oleh PENGUGAT, karena tidak dapat menggunakan Bangunan Gedung miliknya sendiri dan apabila dikonpensasikan senilai Rp.5.000.000,00 x 1.253 m2, dikurangi tagihan sewa terhutang sebesar Rp.134.563.700,00 = **Rp. 6.130.436.300,00**

B. KERUGIAN IMMATERIIL (*Immteriele schade*)

Yaitu kerugian yang diderita oleh PENGUGAT, karena merasa tidak dihargai kontribusinya yang telah memberikan keuntungan dengan

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 71/PDT/2015/PT YYY.



menggunakan jasa angkutan kereta api dan sewa tanah emplasemen yang apabila diperhitungkan dinilai sebesar **Rp. 2.000.000.000,00**

Sehingga jumlah kerugian yang diderita oleh PENGUGAT yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT secara tunai dan sekaligus adalah sebesar = **Rp. 6.130.436.300,-, + Rp. 2.000.000.000,- = Rp.8.130.436.300,-**

Terbilang : delapan milyar seratus tiga puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus rupiah.

5. Bahwa dengan adanya somasi dari TERGUGAT kepada PENGUGAT, PENGUGAT telah mengajukan Permohonan Kompensasi kepada TERGUGAT akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan tidak ada tanggapan dari pihak TERGUGAT ;

Bahwa dengan adanya rencana penertiban yang akan dilakukan oleh TERGUGAT terhadap Obyek Sengketa, dikarenakan Obyek Sengketa in casu dengan adanya gugatan ini masuk dalam proses sengketa sehingga **perlu ditetapkan status Quo** terhadap Obyek Sengketa kepada siapapun baik kepada PENGUGAT maupun TERGUGAT, dengan demikian terhadap segala sesuatu perbuatan hukum atas Obyek Sengketa baik pengosongan maupun pembongkaran dan sebagainya **patut ditangguhkan** terlebih dahulu sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) ;

6. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGUGAT kami memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik TERGUGAT baik berupa barang bergerak (*roerend goederen*) maupun Barang tidak bergerak (*onroerend goederen*), yang rinciannya akan kami susulkan kemudian ;

7. Bahwa agar TERGUGAT juga tidak mengabaikan Putusan Pengadilan, PENGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum secara tanggung renteng untuk membayar **Uang Paksa** (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari keterlambatan TERGUGAT lalai dalam melaksanakan Putusan Pengadilan ;



8. Bahwa Gugatan PENGUGAT adalah Gugatan yang didukung dengan Bukti-Bukti yang Authentik benar dan akurat serta dapat dipertanggungjawabkan, maka mohon agar Gugatan PENGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi dari TERGUGAT;

Berdasarkan uraian hal - hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI :

1. Menetapkan secara hukum Status Quo terhadap Obyek Sengketa yaitu sebuah bangunan gudang seluas 1.253 m² terletak di Emplasmen Stasiun Solo Balapan Jl. Gilingan No.4 Surakarta yang merupakan hak milik PENGUGAT.
2. Menangguhkan segala perbuatan hukum baik berupa pengosongan, pembongkaran, penertiban terhadap Obyek Sengketa sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).

B. DALAM KONVENSI

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Obyek Sengketa Berupa Bangunan seluas 1.253 m² yang terletak di Emplasemen Stasiun Solo Balapan, Jalan Gilingan nomor 4 Surakarta adalah sah milik PENGUGAT.
3. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar kompensasi/ kerugian materiil dan immaterial kepada PENGUGAT secara tunai dan sekaligus sebesar **Rp.8.265.000.000,00,- delapan milyar dua ratus enampuluh lima juta rupiah.** setelah putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil sebesar -----Rp 6.130.436.300,-

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 71/PDT/2015/PT YYY.



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

Kerugian Immateriil sebesar -----Rp 2.000.000.000,-
Total sebesar ----- Rp. 8.130.436.300,-
(Terbilang : *delapan milyar seratus tiga puluh juta empat ratus tigapuluh enam ribu tiga ratus rupiah*)

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta Kekayaan milik TERGUGAT baik berupa Barang Bergerak (*roerend goederen*) maupun Barang Tidak Bergerak (*onroerend goederen*),
5. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*"dwangsom"*) sebesar Rp.1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan sejak putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dijalankan oleh TERGUGAT.;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi ;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dengan adanya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil –adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat, mengajukan jawaban tertanggal 26 Januari 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. Gugatan Penggugat kurang pihak ;

1. Bahwa Surat Gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 2 mendalilkan

perihal bangunan gudang seluas 1.253 m² (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang berdiri diatas Emplasemen Stasiun Solo Balapan di Jalan Gilingan No.4 Surakarta yang dibeli dari Tuan SUGITO ATMOSOGITO berdasarkan PERJANJIAN JUAL BELI BANGUNAN DAN PELEPASAN HAK SEWA ATAS TANAH No.1 Tahun 1987 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Anthon Wahjupramono, Sarjana Hukum Notaris di
Surakarta ;

2. Bahwa sebagaimana diutarakan pada angka
1 diatas seharusnya Penggugat juga menarik
Tuan Soegito Atmosoegito untuk didudukkan
sebagai Tergugat dalam perkara aquo. Dan
oleh karena tidak menyertakan yang
bersangkutan sebagai pihak maka cukup
beralasan menurut hukum karena gugatan
kurang pihak, maka gugatan Penggugat untuk
dinyatakan tidak dapat diterima (niet
ontvankelijk verklaard) ;

II. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) ;

1. Bahwa Surat Gugatan
Penggugat perihal
Kompensasi / Ganti Rugi
(Schadevergoeding)
terhadap bangunan
gudang yang berdiri
didasar sebagian
Emplasemen milik
PT.Kereta Api Indonesia
(Persero) Daerah
Operasi 6 Yogyakarta
yang terletak di Stasiun
Solo Balapan, Jalan
Gilingan No.4 Surakarta
dapat disimpulkan
Penggugat menuntut
kompensasi ganti
kerugian kepada
Tergugat ;
2. Bahwa Surat Gugatan
Penggugat dalam

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 71/PDT/2015/PT YYY.



positanya tidak
menguraikan dan merinci
tentang ganti kerugian
dimaksud secara jelas,
dimana Penggugat hanya
menjelaskan kerugian
secara global saja baik
yang bersifat materil dan
immateril. Oleh karena itu
gugatan Penggugat tidak
memenuhi syarat
gugatan, maka beralasan
menurut hukum dan patut
untuk dinyatakan tidak
dapat diterima
sebagaimana
Yurisprudensi Mahkamah
Agung No.1186/K/
Sip/1973 tanggal 4 Mei
1975 (niet ontvankelijk
verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA ;

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat mohon supaya Eksepsi ini dimasukkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara aquo ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas ;
3. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 dan 2 halaman 2 surat gugatannya mendalilkan dimana Penggugat merasa sebagai pemilik bangunan gudang

seluas 1.253 m2 (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang berdiri diatas Emplasemen Stasiun Solo Balapan di Jl.Gilingan No.4 Surakarta yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibeli dari Tuan Soegito Atmosoegito, berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Sewa Atas Tanah No.1 Tahun 1987 yang dibuat dihadapan Anthon Wahjupramono, Sarjana Hukum Notaris di Surakarta ;

4. Bahwa selanjutnya pada angka 2 halaman 2 surat gugatannya Penggugat juga mendalilkan sebagai pengindung (numpang karang) diatas tanah milik Penggugat dengan mendalilkan pada pasal 711 KUHPerdara : "Hak menumpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman diatas tanah orang lain" ;
5. Bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana diutarakan pada angka 3 dan 4 diatas dapat disimpulkan bahwa Penggugat merasa memiliki bangunan gedung diatas tanah milik Tergugat, dengan kata lain adalah bangunannya adalah milik Penggugat dan tanahnya milik Tergugat. Hal ini dalam hukum perdata dikenal dengan **azas horizontal** yang mengandung arti bahwa hak kebendaan yang **memisahkan** kepemilikan atas tanah dan bangunan yang berada diatasnya ;

Padahal jelas sekali dalam sistem hukum tanah di Indonesia tidak menganut "azas horizontal", melainkan yang dianut adalah "azas accessie" yang mengandung arti hak kebendaan/kepemilikan atas tanah dan segala sesuatu yang berada diatasnya merupakan satu kesatuan ;

Mengenai azas accessie ini sebagaimana diatur dalam pasal 571 KUHPerdara dan pasal 588 KUHPerdara, yang selengkapnya dapat dikutip sebagai berikut :

Pasal 571 KUHPerdara "Hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya, kepemilikan atas segala apa yang ada diatasnya dan didalam tanah" ;

Pasal 588 KUHPerdara : "segala apa yang melekat pada sesuatu kebendaan, atau yang merupakan sebuah tubuh dengan kebendaan itu, adalah milik orang yang menurut ketentuan-ketentuan tercantum dalam pasal-pasal berikut dianggap sebagai pemiliknya"

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 71/PDT/2015/PT YYY.

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 menunjuk pada pasal 571 dan pasal 588 KUHPerdara tersebut diatas jelas Tergugat bukan saja pemilik tanah aquo tetapi juga pemilik bangunan yang ada diatasnya ;

6. Bahwa Penggugat yang mendalilkan sebagai pengindung (numpang karang) sebagaimana diatur dalam pasal 711 KUHPerdara, kiranya perlu Tergugat

jelaskan sebagai berikut :

- Bahwa pasal 711 KUHPerdara terdapat dalam Buku II tentang Kebendaan dan sejak terbitnya Undang-Undang Pokok Agraria UU.No.5 Tahun 1960 yang mulai diberlakukan sejak tanggal 24 September 1960 dinyatakan sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya **dicabut dan tidak berlaku lagi**. Dengan demikian pasal 711 KUHPerdara sudah tidak berlaku ;
- Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat tentang pengindung (numpang karang) sebagaimana diatur dalam pasal 711 KUHPerdara sudah tidak valid lagi ;

Menurut Prof.DR.Ny.Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH dalam bukunya Hukum Perdata, Hukum Kebendaan, penerbit Liberty, Yogyakarta cetakan ke empat 1981 pada halaman 46 dapat dikutip dibawah ini :

“Jadi dalam KUHPerdara tidak mengenal azas horizontale scheiding sebagaimana dikenal dalam Hukum Adat. Berkali-kali sejak tahun 1848 Jurisprudensi di Indonesia telah melaksanakan prinsip accessie regel dari KUHPerdara secara ketat” ;

Selanjutnya dapat dikutip dibawah ini :

“Pada tahun 1894 Hooggerechtshof telah memutuskan bahwa hak opstal itu hanya berlangsung selama pemilik tanah menghendaki bangunan itu berada diatas tanahnya. Artinya pemilik tanah itu diberi hak untuk menghentikan sewa tanah tanpa diwajibkan untuk mengganti kerugian” ;

7. Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 halaman 2 surat gugatannya, sekalipun Penggugat melanjutkan hubungan sewa dengan Tergugat, oleh karena sudah terlalu lama berjalan puluhan tahun, dan saat ini Tergugat juga sangat membutuhkan sekali tanah aquo untuk



dimanfaatkan sendiri, sehingga Tergugat memutuskan untuk tidak melanjutkan hubungan sewa menyewa lagi dengan Penggugat ;

8. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 4 halaman 2 surat gugatannya, kiranya perlu Tergugat tegaskan oleh karena sudah terlalu lamanya Penggugat menempati gudang diatas tanah aquo, dan karenanya juga tanah aquo akan dimanfaatkan sendiri oleh Tergugat ;Dan bilamana akibat dari pemutusan hubungan sewa menyewa oleh Tergugat lantas Penggugat merasa dirugikan, sehingga untuk itu Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat baik materil maupun immateril sebesar

Rp.8.130.436.300,- (delapan milyar seratus tiga puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus rupiah) adalah sangat berlebihan dan tidak masuk akal ;

9. Bahwa dalil Penggugat pada angka 5 halaman 3 surat gugatannya perlu Tergugat tegaskan adalah tidak ada kewajiban bagi Tergugat untuk memberikan kompensasi kepada Penggugat. Bahkan seharusnya Penggugat seyogyanya harus berterima kasih pada Tergugat karena telah menempati tanah/gudang aquo selama puluhan tahun dan telah banyak mengambil keuntungan dan manfaatnya ;

10. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 6 halaman 3 surat gugatannya yang mendalilkan dengan adanya gugatan ini supaya Pengadilan menetapkan status quo adalah sangat tidak beralasan menurut hukum, karena obyek sengketa adalah milik Tergugat, dengan demikian gugatan Penggugat adalah patut untuk dikesampingkan atau ditolak ;

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 7 halaman 3 surat gugatannya dimana permohonan Penggugat supaya diletakkan sita jaminan (conserveoir beslag) terhadap harta kekayaan milik Tergugat baik berupa barang bergerak (roperend goederen) maupun barang tidak bergerak (oenroerend goederen), menurut Tergugat adalah hal yang sangat tidak beralasan hukum dan oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk dikesampingkan atau ditolak ;



12. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 8 halaman 3 karena tidak beralasan menurut hukum juga patut untuk dikesampingkan atau ditolak ;
13. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 9 halaman 3 surat gugatannya juga tidak beralasan menurut hukum, sehingga permohonan Penggugat untuk mohon putusan serta merta (uitvoerbaar bij voerraad) patut untuk dikesampingkan atau ditolak ;

DALAM PROVISI :

1. Bahwa tidak ada alasan sama sekali menurut hukum permohonan Penggugat untuk ditetapkan secara hukum status quo terhadap obyek sengketa yaitu sebuah bangunan gudang seluas kurang lebih 1.253 m2 yang terletak di Emplasemen Stasiun Solo Balapan Jl. Gilingan No.4 Surakarta ;
2. Bahwa juga tidak ada alasan menurut hukum untuk menanggukkan segala perbuatan hukum baik berupa pengosongan, pembongkaran, penertiban terhadap obyek sengketa ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah 130.540 m2 (seratus tiga puluh ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gilingan Kecamatan Banjarsari Surakarta, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Pakai No.22/Kelurahan Gilingan atas nama Departemen Perhubungan berkedudukan di Jakarta ;
2. Bahwa diatas sebagian tanah Penggugat Rekonvensi tersebut berdiri bangunan gudang seluas 1.253 m2 (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang dikenal umum dengan Emplasemen Stasiun Solo Balapan Jalan Gilingan No.4 Surakarta disewa oleh Tergugat Rekonvensi (Tn.Bing Rahardjo) yang telah **berakhir hubungan sewanya pada tanggal 31 Desember 2012**. Dan sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sudah cukup lama sekali berjalan puluhan tahun ;
3. Bahwa oleh karena saat ini Penggugat Rekonvensi sangat membutuhkan sekali tanah aquo dan akan memanfaatkan sendiri rencananya akan dikosongkan dan dibongkar. Dan setelah habis masa



sewanya, kemudian Penggugat Rekonvensi tidak mengizinkan untuk diperpanjang lagi. Akan tetapi ternyata setelah putusanya hubungan sewa menyewa pada tanggal 31 Desember 2012 Tergugat Rekonvensi tanpa seizin Penggugat Rekonvensi tetap saja memanfaatkan gudang aquo ;

4. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana diutarakan pada angka 3 diatas, kemudian Penggugat Rekonvensi yang pada intinya tanah aquo akan dipakai dan dimanfaatkan sendiri oleh Penggugat Rekonvensi dan bangunan gudangnya akan dikosongkan dan dibongkar ;
5. Bahwa sudah berjalan 2 (dua) tahun terhitung sejak putusanya hubungan sewa menyewa (tanggal 31 Desember 2012), yaitu dari awal tahun 2013 sampai dengan akhir tahun 2014, penguasaan dan pemanfaatan gudang oleh Tergugat Rekonvensi tanpa membayar uang sewa, sehingga mengakibatkan kerugian baik materil maupun immateril dipihak Penggugat Rekonvensi karena hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan tanah aquo. Dan saat ini bangunan gudang aquo sudah kosong dan kembali dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi ;
6. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi sebagaimana diutarakan pada angka 5 diatas dapat ditaksir sebagai berikut :
 - Kerugian oleh karena Tergugat Rekonvensi selama 2 (dua) tahun tidak membayar uang sewa sebesar 2 tahun x Rp.80.738.200,00 = **Rp.161.476.400,00 (seratus enam puluh satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus rupiah) ;**
 - Kerugian immateril karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanah aquo yang mempunyai nilai bisnis keuntungan yang akan diraih selama 2 (dua) tahun bila disetarakan dengan rupiah sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) ;
 - Jadi kerugian baik materil dan immateril seluruhnya sebesar $Rp.161.476.400,00 + Rp.10.000.000.000,00 = \textbf{Rp. 10.161.476.400,00}$ **(sepuluh milyar seratus enampuluh satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus rupiah) ;**



7. Bahwa supaya mematuhi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan putusan ini ;
8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada fakta-fakta hukum dan ditunjang dengan bukti-bukti dan alasan yang kuat menurut hukum, maka Penggugat Rekonvensi mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voerraad) ;

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi baik materil maupun immaterial yang seluruhnya sebesar Rp.161.476.400,00 + Rp.10.000.000.000,00 = **Rp.10.161.476.400,00 (sepuluh milyar seratus enam puluh satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus rupiah) ;**
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk



setiap hari keterlambatannya menjalankan putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewaisde) ;

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoobaar bij voerraad) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat selanjutnya Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 2 Pebruari 2015.

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 9 Pebruari 2015.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 3 Juni 2015, Nomor 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk. yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum obyek sengketa berupa bangunan seluas 1.253 m2 (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di Emplasemen Stasiun Solo Balapan. Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta adalah sah milik Penggugat;
3. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini jumlahnya sebesar Rp.526.000,- (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Juni 2015 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 3 Juni 2015, Nomor 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relaas Pemberitahuan Permohonan Banding kepada Terbanding semula Tergugat yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Juni 2015 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama ;

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 8 Juli 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 8 Juli 2015 ;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Juli 2015 Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat ;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tertanggal 6 Agustus 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 6 Agustus 2015 ;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Agustus 2015, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (inzage), Nomor 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta telah memberi kesempatan kepada pihak Kuasa

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

Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Juni 2015 dan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 30 Juni 2015 untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat - syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 3 Juni 2015, Nomor 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk, Memori Banding Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat , Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan menyatakan bahwa secara hukum obyek sengketa berupa bangunan seluas 1253 m2 (seribu duaratus limapuluh tiga meter persegi) yang terletak di Emplasemen Stasiun Solo Balapan. Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta adalah sah milik Penggugat dan menolak gugatan Penggugat tentang ganti rugi adalah sudah tepat dan benar menurut hukum, alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding.

Menimbang, bahwa dari Memori Banding Pembanding semula Penggugat khususnya mengenai tuntutan ganti rugi atas bangunan gudang milik Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan pada hal 5 Memori Banding Pembanding semula Penggugat tidak diketemukan hal-hal yang dapat merubah putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 3 Juni 2015 Nomor : 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk yang dimohonkan banding tersebut yang telah secara tepat dan benar menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat.

Halaman 17 dari 15 Putusan Nomor 71/PDT/2015/PT YYK.



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

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, Terbanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 3 Juni 2015 Nomor : 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk. yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan.

Memperhatikan ketentuan HIR dan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding Pemanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 3 Juni 2015 Nomor : 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk.yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Senin tanggal 5 Oktober 2015 oleh kami WIDODO,SH selaku Hakim Ketua Majelis dengan EMMY HERAWATI, SH. dan JOKO SISWANTO, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 6 Oktober 2015** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu M.Y.SITI YURIAH, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. EMMY HERAWATI, SH

WIDODO,SH

2.

JOKO

SISWANTO,

SH

Panitera Pengganti,



M.Y.SITI YURIAH, SH

Perincian biaya :

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