



P U T U S A N
Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Madiun yang memeriksa dan memutuskan perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Supadmi, beralamat di Jl. Sukokaryo No.14 D RT 36 RW 009 Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arifin Purwanto,SH beralamat di Jl.Paus No.3 Kota Madiun Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2021 yang ditelah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun Nomor : 31 tanggal 28-1-2021 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

Direktur Utama PT. Kai Pusat Bandung cq. Kadaop Vii PT. Kai Madiun, berkedudukan di Jl. Kopol Sunaryo No.14 Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Juli Pudjiono, S.H.,M.Hum., Arifin, S.H., Tetra Edy Yuanda, S.H., Budi Susilo, S.H.,dan Aditya Setyo Raharjo, S.H., semuanya advokat dan penasihat hukum pada kantor hukum M.Juli Pudjiono, S.H.,M.Hum & Rekan yang beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 64, Kota Madiun berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: KL.503/II/2/DO.7-2021, tanggal 11 Februari 2021, yang ditelah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun Nomor : 42 tanggal 15-2-2021 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 26 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 27 Januari 2021 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bertempat tinggal di Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim. Dengan batas-batas utara tembok PLN, timur sawah, selatan rumah agas, barat gang buntu. Sejak tahun 1961 karena pak Sadin, orang tua dari Penggugat adalah pegawai PJKA yang bertempat tinggal di jalan tersebut sejak tahun 1961;
2. Bahwa selama ini yang membayar pajak adalah orang tua Penggugat dan dilanjutkan oleh Penggugat;
3. Bahwa selama Penggugat bertempat tinggal di rumah tersebut tidak ada permasalahan dan tidak ada gangguan dari pihak manapun dalam bentuk apapun;
4. Bahwa pada tanggal 7 Januari 2021 Penggugat diberi Pemberitahuan Pengosongan ke-1 dengan surat No. KA.203/I/1/DO.7-2021 tanggal 7 Januari 2021, atas nama Supadmi;
5. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2021 Penggugat diberi Pemberitahuan Pengosongan ke-2 dengan surat No. KA.203/I/3/DO.7-2021 tanggal 11 Januari 2021, atas nama Supadmi;
6. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2021 Penggugat diberi Pemberitahuan Pengosongan ke-3 dengan surat No. KA.203/I/4/DO.7-2021 tanggal 14 Januari 2021, atas nama Supadmi;
7. Bahwa Sesuai UUDNRI Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) disebutkan Negara Indonesia adalah Negara Hukum yang berarti bahwa segala sesuatu harus berdasarkan pada hukum;
8. Bahwa dalam surat Pemberitahuan Pengosongan 1, 2 dan 3 dari Tergugat tersebut, tidak menggunakan dasar hukum sertifikat hak milik, nomor berapa, tanggal berapa diterbitkan dari BPN mana;
9. Bahwa sesuai dengan UU No.5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1) disebutkan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6;
10. Bahwa sesuai dengan UU No.5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (1) disebutkan Hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik;
11. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) disebutkan Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

12. Bahwa Tergugat dalam surat Pemberitahuan Pengosongan 1, 2 dan 3 tidak menggunakan dasar hukum Sertifikat hak tanah dari tanah tersebut yang berarti tanah tersebut bukan milik Tergugat;
13. Bahwa karena tanah tersebut bukan milik Tergugat maka Tergugat tidak mempunyai kewenangan apapun terhadap tanah tersebut, baik membuat perjanjian sewa menyewa, menyewakan, menarik uang sewa, mengirim surat pemberitahuan pengosongan, mengosongkan rumah, menempel tulisan pada rumah dan kawasan bahwa tanah tersebut milik Tergugat atau tindakan yang lainnya, yang ada kaitannya dengan rumah tersebut;
14. Bahwa dengan demikian nampak jelas menurut fakta hukum, alasan hukum atau apapun Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai mana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", yang merugikan Penggugat baik secara imateriel maupun materiel, karenanya Penggugat mohon kepada Yth Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar Tergugat dinyatakan terbukti bersalah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
15. Bahwa sesuai dengan UU No.5 Tahun 1960 Pasal 2 ayat (1) disebutkan: Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasi oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
16. Bahwa sesuai dengan UU No.5 Tahun 1960 Pasal 4 ayat (1) disebutkan: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;
17. Bahwa sesuai dengan UU No.5 Tahun 1960 Pasal 9 ayat (2) disebutkan: Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk dapat manfaat dan hasilnya, baik bagi sendiri maupun keluarganya;

Halaman 3 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



18. Bahwa sesuai dengan UU No.5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (1) disebutkan:
Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
19. Bahwa Penggugat telah menempati dan menguasai tanah dan rumah tersebut sejak tahun 1961;
20. Bahwa sesuai Kepres No.32 Tahun 1979 Pasal 5 disebutkan: Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki Rakyat, akan diberikan prioritas kepada Rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah;
21. Bahwa sesuai dengan Kepres No.32 Tahun 1979 Pasal 5 maka Penggugat diberikan prioritas atas tanah di Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim tersebut, untuk dimiliki dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat;
22. Bahwa karena sesuai dengan Kepres No.32 Tahun 1979 Pasal 5 Pengugat yang diberikan prioritas, maka siapapun tidak berhak menguasai dan menduduki tanah tersebut atau mengaku bahwa tanah tersebut adalah miliknya, maka harus meninggalkan atau keluar dari tanah tersebut tanpa syarat apapun, serta tidak berhak menyatakan dalam tulisan yang ditempatkan pada rumah tersebut maupun pada kawasan tersebut bahwa tanah tersebut adalah miliknya;
23. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut nyata-nyata telah merugikan Penggugat secara imateriel yaitu Penggugat menjadi terkejut, shock berat, menjadi berfikir, menjadi tidak tenang, tidak tentram, tergoncang jiwanya, mempunyai perasaan deg (bahasa Jawa tratap), menjadi rasanan para tetangga di kampung, dikantor dan menanggung rasa malu, menjadi beban batin, menjatuhkan harga diri, menjatuhkan nama baik, mencemarkan nama baik Penggugat beserta keluarga dan keturunannya, kegiatan menjadi terganggu, kepercayaan dari rekan kerja menjadi hilang maka apabila hal itu harus dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) yang harus ditanggung oleh Tergugat,
Kerugian materiel yaitu Penggugat berurusan dengan pihak lain, konsultasi hukum dan fee untuk Advokat dan sebagai biaya untuk mengurus perkara tersebut, harus pulang balik atau mondar-mandir dari rumah ke kantor atau instansi lainnya, juga untuk ongkos kendaraan (membeli BBM), bayar tol, parkir kendaraan, makan, minum, maka Penggugat menuntut ganti rugi

Halaman 4 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



secara materiel tidak kurang dari Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)
Jadi jumlah ganti rugi seluruhnya Rp. 100.000.000 + Rp. 100.000.000 = Rp.
200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) yang harus ditanggung oleh Tergugat
kepada Penggugat dan ganti rugi tersebut harus dibayar secara kontan,
tunai, langsung dan seketika sejak putusan diucapkan;

24. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Penggugat tidak ilusoir dan untuk
menjamin terbayarnya tuntutan ganti rugi oleh Tergugat, maka Penggugat
mohon kepada Ketua majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan
untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslang) terhadap harta tidak
bergerak milik Tergugat yang ada saat ini maupun yang kemudian baru ada
dan yang berada dimanapun juga terutama : Tanah dan bangunan beserta
isinya serta segala sesuatu yang melekat, berdiri diatasnya tanpa
pengecualian yang sekarang telah dan kemudian hari akan berada yang
karena sifatnya dan tujuannya serta ketentuannya menurut undang-undang
dinyatakan sebagai benda tidak bergerak milik Tergugat di : Jl. Kopol
Sunaryo No. 14 Madiun, Jatim;
25. Bahwa apabila Tergugat tidak mau melaksanakan putusan yang telah
mempunyai kekuatan hukum tetap secara sukarela atau dengan
kesadarannya atau tidak dengan sungguh-sungguh atau lalai mentaati,
maka Penggugat mohon kepada Yth Majelis Hakim yang memeriksa
perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang
paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) kepada
Penggugat setiap harinya yang harus ditanggung oleh Tergugat dihitung
sejak perkara ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun;
26. Bahwa apabila Tergugat tidak mau membayar ganti rugi dengan sukarela,
maka Penggugat mohon kepada Yth Majelis Hakim yang memeriksa
perkara ini berkenan menghukum kepada Tergugat untuk membayar bunga
sebesar 2% setiap bulannya yang harus ditanggung oleh Tergugat kepada
Penggugat apabila Tergugat lalai mentaati putusan atau tidak dengan
sungguh-sungguh atau tidak dengan kesadarannya, dihitung sejak perkara
ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun;
27. Bahwa sebagai konsekwensi logis dan untuk transparansi akibat dari
perbuatan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena itu
bukan hal yang aneh dan berlebihan ataupun mengada-ada bila kepada
Tergugat di hukum karena perbuatannya untuk menyampaikan permintaan
maaf secara terbuka kepada Penggugat dengan cara mengumumkan di
mass media cetak dengan ukuran setengah halaman penuh di bagian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman depan sebanyak 3x (tiga kali) penerbitan (3 hari) secara berturut-turut pada media cetak (Jawa Pos, Kompas, Sindo) dengan redaksional sebagai berikut :

Kami, Direktur Utama PT. KAI Pusat Bandung Cq. KADAOP VII PT. KAI Madiun meminta maaf kepada SUTOMO, beserta keluarga dan keturunannya atas kesalahan kami yaitu melakukan perbuatan melawan hukum karena mengirim surat pemberitahuan pengosongan yang tidak mempunyai dasar hukum sertifikat hak milik atas tanah tersebut;

28. Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat tersebut diatas didasarkan bukti otentik dan alasan hukum yang sempurna, mohon agar Yth Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan sebagai hukum, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerboor Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum baik berupa verset, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

29. Bahwa oleh karena Tergugat nyata-nyata dan jelas-jelas bersalah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat mohon kepada Yth Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menetapkan sebagai hukum, agar Tergugat membayar segala biaya yang timbul dari adanya gugatan ini.

Berdasarkan fakta-fakta hukum, dalil-dalil, uraian-uraian, bukti-bukti, keterangan-keterangan dan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yth Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memanggil semua pihak guna memenuhi asas persidangan yang murah dan cepat serta berkenan memberikan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan barang tidak bergerak milik Tergugat : Jl. Kopol Sunaryo No. 14 Madiun, Jatim;
3. Menetapkan sebagai hukum bahwa Tergugat tidak mempunyai sertifikat hak milik atas tanah Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim;
4. Menetapkan sebagai hukum bahwa tanah dan rumah Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim bukan milik Tergugat;
5. Menetapkan sebagai hukum bahwa Tergugat tidak berhak berkirim surat perintah pengosongan, melakukan pengosongan, menyewakan, meminta uang sewa, menempel tulisan pada tanah dan rumah tersebut adalah miliknya serta pada kawasan tersebut, atau kegiatan yang lainnya terkait

Halaman 6 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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

rumah dan tanah tersebut, karena Tergugat tidak mempunyai sertifikat hak milik atas tanah dan rumah tersebut;

6. Menyatakan Tergugat telah terbukti bersalah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar atas kerugian imateriel Rp 1.00.000.000,- , dan pengeluaran biaya berurusan Rp. 100.000.000,-. Jadi jumlah ganti rugi seluruhnya Rp. 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) yang harus ditanggung oleh Tergugat kepada Penggugat dan ganti rugi tersebut harus dibayar secara kontan, tunai, langsung dan seketika sejak putusan diucapkan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat yang harus ditanggung oleh Tergugat apabila mereka lalai mentaati putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dihitung sejak perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 2% setiap bulannya kepada Penggugat apabila mereka lalai mentaati atau tidak dengan sukarela melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, di hitung sejak perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun sampai putusan dilaksanakan oleh pengadilan;
10. Menghukum Tergugat untuk meminta maaf secara terbuka melalui mass media cetak terbitan lokal (Jawa Pos, Kompas, Sindo) di halaman depan dengan redaksional sebagai berikut :
Kami, Direktur Utama PT. KAI Pusat Bandung Cq. KADAOP VII PT. KAI Madiun meminta maaf kepada SUTOMO, beserta keluarga dan keturunannya atas kesalahan kami yaitu melakukan perbuatan melawan hukum karena mengirim surat pemberitahuan pengosongan yang tidak mempunyai dasar hukum sertifikat hak milik atas tanah tersebut;
11. Menetapkan sebagai hukum bahwa Penggugat diberikan prioritas untuk memiliki tanah dan rumah di Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim. Dengan batas-batas utara tembok PLN, timur sawah, selatan rumah Agus, barat gang buntu;
12. Menetapkan sebagai hukum bahwa Penggugat diberikan prioritas untuk mengurus sertifikat hak milik terhadap tanah di Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim. Dengan batas-batas utara rumah pudjiastuti, timur jalan/gang, selatan gang buntu, barat rumah abdul majid menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 7 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



13. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerboor Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum baik berupa verset, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

14. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dengan adanya gugatan ini.

Atau

Apabila Yth Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang selaras dengan rasa keadilan dalam peradilan yang baik di Indonesia (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Endratno Rajamai, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Madiun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa setelah Tergugat (PT KAI perseo) mempelajari gugatan Penggugat (Sutomo) secara cermat dan teliti, ternyata gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*) ;

2. Gugatan kabur (*Obscuur libel*).

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau tidak lengkap karena tidak mencatumkan luas tanah dan batas – batas yang dicantumkan dalam gugatan adalah salah, dan yang benar yaitu :

- Sebelas Utara : Tanah Negara (PLN);
- Sebelah Timur : Tanah Negara Bengkulu/ sawah;
- Sebelah Barat : Tanah Milik PT KAI (Gang kecil);
- Sebelah Selatan : Tanah Mikik PT KAI (RP No.13 D a.n Tukijem);



Bahwa oleh karena tidak mencantumkan luas tanah, luas rumah dan batas – batas yang dicantumkan salah, maka berakibat gugatan tidak jelas dan berakibat gugatan Penggugat tidak dapat diterima, hal ini diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975, tertanggal 17 April 1979, “ **Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/salah menyebutkan batas – batas tanah sengketa/Obyek Sengketa gugatan tidak dapat diterima** ”;

3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak jelas, karena Penggugat sejak kapan Penggugat menguasai Obyek Sengketa tersebut sampai dengan sekarang, sehingga perbuatan hukum tersebut apakah masuk dalam perbuatan melawan Hukum (PMH) atau Wanprestasi ?? apakah pemberitahuan pengosongan yang dilakukan oleh tergugat kepada Penggugat itu merupakan perbuatan melawan hukum ?;
4. Bahwa Penggugat tanpa alas hak yang jelas menguasai tanah dan rumah Jl. Sukokaryo No. 14D, RT. 036, RW. 009, Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun (Rumah Perusahaan Nomor 14 D) sehingga menimbulkan ketidak jelasan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat karena Penggugat bukanlah karyawan PT KAI yang mendapatkan fasilitas rumah dinas tersebut mestinya dalam menguraikan setiap dalil-dalil gugatan Penggugat harus menjelaskan kedudukan hukumnya, dan masing-masing hubungan hukumnya, misalnya kedudukan Penggugat dengan Tergugat sehingga hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) kedudukan hukumnya (*obscuur libel*);
5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur libel*), maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*).

Berdasarkan uraian Eksepsi diatas, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat (*Niet Onvankelijk Verklard*).

II. DALAM KONVENSI;

1. Bahwa apa yang telah Tergugat (PT.KAI-Persero) uraikan dalam Eksepsi dianggap secara mutatis mutandis terulang kembali dalam Jawaban Konvensi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Konvensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat (PT.KAI-Persero) pada prinsipnya, menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, **kecuali** yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa sistem Hukum Pertanahan yang berlaku di Negara Republik Indonesia diatur berdasarkan Undang – Undang No. 5 tahun 1960, tentang PERATURAN DASAR POKOK - POKOK AGRARIA (UUPA). Berdasarkan UUPA tersebut, hak-hak atas tanah tidak ada yang berlaku turun-temurun (kecuali Hak Milik yang sah). Setiap perolehan maupun peralihan hak atas tanah harus memenuhi proses dan prosedur menurut peraturan hukum yang berlaku; Jadi tidak bisa orang hanya dengan alasan “ sudah lama menempati tanah secara turun-temurun”, lantas menganggap dirinya berhak atas tanah yang bersangkutan;
4. Bahwa dengan Undang –Undang Nomor 86 Tahun 1985 tentang NASIONALISASI PERUSAHAAN – PERUSAHAAN MILIK BELANDA YANG BERADA DI DALAM WILAYAH REPUBLIK INDONESIA, Perusahaan - Perusahaan Kereta Api Belanda yang ada di Indonesia telah diNasionalisasi oleh Pemerintah Republik Indonesia ;
Selanjutnya dengan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 2 Tahun 1959 tentang POKOK-POKOK PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NASIONALISASI PERUSAHAAN BELANDA dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah tersebut diatas dinyatakan bahwa “ Dalam Perusahaan yang dikenakan Nasionalisasi termasuk seluruh harta kekayaan dan harta cadangan, baik yang berwujud barang tetap atau barang bergerak yang merupakan hak atau piutang “;
Bahwa dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1959 tentang NASIONALISASI PERUSAHAAN-PERUSAHAAN MILIK BELANDA, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1959 tentang NASIONALISASI PERUSAHAAN KERETA API DAN TILPON MILIK BELANDA dinyatakan bahwa peraturan tersebut berlaku surut sampai tanggal 3 Desember 1957 (vide : pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 41 Th. 1959 tersebut diatas) ;
Dengan demikian maka sejak tanggal 3 Desember 1957 Perusahaan Kereta Api milik Belanda sudah tidak ada (tidak eksis) lagi di wilayah Republik Indonesia, termasuk seluruh harta kekayaan maupun harta cadangannya menjadi Kekayaan Negara Republik Indonesia;
Selanjutnya harta kekayaan dari perusahaan-perusahaan Kereta Api Belanda yang sudah menjadi kekayaan Negara R.I. tersebut

Halaman 10 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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

pengelolaannya diserahkan kepada Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI)-sekarang P.T. KERETA API INDONESIA (Persero) cq. Tergugat;

Dan kemudian tanah diatas mana rumah-rumah yang dihuni Penggugat berdiri sudah berstatus sebagai : HAK PAKAI atas nama DIREKTORAT JENDRAL PERHUBUNGAN DARAT DEPARTEMEN PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. PERUSAHAAN UMUM KERETA API;

5. Bahwa sejak tahun 1990 ada pengalihan bentuk dari Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api;
6. Bahwa sejak tahun 1998 ada pengalihan bentuk dari Perum Kereta Api menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroaan (Persero), jadi sangat jelas Tergugat sebagai pemegang Hak Pakai yang sah atas tanah dan bangunan yang sekarang ditempati Penggugat, yang tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai No. 43/ Kel. Madiun Lor, tahun1991, luas tanah : 9.995 m2, Gambar Situasi No : 1047, tanggal 31-12-1988, nama Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusaahaan Umum Kereta Api;
7. Bahwa benar Penggugat (Sutomo) sampai sekarang masih menempati (menguasai) tanah dan rumah yang terletak di Jl. Sukokaryo No. 14 D, RT. 036, RW. 009, Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo Kota Madiun tanpa alas hak yang sah;
8. Bahwa oleh karena Tergugat pemegang hak pakai yang sah atas tanah dan bangunan yang sekarang ditempati oleh Penggugat, sehingga Tergugat memiliki hak untuk membuat perjanjian sewa menyewa, menyewakan, menarik uang sewa dan mengirim surat peringatan kepada Penggugat, maka Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum ;
9. Bahwa pada tanggal 12 April 2018, Tergugat telah mengirim surat undangan kepada Penggugat yang pada intinya isinya untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan asset milik PT Kereta Api Indonesia (persero) , dengan nomor surat KA.102/IV/9/DO.7-2018,

Halaman 11 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



namun sampai sekarang penggugat tidak mengindahkan surat undangan tersebut;

10. Bahwa pada tanggal 24 April 2018, Tergugat mengirim surat Pemberitahuan pertama (SP-1) nomor KA 203/IV/6/DO.7-2018 yang pada intinya mengundang Penggugat untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan Aset milik PT Kereta Api Indonesia (persero) , namun Penggugat tidak mengindahkan surat tersebut;
11. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2018, Tergugat mengirim Surat Pemberitahuan kedua (SP-2) nomor KA 203/V/4/DO.7-2018 yang pada intinya mengundang Penggugat untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan Aset milik PT Kereta Api Indonesia (persero), namun Penggugat tidak mengindahkan surat tersebut;
12. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2018, Tergugat mengirim surat Pemberitahuan ketiga (SP-3) nomor KA 203/VI/1/DO.7-2018 yang pada intinya mengundang Penggugat untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan Aset milik PT Kereta Api Indonesia (persero), namun Penggugat tidak mengindahkan surat tersebut;
13. Bahwa benar pada tanggal 7 Januari 2021 Tergugat mengirim surat pemberitahuan pengosongan ke (1) dengan Nomor : KA.203/II/1/DO.7-2021 tanggal 7 Januari 2021 atas nama Supadmi, tanggal 11 Januari 2021 Tergugat mengirim surat Pemberitahuan pengosongan ke 2 (dua) dengan surat Nomor. KA.203/II/3/DO.7-2021 tanggal 11 Januari 2021 atas nama Supadmi, Tergugat mengirim surat Pengosongan yang ke 3 (tiga) dengan nomor surat KA.203/II/4/DO.7- 2021 tanggal 14 Januari 2021;
14. Bahwa Tergugat mengirim surat pemberitahuan pengosongan 1, 2 dan 3 (posita 13) kepada Penggugat atas dasar Penggugat menguasai tanah dan bangunan milik Tergugat yang tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai No. 43/ Kel. Madiun Lor, tahun 1991, luas tanah : 9.995 m2, Gambar Situasi No : 1047, tanggal 31-12-1988, nama Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api;
15. Bahwa permasalahan antara penggugat dan Tergugat telah dimediasi oleh DPRD Kota Madiun pada tanggal 22 Januari 2021, namun tidak ada kesepakatan antara kedua belah pihak sampai sekarang;



16. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat tidak perlu membayar ganti rugi yang di dalilkan Penggugat;

17. Bahwa Tergugat menolak sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat karena tidak ada relevansinya;

18. Bahwa Tergugat (PT.KAI-Persero), menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, untuk selain dan selebihnya;

Bahwa berdasarkan uraian Konvensi tersebut diatas Mohon Kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat.

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi (dahulu Tergugat Konvensi), hendak mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi (dahulu Penggugat konvensi);

2. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi maupun yang terurai dalam Jawaban Konvensi dianggap terulang kembali dalam uraian gugatan Rekonvensi (Gugat balik ini);

3. Bahwa sistem Hukum Pertanahan yang berlaku di Negara Republik Indonesia diatur berdasarkan Undang – Undang No. 5 tahun 1960, tentang PERATURAN DASAR POKOK - POKOK AGRARIA (UUPA). Berdasarkan UUPA tersebut, hak-hak atas tanah tidak ada yang berlaku turun-temurun (kecuali Hak Milik yang sah). Setiap perolehan maupun peralihan hak atas tanah harus memenuhi proses dan prosedur menurut peraturan hukum yang berlaku; Jadi tidak bisa orang hanya dengan alasan “ sudah lama menempati tanah secara turun-temurun”, lantas mengganggu dirinya berhak atas tanah yang bersangkutan;

4. Bahwa dengan Undang –Undang Nomor 86 Tahun 1985 tentang NASIONALISASI PERUSAHAAN – PERUSAHAAN MILIK BELANDA YANG BERADA DI DALAM WILAYAH REPUBLIK INDONESIA, Perusahaan - Perusahaan Kereta Api Belanda yang ada di Indonesia telah diNasionalisasi oleh Pemerintah Republik Indonesia; Selanjutnya dengan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 2 Tahun 1959 tentang POKOK-POKOK PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NASIONALISASI PERUSAHAAN BELANDA dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah tersebut diatas dinyatakan bahwa “ Dalam Perusahaan yang dikenakan Nasionalisasi termasuk seluruh harta kekayaan dan harta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cadangan, baik yang berwujud barang tetap atau barang bergerak yang merupakan hak atau piutang “;

Bahwa dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1959 tentang NASIONALISASI PERUSAHAAN-PERUSAHAAN MILIK BELANDA, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1959 tentang NASIONALISASI PERUSAHAAN KERETA API DAN TILPON MILIK BELANDA dinyatakan bahwa peraturan tersebut berlaku surut sampai tanggal 3 Desember 1957 (vide : pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 41 Th. 1959 tersebut diatas);

Dengan demikian maka sejak tanggal 3 Desember 1957 Perusahaan Kereta Api milik Belanda sudah tidak ada (tidak eksis) lagi di wilayah Republik Indonesia, termasuk seluruh harta kekayaan maupun harta cadangannya menjadi Kekayaan Negara Republik Indonesia;

Selanjutnya harta kekayaan dari perusahaan-perusahaan Kereta Api Belanda yang sudah menjadi kekayaan Negara R.I. tersebut pengelolaannya diserahkan kepada Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI)-sekarang P.T. KERETA API INDONESIA (Persero) cq. Penggugat Rekonvensi;

Dan kemudian tanah diatas mana rumah-rumah yang dihuni Tergugat Rekonvensi berdiri sudah berstatus sebagai : HAK PAKAI atas nama DIREKTORAT JENDRAL PERHUBUNGAN DARAT DEPARTEMEN PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. PERUSAHAAN UMUM KERETA API;

5. Bahwa sejak tahun 1990 ada pengalihan bentuk dari Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api;
6. Bahwa sejak tahun 1998 ada pengalihan bentuk dari Perum Kereta Api menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroaan (Persero),, jadi sangat jelas Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang Hak Pakai yang sah atas tanah dan bangunan yang sekarang dikuasai Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemegang yang sah hak atas Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 43/ Kel. Madiun Lor,

Halaman 14 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1991, luas tanah : 9.995 m², Gambar Situasi No : 1047, tanggal 31-12-1988, atas nama Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api dengan batas – batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Negara (PLN) ;
- Sebelah Timur : Tanah Negara (Bengkok) ;
- Sebelah Selatan : Jl. Ke Gudang (Inka);
- Sebelah Barat : Jl. Yos Sudarso;

8. Bahwa sebagian dari tanah dan bangunan (posita 7) dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi dengan luas tanah \pm 76 m², Register Rumah Perusahaan Nomor 14 D (RP No. 14 D) dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Negara (PLN);
- Sebelah Timur : Tanah Negara Bengkok/ sawah;
- Sebelah Barat : Tanah Milik PT KAI (Gang kecil);
- Sebelah Selatan : Tanah Milik PT KAI (RP No.13 D an Tukijem);

Dan diatasnya berdiri bangunan rumah seluas \pm 36 m²

9. Bahwa dahulu antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi pernah ada hubungan hukum yaitu perjanjian sewa (posita 8), namun perjanjian tersebut berakhir pada tahun 2012, dan sejak saat itu Tergugat rekonvensi tidak pernah memperbarui perjanjian tersebut hingga sekarang, sehingga sejak tahun 2012 hingga sekarang menguasai tanah dan bangunan (posita 8) tanpa alas hak apapun;

10. Bahwa atas perbuatan tergugat Rekonvensi yang menguasai (posita 8) tanpa alas hak mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian;

11. Bahwa seharusnya seseorang karyawan yang masa tugasnya habis, wajib mengembalikan Rumah dinas / rumah perusahaan yang ditempati kepada perusahaan tanpa syarat apapun atau apabila ingin menempati lagi dapat membuat perjanjian sewa dengan perusahaan;

12. Bahwa pada tanggal 12 April 2018 , Penggugat Rekonvensi telah mengirim surat undangan nomor KA.102/IV/9/DO.7-2018, kepada Tergugat Rekonvensi yang pada intinya agar Tergugat Rekonvensi memperbarui Perjanjian sewa atas aset (posita 8) yang dikuasai Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi tidak merespon hingga sekarang;

Halaman 15 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



13. Bahwa pada tanggal 24 April 2018, Penggugat Rekonvensi mengirim surat Pemberitahuan pertama (SP-1) nomor KA 203/IV/6/DO.7-2018 yang pada intinya mengundang Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan Aset milik PT Kereta Api Indonesia (persero) , namun Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan surat tersebut;
14. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2018 Penggugat Rekonvensi mengirim Surat Pemberitahuan kedua (SP-2) nomor KA 203/V/4/DO.7-2018 yang pada intinya mengundang Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan Aset milik PT Kereta Api Indonesia (persero) , namun Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan surat tersebut;
15. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2018, Penggugat Rekonvensi mengirim surat Pemberitahuan ketiga (SP-3) nomor KA 203/VI/1/DO.7-2018 yang pada intinya mengundang Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan Aset milik PT Kereta Api Indonesia (persero) , namun Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan surat tersebut;
16. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak menanggapi surat undangan dan surat Pemberitahuan 1,2,dan 3 tentang penyelesaian persewaan pemanfaatan Aset milik PT Kereta Api Indonesia, maka Penggugat Rekonvensi mengirim surat pemberitahuan pengosongan pertama (1) dengan nomor surat KA.203/I/1/DO.7-2021 pada tanggal 7 Januari 2021;
17. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak menanggapi surat pemberitahuan pengosongan pertama (1), maka Penggugat Rekonvensi mengirim surat pemberitahuan pengosongan kedua (2) dengan nomor surat KA.203/I/3/DO.7-2021 pada tanggal 11 Januari 2021;
18. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak menanggapi surat pemberitahuan pengosongan Kedua (2), maka Penggugat Rekonvensi mengirim surat pemberitahuan pengosongan ketiga (3) dengan nomor surat KA.203/I/3/DO.7-2021 pada tanggal 14 Januari 2021;
19. Bahwa permasalahan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pernah dimediasi oleh DPRD Kota Madiun pada tanggal 22 Januari 2021 , namun tidak berhasil ;
20. Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat yakin Tergugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah masuk kriteria Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW (KUHPerdara), yang unsur – unsurnya a. Ada Perbuatan, b. Ada

Halaman 16 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



perbuatan tersebut melanggar hukum, c. Ada kesalahan, d. Ada kerugian, e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Hal ini dikuatkan oleh pendapat Suharnoko, SH., MLI, dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus ” halaman 121, dapat dikatakan bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut : a. Melanggar hak Subyektif orang lain (Hak yang ditentukan Undang – Undang) dan bertentangan dengan Rasa Keadilan, b. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum (Kewajiban yang ditentukan Undang – Undang), c. Bertentangan dengan kesusilaan (norma – norma), bertentangan kepatutan, ketelitian, dan kehati – hatian yang seharusnya miliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

21. Bahwa karena tidak ada perjanjian sewa sejak tahun 2012 hingga sekarang antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, maka terbukti secara nyata kalau Tergugat Rekonvensi melakukan “**Perbuatan Melawan Hukum**”, yaitu menguasai secara sepihak tanah dan rumah Penggugat Rekonvensi, maka sudah selayaknya penguasaan atas tanah dan rumah tersebut dihentikan dengan menghukum/memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi agar menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi PT. KERETA API INDONESIA (Persero) tanpa syarat ;

22. Bahwa oleh karena Tergugat rekonvensi tidak membayar sewa atas menguasai tanah dan bangunan (posita 8), mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial , yang apabila dirinci sebagai berikut :

a. **Kerugian Materiil :**

- **Masa Pemanfaatan** mulai tanggal 01/02/2013 sampai dengan 31/12/2020 sebesar Rp16.662.104,- (Enam Belas Juta Enam Ratus Enam Puluh Dua Ribu Seratus Empat Rupiah) ;
- **Masa Berjalan** mulai tanggal 01/01/2021 sampai dengan 31/12/2021 sebesar Rp2.380.301,- (Dua Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Ribu Tiga Ratus Satu Rupiah);
- akibatnya Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian menanggung hutang kepada negara sebesar : Rp16.662.104,- + Rp. 2.380.301,- + PPN 10% = Rp. 19.280.435,- (Sembilan Belas Juta Dua Ratus Delapan Puluh Ribu Empat ratus Tiga Puluh Lima Rupiah);

Halaman 17 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



b. Kerugian Immateriil :

- Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi tidak bisa memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sukokaryo No. 14 D, Kel/Desa Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun selama 8 (Delapan) tahun maka Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);
- Sehingga kerugian Materiil Dan Immateriil jika dijumlah totalnya sejumlah : Rp. 19.280.435,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 1.019.280.435,- (Satu Milyar Sembilan Belas Juta Dua Ratus Delapan Puluh Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Lima Rupiah);

23. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi, lalai untuk mentaati isi putusan ini, maka sudah sepantasnya dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini;

24. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas secara nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) karena hilangnya pendapatan (income) ;

25. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diutarakan di atas, maka dimohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan rumah yang dihuni kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dari orang maupun barang-barang kepunyaan Tergugat Rekonvensi;

26. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi, yang menguasai tanah dan rumah tanpa alas hak yang sah, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat Rekonvensi, atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan ini diucapkan, tanpa pembebanan apapun bila perlu dengan bantuan atau tanpa bantuan pihak berwajib;

27. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini berdasarkan bukti-bukti autentik maka dimohon agar putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi atau upaya-upaya hukum lain. (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan atas uraian – uraian tersebut diatas, maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yth. Majelis Pemeriksa Perkara ini memutuskan :



I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat ;
- Menyatakan Gugatan Peggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

II. DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. DALAM REKONVENSI ;

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemegang hak sah atas tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai No. 43/ Kel. Madiun Lor, tahun 1991, luas tanah : 9.995 m2, Gambar Situasi No : 1047, tanggal 31-12-1988, atas nama Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah dan rumah dengan luas tanah \pm 76 m2, Register Rumah Perusahaan Nomor 14 D (RP No. 14 D) dengan batas – batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Negara (PLN);
 - Sebelah Timur : Tanah Negara Bengkulu/Sawah;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik PT KAI (Gang Kecil);
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik PT KAI (RP No.13 D a.n Tukijem);Dan diatasnya berdiri bangunan rumah seluas \pm 36 M2 tanpa alas hak yang sah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai No. 43/ Kel. Madiun Lor, tahun 1991, luas tanah : 9.995 m2, Gambar Situasi No : 1047, tanggal 31-12-1988, atas nama Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang dikuasai kepada Penggugat Rekonvensi (PT. Kereta Api Indonesia) dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga dalam waktu 14 (empat belas) hari, sejak putusan ini diucapkan;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;



6. Menyatakan bahwa apabila Tergugat Rekonvensi lalai untuk menyerahkan tanah dan rumah kepada Penggugat Rekonvensi pada waktu yang ditetapkan oleh Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi diberikan wewenang untuk melakukan pengosongan secara paksa dengan atau tanpa bantuan Kepolisian Negara RI;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada upaya banding, Kasasi atau upaya hukum lain dari Tergugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik, sebagai berikut :

REPLIK DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa apabila diperhatikan maka Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat, bukan merupakan Eksepsi tetapi sudah masuk dalam pokok perkara;
2. Bahwa tentang Eksepsi ada dua macam yaitu Eksepsi yang menyangkut kekuasaan Absolut dan Eksepsi yang menyangkut kekuasaan Relatif. Kedua macam Eksepsi ini termasuk dalam Eksepsi yang menyangkut cara, dalam hukum acara Perdata disebut Eksepsi pro sesuil (procesueel). Eksepsi mengenai kekuasaan Absolut adalah Eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara tertentu karena persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, tetapi merupakan wewenang badan peradilan lain sesuai pasal 134 HIR.
Eksepsi mengenai kekuasaan relatif adalah Eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tertentu tidak berkuasa mengadili perkara tertentu karena masuk kekuasaan Pengadilan Negeri lain sebagaimana diatur dalam pasal 125 ayat (2), 133 dan 136 HIR;
3. Bahwa kami tidak akan menanggapi satu persatu dari Eksepsi Tergugat, tetapi merupakan rangkaian;
4. Bahwa justru Eksepsi dari Tergugat yang kabur karena hanya disebutkan tanah milik PT KAI tanpa menyebutkan dasar hukum kepemilikannya yaitu berdasarkan SHM Nomor berapa;



5. Bahwa karena tergugat tidak mempunyai SHM atas tanah tersebut tapi berkirim surat pengosongan atas tanah tersebut kepada Penggugat, disinilah letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Mohon gugatannya dibaca lagi dengan teliti dan cermat;
6. Bahwa karena tanah yang ditempati oleh penggugat bukan milik Tergugat dan Penggugat tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan Tergugat maka Penggugat tidak berhak mengatur tanah tersebut dan mengusir orang yang menempati tanah tersebut;
7. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak kabur (*Obscuur libel*) dan justru Eksepsi dari Tergugat yang tidak jelas dan kabur maka sudah tepat apabila Eksepsi dari Tergugat untuk ditolak;

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari dalam pokok perkara;
2. Bahwa kami tidak akan menanggapi satu persatu dari jawaban Tergugat tetapi merupakan rangkaian;
3. Bahwa Penggugat menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat kecuali yang dengan tegas diakuinya;
4. Bahwa sesuai dengan peraturan pemerintah No. 57 Tahun 1990 Pasal 8 Ayat (2) : “Besarnya modal Perusahaan adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di dalam Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api pada saat dialihkan kecuali prasarana pokok berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran atas, dan tanah di mana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api.”;
5. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 pasal 8 Ayat (2) tersebut jelas bahwa tanah yang ditempati oleh Penggugat tidak termasuk yang dialihkan kepada Tergugat;
6. Bahwa meskipun ada pengalihan PERUMKA menjadi Perusahaan Perseroan, itu merupakan urusan internal Tergugat tetapi tanah yang ditempati Penggugat tidak ikut dialihkan menjadi milik Tergugat;
7. Bahwa sebagai bukti kalau tanah yang ditempati oleh Penggugat tidak termasuk yang dialihkan kepada Tergugat adalah :

Halaman 21 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sampai saat ini sertifikat hak pakai nomor 43 tidak bisa dirubah menjadi sertifikat hak milik karena pernah diajukan ke BPN Kota Madiun tapi ditolak;
- 2) Nama yang tercantum pada sertifikat hak pakai nomor 43 bukan atas nama Tergugat. karena pernah diajukan ke BPN Kota Madiun tapi ditolak;
- 3) Pada sertifikat hak pakai nomor 43 tidak disebutkan jangka waktunya, yang berarti SHP tersebut sudah tidak berlaku karena sesuai dengan ketentuan SHP berlaku selama 20 Tahun, sedang SHP No 43 diterbitkan tanggal 09 Oktober 1991 ditambah 20 tahun sama dengan tanggal 09 Oktober 2011. Jadi jelas bahwa SHP nomor 43 sudah tidak berlaku sejak tanggal 10 Oktober 2011. Yang berarti pula SHP nomer 43 tidak mempunyai nilai dan kekuatan hukum serta statusnya menjadi kertas bekas;
8. Bahwa karena tanah yang ditempati oleh Penggugat bukan milik Tergugat dan Penggugat setiap tahun sudah membayar pajak serta nama Penggugat yang tercantum dalam SPPT maka sudah tepat apabila Tergugat tidak berhak berkirin surat, mengadakan pengosongan, memungut sewa, mengatur, memasang tulisan dan kegiatan yang lainnya terhadap tanah tersebut;
Yang menjadi pertanyaan adalah apa dasar hukum mereka yang memegang Sertifikat Hak Pakai, berhak untuk menyewakan tanah kepada pihak lain.

Berdasarkan hal- hal tersebut di atas sudah tepat jawaban dari Tergugat untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatan;

Jawaban Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi satu per satu gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tetapi merupakan rangkaian;
3. Bahwa gugatan Rekonvensi ini tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat tidak mempunyai SHM atas tanah tersebut serta gugatan Rekonvensi ini kontradiktif dengan Eksepsi yang telah disampaikan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

Halaman 22 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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

4. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 Pasal 8 Ayat (2) : “Besarnya modal Perusahaan adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di dalam Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api pada saat dialihkan kecuali prasarana pokok berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran atas, dan tanah di mana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api.”;
5. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 pasal 8 Ayat (2) tersebut jelas bahwa tanah yang ditempati oleh Tergugat tidak termasuk yang dialihkan kepada Penggugat;
6. Bahwa meskipun ada pengalihan PERUMKA menjadi Perusahaan Perseroan, itu merupakan urusan internal Penggugat tetapi tanah yang ditempati Tergugat tidak ikut dialihkan menjadi milik Penggugat;
7. Bahwa sebagai bukti kalau tanah yang ditempati oleh Tergugat tidak termasuk yang dialihkan kepada Penggugat adalah :
 - 1) Sampai saat ini sertifikat hak pakai nomor 43 tidak bisa dirubah menjadi sertifikat hak milik karena pernah diajukan ke BPN Kota Madiun tapi ditolak;
 - 2) Nama yang tercantum pada sertifikat hak pakai nomor 43 bukan atas nama Tergugat. karena pernah diajukan ke BPN Kota Madiun tapi ditolak;
 - 3) Pada sertifikat hak pakai nomor 43 tidak disebutkan jangka waktunya, yang berarti SHP tersebut sudah tidak berlaku karena sesuai dengan ketentuan SHP berlaku selama 20 Tahun, sedang SHP No 43 diterbitkan tanggal 09 Oktober 1991 ditambah 20 tahun sama dengan tanggal 09 Oktober 2011. Jadi jelas bahwa SHP nomor 43 sudah tidak berlaku sejak tanggal 10 Oktober 2011. Yang berarti pula SHP nomer 43 tidak mempunyai nilai dan kekuatan hukum serta statusnya menjadi kertas bekas;
8. Bahwa karena tanah yang ditempati oleh Tergugat bukan milik Penggugat dan Tergugat setiap tahun sudah membayar pajak serta nama Tergugat yang tercantum dalam SPPT maka sudah tepat apabila Penggugat tidak berhak berkirin surat, mengadakan pengosongan, memungut sewa, mengatur, memasang tulisan dan kegiatan yang lainnya terhadap tanah tersebut.

Yang menjadi pertanyaan adalah apa dasar hukum mereka yang memegang Sertifikat Hak Pakai, berhak untuk menyewakan tanah kepada pihak lain;

Halaman 23 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



9. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi ini tidak jelas dasar hukumnya yaitu berdasarkan SHM nomer berapa terhadap tanah yang ditempati oleh Tergugat maka sudah tepat apabila tentang mengosongkan dan menyerahkan tanah dan menyerahkan rumah serta uang paksa (dwangson) untuk ditolak.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas maka sudah tepat apabila gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk ditolak seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

Menolak gugatan Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak seluruh Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatan;

Dalam Rekonvensi :

1. Menolak seluruh gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan Duplik pada tanggal 29 April 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Nomor 474/55/401.402.6/2021 tertanggal 25 Januari 2021 atas nama Supadmi, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015, tertanggal 9 Februari 2015 atas nama wajib pajak Wahyudi dan Surat Setoran Pajak daerah (SPPD) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019, tertanggal 16 April 2019 atas nama wajib pajak Wahyudi, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;



4. Fotokopi Peraturan Pemerintah RI Nomor 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-2 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya, sedangkan bukti bertanda P-3 dan P-4 berupa fotokopi dari download, dimana semua bukti surat telah diberi materai cukup yang telah disahkan oleh pejabat pos, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Suwono;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena tetangga dan kenal dengan Tergugat karena dulu saksi bekerja di PJKA;
- Bahwa saksi bekerja di Perawatan bengkel di Balaiyasa PJKA yang berkaitan dengan watertorn, sekarang di PT. INKA;
- Bahwa dulu saksi diberi rumah kosong untuk menempati rumah Dirjend Perhubungan oleh Pak Slamet Yukti (Kepala Personalia PJKA), karena ada kaitannya dengan pekerjaan saksi, yang sewaktu-waktu dibutuhkan bisa dipanggil untuk memperbaiki pompa air, dimana perintah tersebut secara lisan dan saksi hanya menerima kunci rumah, tidak ada surat ataupun perjanjian, hanya kebijakan pimpinan;
- Bahwa saksi mulai menempati rumah dinas diperumahan PJKA yang dikenal sebagai kampung Surobayan sejak tahun 1983 dan pada saat itu semua pegawai PJKA bisa menempati rumah, dan tidak ada kewajiban yang dibebankan dan tidak ada jangka waktunya, hanya memasang PDAM, memasang Listrik dan membayar PBB masing-masing;
- Bahwa saksi pensiun pada tahun 2009 dan tidak ada kewajiban setelah pensiun untuk mengembalikan rumah pada perusahaan;
- Bahwa Penggugat dulu anak dari Pak Sadin (pegawai PJKA) dan sejak tahun 1961 Penggugat tinggal bersama orang tuanya di kampung surobayan tepatnya di Jalan Sukokaryo 14 D RT 36 RW 09, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun;
- Bahwa Penggugat melakukan gugatan karena PT.KAI mengaku sebagai pemilik rumah yang ditempati oleh Penggugat dan Penggugat diminta



untuk membayar kontrak rumah namun jumlah kontraknya berapa saksi tidak tahu;

- Bahwa petugas PT.KAI pernah datang ke warga untuk sosialisasi dan warga ada yang diminta untuk membayar kontrak rumah dan juga yang diminta untuk mengosongkan rumah, tetapi warga tidak ada yang setuju, karena yang minta bayar kontrak atau mengosongkan bukan orang yang menyerahkan kunci rumah, karena rumah-rumah tersebut milik PJKA dan yang punya sertifikat PJKA;
- meminta warga termasuk Penggugat datang ke kantor untuk mengosongkan rumah bagi perumahan sebelah stasiun, sedangkan di perumahan Surabayan tempat Penggugat disuruh membayar kontrak;
- Bahwa setelah ada PT.KAI perumahan di Surobayan dikontrakkan tetapi perumahan tersebut tidak ada papan tulisan Perumahan PT. KAI dan PT.KAI tidak menunjukkan sertifikatnya;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat Surobayan dalam aplikasi pada saat pengukuran oleh PT.KAI di perumahan di dekat stasiun, dan sertifikatnya merupakan hak guna pakai No.41 dan No. 43 tercatat atas nama Dirjen Perhubungan Darat cq. PJKA;
- Bahwa setahu saksi setelah PJKA menjadi Perumka dan untuk pegawai yang umur 40 ditanya kalau tetap ikut Perumka dipensiun tetapi jika ikut PT.KAI bisa lanjut kerja;
- Bahwa dulu yang menghuni perumahan tersebut semua pegawai PJKA tetapi sekarang anak keturunannya dan semua penghuni tidak mempunyai sertifikat hanya mempunyai PBB;
- Bahwa saksi tidak pernah disuruh membayar ataupun disuruh pindah oleh PT.KAI;

2. Saksi Efendi Idris;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena tetangga akan tetapi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal di rumah PT.KAI di kampung Surobayan sejak lahir karena mengikuti orang tua saksi yang bernama Abdul Wahab;
- Bahwa orang tua saksi (Abdul Wahab) dulu bekerja di PJKA dan menempati rumah di Surabayan sejak tahun 1950 an dan telah merenovasi rumah yang dulunya dari bambu sekarang menjadi rumah temboknya, lalu ayah saksi pensiun tahun 1975 dan meninggal dunia tahun 1977;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak orang tua saksi meninggal dunia saksi tetap tinggal di rumah tersebut dan tidak mempunyai Sertipikat tapi PBB atas nama saksi karena dulu didata oleh Kelurahan Madiun Lor dan semua yang menempati rumah disuruh membayar PBB;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat dan Penggugat bertempat tinggal Di Jalan Sukokaryo 14 D RT 36 RW 09 Madiun Lor, Manguharjo, Kota Madiun, sejak tahun 1961;
- Bahwa orang tua Penggugat dulu pegawai PJKA dan sekarang sudah pensiun tapi Penggugat masih menempati rumah dinas PJKA;
- Bahwa saksi belum pernah melihat sertipikat perumahan di Surobayan hanya mendengar dari cerita orang kalau sertipikat atas nama Dirjend Perhubungan, saat ada penertiban rumah dadang, dan rumah dadang ditutup sengketa oleh PT.KAI;
- Bahwa setahu saksi Penggugat menggugat Tergugat karena disuruh membayar uang sewa rumah;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil jawaban konvensinya sekaligus untuk menguatkan dalil gugatan rekonvensinya, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Pakai No.43 Kelurahan Madiun Lor, Gambar Situasi Tanggal 31 Desember 1988, No.1047, Luas 9995 M2 (sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak Direktorat Jenderal Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Umum Kereta Api, selanjutnya diberi tanda bukti T-1/ PRK-1;
2. Fotokopi Surat Undangan Nomor KA.102/IV/9/DO.7-2018 tanggal 12 April 2018, untuk menyelesaikan pemanfaatan asset PT, dari PT KAI (Tergugat) kepada Supadmi (Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T-2/ PRK-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan 1 (SP-1) No.KA 203/IV/6/DO.7-2018, tanggal 24 April 2018, dari PT KAI (Tergugat) kepada Supadmi (Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T-3/PRK-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan II (SP-2) No.KA 203/V/4/DO.7-2018, tanggal 16 Mei 2018, dari PT KAI (Tergugat) kepada Supadmi (Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T-4/PRK-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan III (SP-3) No.KA 203/VI/1/DO.7-2018, tanggal 4 Juni 2018 dari PT KAI (Tergugat) kepada Supadmi (Penggugat) selanjutnya diberi tanda bukti T-5/PRK-5;

Halaman 27 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan ke 1 Nomor KA 203/1/1/DO.7-2021 tanggal 7 Januari 2021 dari PT KAI (Tergugat) kepada Supadmi (Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T-6/PRK-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan ke 2 Nomor KA 203/1/3/DO.7-2021 tanggal 11 Januari 2021, dari PT KAI (Tergugat) kepada Supadmi (Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T-7/PRK-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan ke 3 Nomor KA 203/1/4/DO.7-2021 tanggal 14 Januari 2021, dari PT KAI (Tergugat) kepada Supadmi (Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T-8/PRK-8;
9. Fotokopi Surat Edaran Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Nomor : SE-09/MBU/2008, tanggal 25 Mei 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T-9/PRK-9;
10. Fotokopi Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) Republik Indonesia Nomor : R-1027.H/01-12/03/2009, tanggal 17 Maret 2009, perihal Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara, selanjutnya diberi tanda bukti T-10/PRK-10;
11. Fotokopi Peraturan Umum Tentang Pengawasan dan Pemeliharaan Rumah Dinas Milik Perusahaan Jawatan Kereta Api, Reglemen 24 Jilid III Rumah Dinas, selanjutnya diberi tanda bukti T-11/PRK-11;
12. Fotokopi surat tertanggal 15 Maret 1973 No.I.8/3614/B.50/73 perihal Penunjukan rumah dinas Perjanka No.118a kelas: VIII di Madiun, selanjutnya diberi tanda bukti T-12/PRK-12;
13. Fotokopi daftar Nominatif Data Kontrak STA. Madiun, selanjutnya pada diberi tanda bukti T-13/PRK-13;
14. Fotokopi Data Wilayah Sukokaryo Madiun, selanjutnya diberi tanda bukti T-14/PRK-14;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1/PRK-1 dan T-13/PRK-13 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya, bukti bertanda T-2 sampai dengan T-5/PRK-5 dan T-10/PRK-10 sampai dengan T-12/PRK-12 berupa fotokopi dari fotokopi, sedangkan T-6/PRK-6, T-7/PRK-7, T-8/PRK-8, T-9/PRK-9 dan T-14/PRK-14 berupa fotocopi dari printout, dimana semua bukti surat telah diberi materai cukup yang telah disahkan oleh pejabat pos, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat juga mengajukan 5 (lima) orang saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Agus Prabowo;

Halaman 28 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena karyawan PT.KAI dan tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di PT. KAI sebagai Assisten Manager Komersialisasi Non Railway Daop 7 Madiun dengan wilayah kerja meliputi Blitar sampai Walikukun Ngawi dan Ponorogo;
- Bahwa tugas saksi menyusun dan membuat program evaluasi komersialisasi aset PT.KAI dan Rumah Dinas;
- Bahwa aset PT.KAI dibagi menjadi 2 yaitu: aset aktif berupa tanah di sepanjang jalur rel kereta api dan non aktif artinya operasinya ditutup tetapi asetnya masih ada;
- Bahwa setahu saksi permasalahan Penggugat dengan PT. KAI adalah Penggugat menempati Rumah Dinas PT. KAI yang berlokasi di Jalan Sukokaryo Madiun tetapi tidak ada dalam perjanjian kontrak;
- Bahwa rumah dinas PT. KAI yang berlokasi di Jalan Sukokaryo Madiun disewakan baik kepada pegawai PT. KAI, pensiunan maupun umum dengan ketentuan tarif atas dan tarif bawah, melihat dari status penyewa tersebut, misalnya pensiunan, janda dan orang umum tarifnya berbeda dan perubahan nilai sewanya menyesuaikan NJOP setempat dan lama masa kontraknya bervariasi antara 1 (satu) tahun sampai 5 (lima) tahun;
- Bahwa kondisi riilnya rumah dinas PT. KAI yang berlokasi di Jalan Sukokaryo ada 130 unit, yang rutin membayar sesuai masa kontrak yang ada di buku perjanjian ada sekitar 80 unit, yang 41 unit lagi tidak meneruskan kontraknya artinya masa kontraknya habis tetapi tidak mau memperpanjang kontraknya lagi mulai tahun 2005, 2013 dan 2014, sedangkan yang 9 unit masih kontrak tetapi belum lunas karena bayarnya per termin;
- Bahwa kondisi ini sudah sejak tahun 2018 dan saksi sebagai penanggung jawab Asset melakukan tindakan dengan memberikan Surat Undangan tertanggal 12 April 2018 kepada mereka yang masa kontraknya habis termasuk Penggugat untuk menyelesaikan pemanfaatan aset PT. KAI, dan setelah diundang tidak datang kemudian diberikan surat pemberitahuan 1 (SP-1), surat pemberitahuan 2 (SP-2), surat pemberitahuan 3 (SP-3);
- Bahwa setelah diberikan SP-3 mereka tidak hadir maka saksi memberikan dokumen tersebut kepada team penertiban, selanjutnya

Halaman 29 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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

team penertiban melakukan mediasi, mengeluarkan surat peringatan lagi dan pengosongan;

- Bahwa rumah dinas yang berlokasi di Jalan Sukaryo merupakan asset PT.KAI dengan data pendukungnya adalah pertama dari perjanjian sewa antara PT. KAI dengan para penghuni dan yang kedua adalah Sertipikat Hak Pakai (SHP) No.43/Tahun 1991 yang dikeluarkan oleh BPN Madiun tercatat atas nama Perumka;
- Bahwa berdasarkan data base ada perjanjian sewa antara PT. KAI dengan Penggugat yang berakhir pada tahun 2012 dan sejak tahun 2012 Penggugat tidak pernah membayar uang sewa kepada PT. KAI, sehingga PT.KAI mengundang Penggugat untuk segera menyelesaikan pemanfaatan aset PT. KAI dengan membuat perjanjian kontrak tetapi Penggugat tidak pernah datang;
- Bahwa setahu saksi terjadi perubahan dari PJKA berubah menjadi PERUMKA, pada tahun 2005 berubah lagi menjadi PT.KAI dan sejak PJKA rumah dinas tersebut sudah disewakan, akan tetapi mulai PJKA, Perumka dan PT. KAI kontraknya sama;
- Bahwa setelah PJKA berubah menjadi Perumka kemudian berubah menjadi PT.KAI pernah dilakukan sosialisasi kepada para penghuni rumah dengan cara mengundang mereka dengan mensosialisasikan bahwa aset-aset PJKA berubah menjadi milik PT.KAI, setelah adanya sosialisasi tidak ada pihak yang dengan sukarela memperpanjang kontrak karena mereka menganggap rumahnya tetap milik PJKA dan mereka ada paguyuban penghuni rumah negara dan membuat stiker yang ditempel di rumah masing-masing;
- Bahwa berdasarkan laporan staf saksi Penggugat menghuni rumah di Jalan Sukokaryo No.14 D Madiun, sampai sekarang;
- Bahwa surat perjanjian rumah dinas di Jalan Sukokaryo terdokumentasi dengan baik;

2. Saksi Hartanto;

- Bahwa saksi kenal Tergugat karena karyawan PT.KAI, dan kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di PT. KAI sebagai Supervisor Penjagaan Asset 7.1 Wilayah Madiun dan sekitarnya dan tugas saksi mengawasi dan mengamankan asset-asset milik Kereta Api baik sarana maupun prasarana PT. KAI yang aktif maupun non aktif,

Halaman 30 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa asset PT. KAI meliputi rumah dinas yang ada di Jl. Sukokaryo terletak di sebelah utara PT. INKA, dengan alas hak Sertipikat Hak Pakai No.41 dan 43 yang dikeluarkan oleh BPN Madiun pada tahun 1991 dan tercatat atas nama Perumka;
- Bahwa rumah dinas di Jalan Sukokaryo berupa rumah kopel dimana satu kopel dibagi menjadi 6 unit rumah tinggal dan PT.KAI mengadakan perjanjian dengan masing-masing penghuni, secara riilnya ada 130 KK yang menghuni rumah dinas tersebut;
- Bahwa Air dan listrik yang pasang PJKA, Yang merawat penghuni tetapi dalam pengawasan PT.KAI;
- Bahwa rumah dinas di Jalan Sukokaryo awalnya sebelum di komersilakan diperuntukkan bagi pegawai PT.KAI, tetapi karena ada perubahan mulai dari PJKA berubah menjadi Perumka sampai PT.KAI, ikon sudah berubah kita mengikuti aturan dari atas, sehingga riilnya penghuninya ada yang masih pegawai aktif, pensiunan, janda, duda dan ada umum, dan menempati itu ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu mendapatkan surat penunjukan rumah dinas dari kepala kereta api dan dibuatkan surat perjanjian menempati untuk pegawai cara bayar sewanya langsung potong gaji, sedangkan untuk umum dibuatkan perjanjian kontrak;
- Bahwa setahu saksi kereta api ada perubahan nama mulai DKA (Djawatan Kereta Api), PNKA, PJKA berubah menjadi Perumka berubah lagi menjadi PT.KAI, akan tetapi assetnya tetap sama tidak ada perubahan, stasiun dan rel kereta api masih berkesinambungan, kalau membangun rel yang baru itu masih diatas asset PT.KAI
- Bahwa berdasarkan data base ada perjanjian sewa antara PT. KAI dengan Penggugat yang berakhir pada tahun 2012 dan sejak tahun 2012 Penggugat tidak pernah membayar uang sewa kepada PT. KAI, sehingga PT.KAI mengundang Penggugat untuk segera menyelesaikan pemanfaatan asset PT. KAI dengan memperpanjang kontrak atau membuat perjanjian kontrak baru tetapi Penggugat tidak pernah datang;
- Bahwa sesuai data Penggugat merupakan penghuni rumah Jalan Sukokaryo No.14 D, Kelurahan Madiun Lor, Manguharjo, Kota Madiun, dan rumah tersebut berlokasi pada Sertipikat Hak Pakai Nomor 43/ Tahun 1991;
- Bahwa PT.KAI sudah pernah mensosialisasikan bahwa rumah tersebut asset PT.KAI, kalau punya etiket baik yang kontraknya sudah habis

Halaman 31 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



silahkan diperpanjang, kalau belum ada perjanjiannya akan dibuatkan perjanjian dengan PT.KAI;

- Bahwa saksi mendapatkan limpahan dari bagian Komersil maka saksi mengirim 3 (tiga) kali surat pemberitahuan pengosongan ke-1, ke-2 dan ke-3 dengan tujuan penggugat mau mengosongkan rumahnya kalau tidak mau akan dikosongkan secara paksa, namun Penggugat tidak merespon, dan Penggugat mengajukan gugatan kepada PT.KAI sehingga saksi tidak melakukan tindakan apa-apa;

3. Saksi Sumarno;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena pernah bekerja di PT.KAI dan kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di PJKA sejak tahun 1973 sebagai masinis di DAOP Madiun dan pensiun pada tahun 2008;
- Bahwa mulai tahun 1991 saksi tinggal di Perumahan PJKA di Surobayan depan Pertamina tepatnya di Jalan Sukokaryo Nomor 40, RT. 40 Kota Madiun;
- Bahwa dulu saksi mendapatkan rumah dinas dengan cara melapor ke atasan saksi, mohon untuk diberikan rumah dinas, kemudian mengajukan permohonan ke bagian SPR dan setelah ada rumah yang kosong saksi diberikan SPR (Surat Penunjukan Rumah Dinas), yang mana didalam SPR tersebut diterangkan kewajiban bagi yang menempati rumah dinas yaitu membayar sewa rumah dinas sejumlah Rp17.000,00 (tujuh belas ribu rupiah) per bulan dengan sistem dipotong gaji, dan saksi membayar uang sewa sebesar Rp.17.000,00 (tujuh belas ribu rupiah) per bulan sampai pensiun;
- Bahwa setelah pensiun masih boleh menempati rumah dinas, asal uang sewanya dibayar dan mematuhi aturan PT. KAI yaitu sekitar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per bulan, karena saksi merasa tidak kuat membayar uang sewa maka SPR (surat penunjukan rumah dinas) saksi kembalikan ke kantor dan saksi beserta keluarga pindah kerumah sendiri;
- Bahwa setahu saksi tahun 1973 jawatan kereta api masih bernama PJKA, kemudian berubah menjadi PERUMKA, kemudian berubah menjadi PT. KAI, namun meskipun berubah nama tidak ada perubahan SPR (surat penunjukan rumah dinas), baik perjanjiannya maupun besaran uang sewa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah dinas tersebut sudah ada listrik dan air PDAM dan PBB atas nama saksi Sumarno sejak tahun 1991 dan saksi membayar sendiri listrik, air dan PBB bukan dibayar PT.KAI;
- Bahwa saksi menempati rumah dinas dasarnya SPR (Surat Penunjukan Rumah Dinas) selama saksi masih dinas dan saksi tidak memegang sertifikat;
- Bahwa saksi mendengar kalau rumah dinas di Jalan Sukokaryo itu disewakan untuk orang luar (bukan pegawai PT.KAI) dan saksi mendengar disekitar kompleks PJKA tersebut, orang yang sudah pensiun tetap tinggal disitu, ketika meninggal digantikan anaknya tetap tinggal disitu;
- Bahwa setahu saksi PT.KAI banyak yang menggugat diantaranya Pak Sutomo, Penggugat (Bu Supadmi), Pak Narwoko, namun saksi tidak tahu tujuan mereka menggugat;
- Bahwa saksi kenal Penggugat (Supadmi) karena pekerjaannya mengambil sampah di perumahan tetapi tidak tahu dasarnya Penggugat tinggal di rumah dinas tersebut;

4. Saksi Samino;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena karyawan PT.KAI, dan kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di PT. KAI sejak tahun 1994 sebagai Pengawas / Koordinator Kondektur yang bertugas mengatur jadwal dinasnya kondektur untuk shif-shifnya;
- Bahwa saksi menempati rumah dinas di Jalan Sukokaryo Gang Tengah Nomor 54 sejak tahun 2009 kurang lebih 10 (sepuluh) tahun, kemudian tahun 2019 pindah di Jalan TGP Nomor 4 Kota Madiun karena rumah dinasnya lebih besar;
- Bahwa prosedurnya saksi mengajukan permohonan kepada bagian Asset, kemudian dicarikan yang kosong, kalau ada kita disuruh buat permohonan dan akan dibuat surat perjanjian kontrak, pada waktu itu saksi kontraknya dengan PERUMKA dan sekarang dengan PT. KAI, dimana perjanjian kontrak tersebut isinya tentang penempatan letak rumah dinas dan besarnya sewa, dan saksi mempunyai sertifikat untuk menempati rumah dinas tersebut;
- Bahwa awal menempati rumah di Jalan Sukokaryo saksi mendapatkan SPR (surat penunjukan rumah dinas) kemudian dirubah menjadi perjanjian sewa kontrak, yang mana ada perbedaannya antara SPR dan

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



perjanjian kontrak yaitu untuk SPR uang sewa sebesar Rp17.000,00 (tujuh belas ribu rupiah) setelah menjadi perjanjian kontrak uang sewa menjadi Rp217.000,00 dan setelah 5 (lima) tahun dan diperpanjang kontraknya, uang sewa menjadi Rp 274.000,00 (dua ratus tujuh puluh empat);

- Bahwa pada saat saksi meninggalkan rumah dinas di Jl. Sukokaryo, surat perjanjian kontraknya saksi serahkan lagi kepada PT. KAI, mengajukan permohonan baru lagi untuk perjanjian kontrak rumah dinas di jalan TGP dengan uang sewa sekitar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per bulan dengan cara pembayaran potong gaji setiap bulan;
- Bahwa rumah dinas Sukokaryo sudah ada listrik dan air PDAM namun pembayaran listrik, air dan PBB serta kerusakan rumah ditanggung oleh penghuni rumah dinas;
- Bahwa setiap 3 (tiga) bulan sebelum kontrak habis saksi mendapat undangan berupa surat pemberitahuan yang isinya pemberitahuan kontraknya mau habis dan disuruh memperbarui dengan mengumpulkan persyaratannya dan surat tersebut dikirim langsung oleh pegawai PT. KAI;
- Bahwa rumah dinas di Jalan Sukosari ada 7 (tujuh) RT dan 1 (satu) RW dan menurut pengertian dan sepengetahuan saksi yang tinggal disitu pegawai PT.KAI semua, tetapi riilnya penghuninya ada yang pegawai PT.KAI, ada yang bukan pegawai PT.KAI;
- Bahwa saksi mengenal beberapa tetangganya diantaranya Penggugat (Bu Supadmi), Sutomo dan Pak Lilik;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tinggal di bedeng (Komplek KAI) tapi tidak tahu sejarahnya tinggal disana, saksi hanya kenal karena Penggugat kerjanya membuang sampah diperumahan;
- Bahwa setahu saksi kompleks perumahan PT. KAI itu pernah di iklankan untuk disewakan kepada masyarakat umum;

5. Saksi Yudi Arifandi;

- Bahwa saksi kenal dengan Tegugat karena karyawan PT.KAI dan kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di PT.KAI sejak tahun 2011 di bagian Polsuska dan memperoleh fasilitas gaji, tunjangan dan seragam dinas beserta kelengkapannya seperti kopel, tongkat, tas, baret;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2017 saksi tinggal di rumah dinas yang beralamat di Di Jl. Sukokaryo No.99 Rt.35, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun;
- Bahwa saksi mendapatkan rumah dinas dengan cara pada bulan Agustus 2017 saksi mengajukan permohonan ke bagian Asset dan dicarikan baru dapat bulan November 2017 saksi diajak ke rumah kosong yang bisa ditempati, setelah saksi setuju dengan rumah tersebut terus dibuatkan perjanjian kontrak yang saksi tandatangani;
- Bahwa perjanjian kontrak tersebut berakhir sampai bulan Nopember 2021, dengan membayar sewa rumah sebesar Rp210.000,00 (dua ratus sepuluh ribu rupiah) setiap bulan dengan cara potong gaji, kontrak tersebut berakhir setiap 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang lagi;
- Bahwa rumah disebelah kanan saksi ditempati Artur pegawai PT. KAI sama-sama di bagian Polsuska dan sebelah kiri saksi ditempati mbah Yanto pensiunan;
- Bahwa rumah saksi termasuk RT.35 dan dalam satu RT tersebut yang pegawai PT. KAI yaitu Pak Darno, Mas Artur, saksi, Mas Febri, selebihnya pensiunan;
- Bahwa perumahan PT. KAI di Surobayan tersebut dikomersilkan sehingga tidak hanya untuk pegawai dan pensiunan PT. KAI tetapi juga disewakan untuk umum;
- Bahwa perumahan PT.KAI di Jl.Sukokaryo ada 3 (tiga) blok, dan setiap rumah ditemplei stiker logo kereta api
- Bahwa rumah dinas sudah ada listrik dan PDAM tetapi yang membayar listrik, air dan PBB penghuni rumah masing-masing;
- Bahwa di perumahan Jl.Sukokaryo pernah ada penertiban terhadap penghuni tahun 2019, dikarenakan tidak membayar sewa di PT.KAI dan penghuninya bersedia keluar secara suka rela dan dibantu PT.KAI dengan cara barang dikeluarkan dan dimasukkan dalam truk dan diantarkan ke rumah yang dituju;
- Bahwa saksi belum pernah melihat sertipikat rumah dinas dan saksi menempati rumah dinas dengan dasar perjanjian kontrak dengan PT.KAI;
- Bahwa saksi tahu Penggugat tinggal di Surobayan tapi tepatnya tidak tahu dan saksi mengenal Penggugat karena kerjanya mengambil sampah di Perumahan;

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Lokasi obyek sengketa terletak di di Jalan Sukokarya No.14 D, RT.036 , RW.009, Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim;
2. Batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tembok PLN;
 - Sebelah Selatan : Rumah No. 13 D;
 - Sebelah Barat : Gang;
 - Sebelah Timur : Sawah;
 - Luas tanah : 76 M2;
 - Luas bangunan : 36 M2;
3. Pihak Penggugat menerangkan sebagai berikut :

Batas-batas obyek sengketa :

 - Sebelah utara : Tembok PLN;
 - Sebelah selatan : Rumah Agus;
 - Sebelah barat : Gang buntu;
 - Sebelah timur : Sawah;
 - Luas tanah dan bangunan : tidak tahu;
4. Pihak Tergugat menerangkan sebagai berikut :

Batas-batas obyek sengketa :

 - Sebelah utara : Tanah Negara (PLN);
 - Sebelah selatan : Tanah PT.KAI (RP No.13 D Tukijem);
 - Sebelah barat : Gang kecil;
 - Sebelah timur : Tanah Negara Bengkok/ sawah;
 - Luas tanah : 76 M2;
 - Luas bangunan : 36 M2;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 8 Juli 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 36 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

Disclaimer

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

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



DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi memberikan eksepsi dalam jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah Tergugat (PT KAI perseo) mempelajari gugatan Penggugat (Purwati) secara cermat dan teliti, ternyata gugatan Penggugat kabur (Obscur libel);

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau tidak lengkap karena tidak mencatumkan luas tanah Obyek Sengketa dan batas – batas yang dicantumkan dalam gugatan adalah salah, dan yang benar yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah Negara (PLN);
- Sebelah Timur : Tanah Negara bengkok/ sawah;
- Sebelah Barat : Tanah Milik PT KAI (Gang kecil)
- Sebelah Selatan : Tanah Milik PT KAI (RP No.13 D a.n. Tukijem);

Bahwa oleh karena tidak mencantumkan luas tanah Obyek Sengketa dan batas – batas yang dicantumkan salah, maka berakibat gugatan tidak jelas dan berakibat gugatan Penggugat tidak dapat diterima, hal ini diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975, tertanggal 17 April 1979, “ **Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/salah menyebutkan batas – batas tanah sengketa/Obyek Sengketa gugatan tidak dapat diterima** ” ;

3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak jelas, karena Penggugat sejak kapan Penggugat menguasai obyek sengketa tersebut sampai dengan sekarang, sehingga perbuatan hukum tersebut apakah masuk dalam perbuatan melawan Hukum (PMH) atau Wanprestasi ?? apakah pemberitahuan pengosongan yang dilakukan oleh tergugat kepada Penggugat itu merupakan perbuatan melawan hukum ? ;
4. Bahwa Penggugat tanpa alas hak yang jelas menguasai tanah dan rumah Jl. Sukokaryo No. 14D , RT. 036, RW. 009, Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun (Rumah Perusahaan Nomor 14 D. sehingga menimbulkan ketidak jelasan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, karena Penggugat bukanlah karyawan PT KAI yang mendapatkan fasilitas rumah dinas tersebut mestinya dalam menguraikan setiap dalil-dalil gugatan Penggugat harus menjelaskan kedudukan hukumnya, dan masing-masing hubungan hukumnya, misalnya kedudukan Penggugat



dengan Tergugat sehingga hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*) kedudukan hukumnya (*obscur libel*);

5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (***Obscur libel***), maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk tidak diterima (***Niet Onvankelijk Verklard***);

Berdasarkan uraian Eksepsi diatas, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat (*Niet Onvankelijk Verklard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik sebagai berikut :

1. Bahwa apabila diperhatikan maka Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat, bukan merupakan Eksepsi tetapi sudah masuk dalam pokok perkara;
2. Bahwa tentang Eksepsi ada dua macam yaitu Eksepsi yang menyangkut kekuasaan Absolut dan Eksepsi yang menyangkut kekuasaan Relatif. Kedua macam Eksepsi ini termasuk dalam Eksepsi yang menyangkut cara, dalam hukum acara Perdata disebut Eksepsi pro sesuil (*procesueel*); Eksepsi mengenai kekuasaan Absolut adalah Eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara tertentu karena persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, tetapi merupakan wewenang badan peradilan lain sesuai pasal 134 HIR; Eksepsi mengenai kekuasaan relatif adalah Eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tertentu tidak berkuasa mengadili perkara tertentu karena masuk kekuasaan Pengadilan Negeri lain sebagaimana diatur dalam pasal 125 ayat (2), 133 dan 136 HIR;
3. Bahwa kami tidak akan menanggapi satu persatu dari Eksepsi Tergugat, tetapi merupakan rangkaian;
4. Bahwa justru Eksepsi dari Tergugat yang kabur karena hanya disebutkan tanah milik PT KAI tanpa menyebutkan dasar hukum kepemilikannya yaitu berdasarkan SHM Nomor berapa;
5. Bahwa karena tergugat tidak mempunyai SHM atas tanah tersebut tapi berkirim surat pengosongan atas tanah tersebut kepada Penggugat, disinilah letak perbuatan melawan hukum yang dilaakukan oleh Tergugat. Mohon gugatannya dibaca lagi dengan teliti dan cermat;



6. Bahwa karena tanah yang ditempati oleh penggugat bukan milik Tergugat dan Penggugat tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan Tergugat maka Penggugat tidak berhak mengatur tanah tersebut dan mengusir orang yang menempati tanah tersebut;
7. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak kabur (*Obscuur libel*) dan justru Eksepsi dari Tergugat yang tidak jelas dan kabur maka sudah tepat apabila Eksepsi dari Tergugat untuk ditolak;

Dalam Eksepsi :

Menolak seluruh eksepsi Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan Duplik yang pada pokoknya berpendapat yang pada pokoknya tetap mempertahankan eksepsinya sebagaimana yang telah disampaikan dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi** tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau tidak lengkap karena tidak mencantumkan luas tanah obyek sengketa dan batas-batas yang dicantumkan dalam gugatan adalah salah;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam repliknya mendalilkan bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat, bukan merupakan eksepsi tetapi sudah masuk dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) yaitu surat gugatan yang tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dapat memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas (*duidelijk*), dalam praktek peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi tentang gugatan yang kabur yaitu :

1. Tidak jelasnya dasar-dasar gugatan (*posita*) atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) berupa kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar gugatan;



2. Tidak jelasnya Objek Sengketa;

Selain itu gugatan kabur (*Obscuur Libel*) juga dapat disebabkan adanya kontradiksi antara *Posita* dan *Petitum*, atau antara posita dengan petitum tidak saling mendukung yang disebabkan karena hal-hal yang dituntut dalam petitum, tidak didukung atau tidak didalilkan dalam posita, atau tidak ada *sinkronisasi* dan *konsistensi* antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan setelah Majelis Hakim memeriksa surat gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang mana didalamnya terdapat alasan-alasan/ posita gugatan mengenai peristiwa yang melatarbelakangi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menempati obyek sengketa dan telah dicantumkan pula lokasi obyek sengketa dengan batas-batasnya dan antara posita dan petitum telah sinkron, maka menurut hemat Majelis surat gugatan perkara a quo telah terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan sudah jelas;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mencantumkan luas obyek sengketa tidak serta merta gugatan ini kabur, karena esensi dari gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ini mengenai perbuatan melawan hukum dikarenakan adanya pemberitahuan pengosongan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, bukan mengenai selisih luas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai batas-batas obyek sengketa yang dicantumkan dalam gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, apakah salah atau betul diperlukan pembuktian dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi juga mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak jelas karena Penggugat bukanlah karyawan PT.KAI yang mendapatkan fasilitas rumah dinas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam repliknya mendalilkan bahwa eksepsi Tergugat yang kabur karena hanya disebutkan tanah milik PT KAI tanpa menyebutkan dasar hukum kepemilikannya dan Penggugat tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan Tergugat sehingga Penggugat tidak berhak mengatur tanah tersebut dan mengusir orang yang menempati tanah tersebut dengan mengirimkan surat pengosongan atas tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah ada hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi masih memerlukan pembuktian dipersidangan, karena telah masuk pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka maka eksepsi mengenai gugatan kabur (obscuur libel) tidak beralasan menurut hukum, sehingga haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penguat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah agar Penguat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan agar Penguat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi diberikan prioritas untuk mengurus Sertipikat Hak Milik terhadap tanah di Jalan Sukokaryo No.14 D RT.036 RW.009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti sebagai berikut :

1. Bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Jalan Sukokaryo No.14 D RT.036 RW.009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun;
2. Bahwa Penguat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menempati obyek sengketa;

Bahwa Tergugat Konvensi/ Penguat Rekonvensi mengirimkan Pemberitahuan Pengosongan ke-1 dengan surat No. KA.203/I/1/DO.7-2021 tanggal 7 Januari 2021, atas nama Supadmi, Pemberitahuan Pengosongan ke-2 dengan surat No. KA.203/I/3/DO.7-2021 tanggal 11 Januari 2021, atas nama Supadmi, Pemberitahuan Pengosongan ke-3 dengan surat No. KA.203/I/4/DO.7-2021 tanggal 14 Januari 2021, atas nama Supadmi, kepada Penguat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penguat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menempati rumah sejak tahun 1961 karena orang tuanya Pak Sadin adalah pegawai PJKA yang menempati obyek sengketa sejak tahun 1961 dan Tergugat Konvensi/ Penguat Rekonvensi tidak menunjukkan sertipikat hak milik atas obyek sengketa, sehingga tidak mempunyai wewenang apapun terhadap obyek sengketa tersebut;
2. Bahwa Tergugat Konvensi/ Penguat Rekonvensi menyatakan sebagai pemilik sah hak atas obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No.43 / Kel. Madiun Lor, atas nama pemegang hak pakai Direktorat Jendral

Halaman 41 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq.
Perusahaan Umum Kereta Api;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihubungkan dengan Jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Siapakah yang berhak atas obyek sengketa?
2. Apakah perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan surat pemberitahuan pengosongan terhadap Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Saksi Suwono dan, 2. Saksi Efendi Idris;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-14 dan 5 (lima) orang saksi yaitu 1. Saksi Agus Prabowo, 2. Saksi Hartanto, 3. Saksi Sumarno, 4. Saksi Samino, dan 5. Saksi Yudi Arifandi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MARI No.964 K/Pdt/1986, tanggal 1 Desember 1988, menyatakan bahwa apabila suatu bukti surat yang diajukan dalam persidangan Pengadilan, yang oleh Hakim tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, namun foto copy surat bukti tersebut diakui pihak lawan, maka surat bukti berupa foto copy ini dapat diterima sebagai alat bukti menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan pertama mengenai siapakah yang berhak atas obyek sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Penggugat bertempat tinggal di Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim. Dengan batas-batas utara tembok PLN , timur sawah, selatan rumah agus, barat gang buntu. Sejak tahun 1961 karena Pak Sadin, orang tua dari Penggugat adalah pegawai PJKA yang bertempat tinggal di jalan tersebut sejak tahun 1961;



Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat P-1 berupa Surat Keterangan dari Lurah Madiun Lor, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi benar penduduk kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun dan telah tinggal/ domisili di Jalan Sukokaryo 14 D RT.036, RW.009 Kota Madiun sejak tahun 1961;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam eksepsi membantah mengenai batas-batas obyek sengketa yang dalilkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

1. Lokasi obyek sengketa terletak di di Jalan Sukokarya No.14 D, RT.036 , RW.009, Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim;
2. Batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tembok PLN;
 - Sebelah Selatan : Rumah No.13 D;
 - Sebelah Barat : Gang;
 - Sebelah Timur : Sawah;
 - Luas tanah : 76 M2;
 - Luas bangunan : 36 M2;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diketahui bahwa batas-batas obyek sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut telah sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menerangkan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah membayar pajak bumi dan bangunan objek pajak yang terletak di Jalan Sukokaryo 14 D RT.036, RW.009 Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun atas nama Supadmi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti surat yang membuktikan apa alas haknya untuk menempati obyek sengketa sejak tahun 1961 dan berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yaitu saksi Suwono menjelaskan bahwa Penggugat menempati obyek sengketa sejak tahun 1961 karena dulu orang tua Penggugat yang bernama Pak Sadin adalah pegawai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PJKA, tetapi apakah Penggugat menempati obyek sengketa dengan membayar sewa atau tidak, saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa sejak tahun 1990 ada pengalihan bentuk dari Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, selanjutnya pada tahun 1998 ada pengalihan bentuk dari Perum Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), jadi sangat jelas Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang Hak Pakai yang sah atas tanah dan bangunan yang sekarang ditempati Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa menilik dari sejarah perkeretaapian Indonesia dimulai setelah kemerdekaan Republik Indonesia, Negara mengambil alih kantor pusat kereta api yang dikuasai oleh Jepang, selanjutnya perusahaan perkeretaapian Indonesia mengalami beberapa kali perubahan, yaitu :

Tahun	Nama Perusahaan	Dasar Hukum
1945 – 1950	Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI).	Maklumat Kementerian Perhubungan No. 1/KA Tahun 1946.
1950 - 1963	Djawatan Kereta Api (DKA)	Keputusan Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerjaan Umum RI No. 2 Tahun 1950
1963 - 1971	Perusahaan Nasional Kereta Api (PNKA)	Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 1963
1971 - 1991	Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA)	Peraturan Pemerintah RI No. 61 Tahun 1971
1991 - 1998	Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA)	Peraturan Pemerintah RI No. 57 Tahun 1990
1998 - sekarang	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	Peraturan Pemerintah RI No. 19 Tahun 1998

Menimbang, bahwa berikut akan ditelusuri apakah kekayaan PJKA beralih menjadi kekayaan PT.KAI atau tidak;

Menimbang, bahwa pada tahun 1963 didirikan Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 tentang Perusahaan Negara Kereta Api, selanjutnya pada tahun 1971 Perusahaan Negara Kereta Api berubah bentuk menjadi Perusahaan Jawatan

Halaman 44 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kereta Api (PJKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Jawatan (Perjan);

Menimbang, bahwa pasal 3 ayat (2) PP no. 61 Tahun 1971 pada pokoknya menyebutkan bahwa semua usaha dan kegiatan, segenap pegawai/karyawan, beserta seluruh aktiva dan pasiva Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) beralih kepada Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA);

Menimbang, bahwa pada tahun 1990 Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) beralih bentuk menjadi Perusahaan Umum menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api;

Menimbang, bahwa pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 pada pokoknya menerangkan bahwa besarnya modal Perusahaan (PerumKA) adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di dalam Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) pada saat dialihkan, kecuali prasarana pokok berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran atas, dan tanah dimana bangunan tersebut terletak serta tanah milik daerah yang dimanfaatkan sebagai jalan kereta api;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T-1 berupa Sertipikat Hak Pakai, yang menerangkan bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 43, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya, tanggal 17-7-1991, No: 209/530.3/35/1991, Gambar Situasi tanggal 31-12-1988 No.1047, Luas 9995 M2, yang terletak di Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama pemegang hak Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api;

Menimbang, bahwa obyek sengketa terletak di tanah dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 43/ Madiun Lor tersebut, dan obyek sengketa adalah bukan prasarana pokok berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, dan tanah milik daerah yang dipakai sebagai jalan kereta api, sehingga menurut hemat Majelis Hakim asset tersebut adalah termasuk dalam asset yang dialihkan dari Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) ke Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka);

Halaman 45 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat P-4 berupa Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, untuk membuktikan bahwa didalam pasal 8 Ayat (2) terdapat frasa “tanah dimana bangunan tersebut terletak” dimaknai sebagai tanah dan rumah yang ditempati Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak ikut dialihkan kepada Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, sehingga Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak berhak berbuat apapun atas tanah dan rumah yang dihuni oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi salah memaknai isi pasal 8 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 karena tidak memaknai isi pasal secara keseluruhan, yang berbunyi “besarnya modal Perusahaan (PerumKA) adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di dalam Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) pada saat dialihkan, **kecuali prasarana pokok** berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran atas, dan tanah dimana bangunan tersebut terletak serta tanah milik daerah yang dimanfaatkan sebagai jalan kereta api”, yang artinya frasa “tanah dimana bangunan tersebut terletak” adalah tanah yang diatasnya terdapat bangunan prasarana pokok, sedangkan obyek sengketa bukan merupakan bangunan prasarana pokok yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah tersebut tetapi berupa tanah yang diatasnya dibangun rumah untuk rumah dinas, sehingga tidak termasuk tanah yang kecualikan;

Menimbang, bahwa pada tahun 1998 Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) beralih bentuk menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) berdasarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) atau yang sekarang lebih dikenal dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu Tergugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1 ayat (2) PP no. 19 Tahun 1998 menyebutkan pada Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) tersebut dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, **kekayaan** serta pegawai

Halaman 46 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada Perusahaan Perseroan (Persero) yang bersangkutan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal diatas maka Sertipikat Hak Pakai Nomor 43/ Madiun Lor yang merupakan kekayaan Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) secara serta merta beralih kepemilikannya kepada Perusahaan Perseroan dalam hal ini PT.Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa sesuai Kepres No.32 Tahun 1979 Pasal 5 disebutkan: Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki Rakyat, akan diberikan prioritas kepada Rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah, maka Penggugat diberikan prioritas atas tanah di Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim tersebut, untuk dimiliki dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya tersebut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat P-3 berupa Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 43, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya, tanggal 17-7-1991, No: 209/530.3/35/1991, Gambar Situasi tanggal 31-12-1988 No.1047, Luas 9995 M2, yang terletak di Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama pemegang hak Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api, yang mana lamanya hak pakai berlaku selama tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah dinas perusahaan umum kereta api, sehingga tanah yang terletak diatas Sertipikat Hak Pakai No. 43/

Halaman 47 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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

Madiun Lor tersebut bukan tanah bekas Hak Pakai karena status hak pakainya belum berakhir masa berlakunya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam repliknya menyangkal dengan mendalilkan Pada sertifikat hak pakai nomor 43 tidak disebutkan jangka waktunya, yang berarti SHP tersebut sudah tidak berlaku karena sesuai dengan ketentuan SHP berlaku selama 20 Tahun, sedang SHP No 43 diterbitkan tanggal 09 Oktober 1991 ditambah 20 tahun sama dengan tanggal 09 Oktober 2011. Jadi jelas bahwa SHP nomor 43 sudah tidak berlaku sejak tanggal 10 Oktober 2011. Yang berarti pula SHP nomor 43 tidak mempunyai nilai dan kekuatan hukum serta statusnya menjadi kertas bekas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dalam Pasal 45 Ayat (1) dijelaskan Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau **diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan** selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, selanjutnya dalam Pasal 45 Ayat (3) dijelaskan Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
a. **Departemen**, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah, b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional, c. Badan keagamaan dan badan social;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Pakai No.43 / Madiun Lor tercatat atas nama Direktorat Jendral Perhubungan Darat **Departemen Perhubungan Republik Indonesia** cq. Perusahaan Umum Kereta Api, dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 untuk Sertipikat Hak Pakai yang diberikan kepada Departemen tidak ditentukan jangka waktunya, sehingga Sertipikat Hak Pakai No.43/ Madiun Lor tersebut sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan telah menguasai obyek sengketa sejak tahun 1961 karena orang tuanya (Pak Sadin) dulu pegawai PJKA akan tetapi tidak membuktikan surat tanda bukti kepemilikan atas obyek sengketa tersebut, justru Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang dapat membuktikan dalilnya bahwa obyek sengketa terletak diatas Sertipikat Hak Pakai No. 43 / Madiun Lor yang merupakan kekayaan Perumka yang telah beralih kepada Tergugat Konvensi/

Halaman 48 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



Penggugat Rekonvensi, sehingga Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang berhak atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pertanyaan kedua mengenai apakah perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan surat pemberitahuan pengosongan terhadap Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa untuk dapat menilai apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), maka perbuatan tersebut harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa unsur melawan hukum yang dimaksud dalam perbuatan melawan hukum adalah: melanggar kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain yang telah diatur oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan ketidak hati-hatian;

Menimbang, bahwa hak-hak subyektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah: hak-hak kebendaan serta hak-hak absolut lainnya (misalnya hak milik), hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya), dan hak-hak khusus seperti hak penghunian seorang penyewa;

Menimbang, bahwa dalam suatu perbuatan melawan hukum harus jelas perbuatan apa yang dilakukan, dalam perkara aquo Para Penguat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengirimkan surat pemberitahuan pengosongan tidak menggunakan dasar hukum sertipikat hak tanah dari tanah tersebut yang berarti tanah tersebut bukan milik Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi membantah dengan mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah, maka Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengirimkan surat undangan, surat pemberitahuan 1,2,3 dan karena tidak diindahkan dilanjutkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pengiriman surat pengosongan 1,2,3 kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T-2 berupa surat undangan yang menerangkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengirimkan surat undangan kepada Supadmi untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan asset milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, bahwa dari bukti T-3, T-4, T-5 berupa surat pemberitahuan yang menjelaskan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengirimkan surat pemberitahuan I (SP-I) tanggal 24 April 2018, surat pemberitahuan II (SP-II) tanggal 16 Mei 2018, surat pemberitahuan III (SP-III) tanggal 4 Juni 2018 kepada Supadmi untuk menyelesaikan persewaan pemanfaatan asset milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, bahwa dari bukti T-6, T-7, T-8 berupa surat pemberitahuan pengosongan ke 1 tanggal 7 Januari 2021, surat pemberitahuan pengosongan ke 2 tanggal 11 Januari 2021, surat pemberitahuan pengosongan ke 3 tanggal 14 Januari 2021 kepada Supadmi penghuni RP No.14 D (obyek sengketa);

Menimbang, bahwa dari bukti T-13 berupa Daftar Nominative Kontrak Sta Madiun dan bukti T-14 berupa data wilayah Sukokaryo Madiun, yang diperkuat oleh keterangan saksi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang bernama saksi Agus Prabowo dan saksi Hartanto yang menerangkan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah berakhir pada 2012 dan sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak memperpanjang perjanjian sewa menyewa dan tidak pula membayar uang sewa;

Menimbang, bahwa dari bukti T-11 berupa Reglemen tentang rumah dinas Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) dan bukti T-12 berupa Surat Penunjukan Rumah Dinas, yang menerangkan bahwa rumah dinas PJKA memberikan fasilitas air, gas dan penerangan listrik dan tata tertib pada rumah dinas serta pemungutan sewa rumah dari penghuni rumah dinas yang dituangkan dalam Surat Penunjukan Rumah Dinas PJKA dan bukti T-12 sebagai contoh bentuk Surat Penunjukan Rumah Dinas, hal tersebut diperkuat oleh keterangan saksi Sumarno yang menerangkan menempati rumah dinas PJKA dengan dasar Surat Penunjukan Rumah (SPR) dengan kewajiban membayar uang sewa sebesar Rp17.000,00 (tujuh belas ribu rupiah) per bulan, keterangan Saksi Samino bahwa saksi menempati rumah dinas pada saat

Halaman 50 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



perusahaan bernama Perumka dengan dasar Surat Penunjukan Rumah Dinas (SPR) dengan uang sewa sebesar Rp17.000,00 (tujuh belas ribu rupiah) per bulan, setelah berubah menjadi PT.KAI (persero) Surat Penunjukan Rumah Dinas (SPR) diganti dengan perjanjian kontrak dengan uang sewa sebesar Rp217.000,00 (dua ratus tujuh belas ribu rupiah), dan saksi Yudi Arifandi yang menerangkan menempati rumah dinas atas dasar perjanjian kontrak dengan PT.KAI (Persero) dengan uang sewa sebesar Rp210.000,00 (dua ratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti T-9 berupa Surat Edaran Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara dan bukti T- 10 berupa Surat Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) yang menerangkan bahwa adanya temuan dari Komisi Pemberantasan Korupsi diantaranya penghunian rumah dinas oleh pihak yang tidak berhak dan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara mengeluarkan Surat Edaran agar Direksi Badan Usaha Milik Negara melakukan penertipan terhadap penguasaan rumah dinas;

Menimbang, bahwa surat undangan, surat pemberitahuan 1,2,3 dan surat pemberitahuan pengosongan 1,2,3 ditujukan kepada nama penyewa yang terdaftar dalam perjanjian kontrak dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dan karena perjanjian kontrak Penggugat telah berakhir pada tahun 2012 sehingga Penggugat tidak dapat menunjukkan perjanjian kontrak dengan PT. KAI (Persero) yang masih berlaku sebagai alas hak menempati rumah dinas PT. KAI (Persero);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang berhak atas obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 43/ Madiun Lor, maka Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi mempunyai kedudukan hukum (legalstanding) terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi mengirimkan surat pemberitahuan pengosongan ke 1, 2 dan 3 dalam rangka pengamana asset perusahaan dan penertiban barang milik Negara bukanlah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing petitum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum pertama** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar dikabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum-petitum yang lain



perlu dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mengabulkan petitum pertama tersebut, sehingga setelah semua petitum dipertimbangkan Majelis akan mempertimbangkan Petitum pertama tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedua** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar dinyatakan dan ditetapkan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan barang tidak bergerak milik Tergugat : Jl. Kopol Sunaryo No. 14 Madiun, Jatim, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan sehingga petitum ini tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketiga** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menetapkan sebagai hukum bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai sertifikat hak milik atas tanah Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), maka Sertipikat Hak Pakai Nomor 43, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya, tanggal 17-7-1991, No: 209/530.3/35/1991, Gambar Situasi tanggal 31-12-1988 No.1047, Luas 9995 M2, yang terletak di Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama pemegang hak Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api yang merupakan kekayaan Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) secara serta merta beralih kepemilikannya kepada Perusahaan Perseroan (Persero), atau yang sekarang lebih dikenal dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu Tergugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa obyek sengketa terletak diatas Sertipikat Hak Pakai No. 43 / Madiun Lor yang telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sehingga Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mempunyai Sertipikat Hak Pakai atas obyek sengketa, oleh karenanya petitum ketiga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa mengenai **petitum keempat** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menetapkan sebagai hukum bahwa tanah dan rumah Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim bukan milik Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah dan dalam petitum sebelumnya telah dinyatakan bahwa obyek sengketa terletak diatas Sertipikat Hak Pakai Nomor 43/ Madiun Lor yang merupakan milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sehingga petitum keempat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kelima** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menetapkan sebagai hukum bahwa Tergugat tidak berhak berkirim surat perintah pengosongan, melakukan pengosongan, menyewakan, meminta uang sewa, menempel tulisan pada tanah dan rumah tersebut adalah miliknya serta pada kawasan tersebut, atau kegiatan yang lainnya terkait rumah dan tanah tersebut, karena Tergugat tidak mempunyai sertifikat hak milik atas tanah dan rumah tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemilik obyek sengketa sehingga Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mempunyai kedudukan hukum (legalstanding) terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, dengan demikian tindakan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi menyewakan obyek sengketa dan mengirimkan surat pemberitahuan pengosongan ke 1, 2 dan 3 dalam rangka pengamana asset perusahaan dan penertiban barang milik Negara, oleh karenanya petitum kelima Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum keenam** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar meyatakan Tergugat telah terbukti bersalah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan segala akibat hukumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mempunyai kedudukan hukum (legalstanding) terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi mengirimkan surat pemberitahuan pengosongan ke 1, 2 dan 3 dalam rangka pengamana asset perusahaan dan penertiban barang milik Negara bukanlah perbuatan



melawan hukum, oleh karenanya petitum keenam Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketujuh** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menghukum Tergugat untuk membayar atas kerugian imateriel Rp 1.00.000.000,- , dan pengeluaran biaya berurusan Rp. 100.000.000,-. Jadi jumlah ganti rugi seluruhnya Rp. 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) yang harus ditanggung oleh Tergugat kepada Penggugat dan ganti rugi tersebut harus dibayar secara kontan, tunai, langsung dan seketika sejak putusan diucapkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum ketujuh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedelapan** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat yang harus ditanggung oleh Tergugat apabila mereka lalai mentaati putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dihitung sejak perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun dan **petitum kesembilan** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 2% setiap bulannya kepada Penggugat apabila mereka lalai mentaati atau tidak dengan sukarela melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, di hitung sejak perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun sampai putusan dilaksanakan oleh pengadilan, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum keenam dan ketujuh dinyatakan ditolak maka petitum kedelapan dan kesembilan juga haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kesepuluh** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menghukum Tergugat untuk meminta maaf secara terbuka melalui mass media cetak terbitan lokal (Jawa Pos, Kompas, Sindo) di halaman depan, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum kesepuluh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa mengenai **petitum kesebelas** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menetapkan sebagai hukum bahwa Penggugat diberikan prioritas untuk memiliki tanah dan rumah di Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim. Dengan batas-batas utara tembok PLN, timur sawah, selatan rumah agus, barat gang buntu, dan **petitum kedua belas** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menetapkan sebagai hukum bahwa Penggugat diberikan prioritas untuk mengurus sertifikat hak milik terhadap tanah di Jl. Sukokaryo No.14 D, RT.036/RW.009, Kel. Manguharjo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jatim. Dengan batas-batas utara tembok PLN, timur sawah, selatan rumah agus, barat gang buntu, menjadi atas nama Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek sengketa bukan termasuk tanah dengan hak pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan tetapi telah memiliki Sertipikat Hak Pakai yang merupakan milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan masa berlakunya belum habis, dan Penggugat menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah sehingga bukanlah kategori rakyat yang diberikan hak prioritas atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka petitum kesebelas dan kedua belas Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketiga belas** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menyatakan dan menetapkan sebagai hukum, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerboor Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum baik berupa verset, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum-petitum sebelumnya dinyatakan ditolak maka petitum ketiga belas ini juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum keempat belas** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dengan adanya gugatan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini ada gugatan Rekonvensi, maka mengenai biaya perkara akan di pertimbangkan dalam Konvensi dan Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak maka **petitum pertama** haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya mengajukan gugatan Rekonvensi, maka untuk selanjutnya Tergugat Konvensi disebut juga sebagai Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, dan Penggugat Konvensi disebut Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam konvensi tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah agar Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menempati obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Jalan Sukokaryo No.14 D RT.036 RW.009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun;

hak adalah menurut **Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi**, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi menguasai obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, sedangkan **menurut Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi** gugatan Rekonvensi ini tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat tidak mempunyai SHM atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai obyek sengketa?;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi disangkal oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan alat bukti yang sama dengan alat bukti dalam gugatan konvensi. Demikian juga Tergugat Rekonvensi / Penggugat

Halaman 56 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Konvensi untuk membuktikan dalilnya juga telah mengajukan alat bukti yang sama dengan alat bukti dalam gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pertanyaan kedua mengenai apakah perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan surat pemberitahuan pengosongan terhadap Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk dapat menilai apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata), maka perbuatan tersebut harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa unsur melawan hukum yang dimaksud dalam perbuatan melawan hukum adalah: melanggar kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain yang telah diatur oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan ketidak hati-hatian;

Menimbang, bahwa hak-hak subyektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah: hak-hak kebendaan serta hak-hak absolut lainnya (misalnya hak milik), hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya), dan hak-hak khusus seperti hak penghunian seorang penyewa;

Menimbang, bahwa dalam suatu perbuatan melawan hukum harus jelas perbuatan apa yang dilakukan, dalam perkara aquo Pengugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai obyek sengketa, karena perjanjian sewa menyewa antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah berakhir pada 2012 dan sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak memperpanjang perjanjian sewa menyewa dan tidak pula membayar uang sewa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikannya terhadap obyek sengketa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat PRK -1 berupa Sertipikat Hak Pakai, yang menerangkan bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 43, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya, tanggal 17-7-1991, No: 209/530.3/35/1991, Gambar Situasi tanggal 31-12-1988 No.1047, Luas 9995 M2, yang terletak di Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama pemegang hak Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi bahwa obyek sengketa terletak diatas Sertipikat Hak Pakai No. 43 / Madiun Lor yang merupakan kekayaan Perumka yang telah beralih kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yang berhak atas obyek sengketa dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mempunyai kedudukan hukum (legalstanding) untuk melakukan tindakan membuat perjanjian sewa menyewa/ kontrak dan mengirimkan surat pemberitahuan pengosongan ke 1, 2 dan 3 dalam rangka pengamanan asset perusahaan dan penertiban barang milik Negara;

Menimbang, bahwa dari bukti PRK-13 berupa Daftar Nominative Kontrak Sta Madiun dan bukti PRK-14 berupa data wilayah Sukokaryo Madiun, yang menerangkan bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mengadakan perjanjian sewa menyewa/ kontrak atas obyek sengketa dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang berakhir pada tahun 2012;

Menimbang, bahwa setelah perjanjian sewa menyewa terhadap obyek sengketa berakhir Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak diperpanjang lagi dan pada faktanya obyek sengketa ditempati oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sampai dengan sekarang, tanpa ada perjanjian sewa menyewa/ kontrak dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi karena tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa padahal Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah pemilik sah dari obyek sengketa;

Halaman 58 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa ada hubungan kausal antara perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai obyek sengketa tanpa adanya alas hak yaitu perjanjian sewa menyewa/ kontrak dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai **petitum pertama** Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang meminta agar mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum-petitum yang lain perlu dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mengabulkan petitum pertama tersebut, sehingga setelah semua petitum dipertimbangkan Majelis akan mempertimbangkan Petitum pertama tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedua** yang meminta agar menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah pemegang sah atas tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai No. 43/ Kel. Madiun Lor, tahun 1991, luas tanah : 9.995 m2, Gambar Situasi No : 1047, tanggal 31-12-1988, atas nama Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 43, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya, tanggal 17-7-1991, No: 209/530.3/35/1991, Gambar Situasi tanggal 31-12-1988 No.1047, Luas 9995 M2, yang terletak di Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama pemegang hak Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api, merupakan kekayaan Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) yang telah beralih kepemilikannya kepada Perusahaan Perseroan dalam hal ini PT.Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, sehingga PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam perkara ini sebagai Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi merupakan pemegang yang sah atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Pakai No.43/ Kelurahan Madiun Lor. Oleh karenanya petitum kedua ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketiga** yang meminta agar menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang menguasai tanah dan rumah dengan luas tanah ± 76 m², Register Rumah Perusahaan Nomor 14 D (RP No. 14 D) dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Negara (PLN);
- Sebelah Timur : Tanah Negara bengkok/ sawah;
- Sebelah Barat : Tanah Milik PT KAI (Gang Kecil);
- Sebelah Selatan: Tanah milik PT KAI (RP No.13 D a.n. Tukijem);

Dan diatasnya berdiri bangunan rumah seluas ± 36 M² tanpa alas hak yang sah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai No. 43/ Kel. Madiun Lor, tahun 1991, luas tanah : 9.995 m², Gambar Situasi No : 1047, tanggal 31-12-1988, atas nama Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 76 M² dan bangunan seluas 36 M² yang terletak di di Jalan Sukokaryo No.14 D RT.036 RW.009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tembok PLN;
- Sebelah Timur : Sawah;
- Sebelah Barat : Gang;
- Sebelah Selatan : Rumah No. 13 D;

dan tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai No.43/ Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun tanpa adanya alas hak yaitu perjanjian sewa menyewa/ kontrak dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya petitum ketiga ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Halaman 60 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad



Menimbang, bahwa mengenai **petitum keempat** yang meminta agar menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang dikuasai kepada Penggugat Rekonvensi (PT. Kereta Api Indonesia) dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga dalam waktu 14 (empat belas) hari, sejak putusan ini diucapkan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai obyek sengketa secara melawan hukum maka diperintahkan agar mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Jalan Sukokaryo No.14 D RT.036 RW.009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun dan tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai No.43/ Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya petitum keempat ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi seperlunya;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kelima** yang meminta agar menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam Pasal 606a Rv dijelaskan bahwa "Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa atas dasar ketentuan tersebut maka agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mentaati dan melaksanakan putusan ini secara sukarela, maka beralasan bila kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan secara riil. Oleh karenanya petitum kelima ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum keenam** yang meminta agar menyatakan bahwa apabila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lalai



untuk menyerahkan tanah dan rumah kepada Penggugat Rekonvensi pada waktu yang ditetapkan oleh Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi diberikan wewenang untuk melakukan pengosongan secara paksa dengan atau tanpa bantuan Kepolisian Negara RI, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Pasal 195 Ayat (1) HIR dijelaskan bahwa kewenangan menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap adalah atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu dalam tingkat pertama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengabulkan petitum keempat Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mengenai penyerahan dan pengosongan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lalai untuk melaksanakannya maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Madiun sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan eksekusi merupakan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri, maka petitum keenam ini tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketujuh** yang meminta agar menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada upaya banding, Kasasi atau upaya hukum lain dari Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 menjelaskan bahwa Para Hakim Pengadilan Negeri untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi didasarkan pada surat autentik tetapi dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, maka petitum kesepuluh ini tidak beralasan menurut hukum dan sudah selayaknya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya, berdasarkan pertimbangan sebagaimana diatas maka terhadap **Petitum kesatu** gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian dari petitum gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yang dikabulkan maka gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi selebihnya haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 181 Ayat (1) HIR bahwa pihak yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara. Oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah dalam perkara ini maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 163 dan 181 HIR, Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 63 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad

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)



MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah pemegang sah atas tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 43, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya, tanggal 17-7-1991, No: 209/530.3/35/1991, Gambar Situasi tanggal 31-12-1988 No.1047, Luas 9995 M2, yang terletak di Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama pemegang hak Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Umum Kereta Api;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas \pm 76 M2 dan bangunan seluas \pm 36 M2 yang terletak di di Jalan Sukokaryo No.14 D RT.036 RW.009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tembok PLN;
 - Sebelah Timur : Sawah;
 - Sebelah Barat : Gang;
 - Sebelah Selatan : Rumah No. 13 D;

dan tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai No.43, Gambar Situasi tanggal 31-12-1988 No.1047, Luas 9995 M2, yang terletak di Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Jalan Sukokaryo No.14 D RT.036 RW.009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun dan tercantum



dalam Sertipikat Hak Pakai No.43/ Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan secara riil;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.475.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun, pada hari Senin, tanggal 26 Juli 2021 oleh Majelis Hakim , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Mad tanggal 27 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 29 Juli 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Budi Atmoko, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wuryanti, S.H., M.H.

Salman Alfaris, S.H

Murdian Ekawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Budi Atmoko, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp200.000,00;
4. PNBP	:	Rp20.000,00;
5. Sumpah	:	Rp70.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.060.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
8. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.475.000,00;

(satu juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

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)