



PUTUSAN

Nomor 2620 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. **MOH. ANSORI**, bertempat tinggal di BMP Blog FC 5 DS, Kelurahan Mangli, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
- II. **SUPA'I AI RIPA'I**, bertempat tinggal di Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
- III. **HADI YUSWONO**, bertempat tinggal di Perum Taman Gading BB-05 RT.01/RW.14, Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
- IV. **PURNOMO SIDI**, bertempat tinggal di Dusun Pondok Labu, Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- V. **PURWADI**, bertempat tinggal di Dusun Pondok Labu, Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- VI. **SRI AGUSTINI NINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Lumba-Lumba RT.04/RW.01, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
- VII. **INDRAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Lumba-Lumba Gg.2 Nomor 234, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
- VIII. **HENDRI SUPARTO**, bertempat tinggal di Jalan Balung RT.01/RW.13, Desa Tegalsari, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember;
- IX. **ACHMAD FAISOL**, bertempat tinggal di Jalan Ikan Bandeng 15, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
- X. **ADI SANTOSO, S.Sos.**, bertempat tinggal di Jalan Lumba-Lumba II Nomor 234, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;

Hal. 1 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014

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)



**XI. IRIYANTO**, bertempat tinggal di Dusun Kidul Pasar RT.1/  
RW. 5, Kelurahan Rambipuji, Kecamatan Rambipuji,  
Kabupaten Jember;

**XII. SUPRIADI HADI SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan  
Jayanegara I.C, Kabupaten Jember;

**XIII. WIJI SUPRAPTI**, bertempat tinggal di Jawa Nomor 50,  
Jember;

**XIV. MULYADI**, bertempat tinggal di Kelurahan Sempusari,  
Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, kesemuanya  
dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Wantoro, S.H.,  
dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Srikoyo 12,  
Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret  
2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para  
Pembanding;

melawan

**PT. KERETA API INDONESIA PUSAT. Cq. PT. KERETA API  
INDONESIA DAOP IX JEMBER**, berkedudukan di Jalan Dahlia  
Nomor 2 Jember, diwakili oleh Sunarjo, selaku Vice Presiden PT.  
Kereta Api Indonesia DAOP IX Jember, dalam hal ini memberi  
kuasa kepada Mohamad Sutamrin, S.H.,M.H., Advokat, berkantor  
di Jalan Slamet Riyadi Nomor 49, Jember, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding, telah  
menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding, di  
muka persidangan Pengadilan Negeri Jember pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 21 April 2011, telah  
sepakat mengadakan Adendum Perjanjian Nomor 0021/68135/DAOP IX/  
991/MI/TN/IX/2010, tentang Persewaan Tanah Milik PT KAI (Persero) Km  
192 + 2/4 antara Mangli-Jember;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut di atas maka Para Penggugat mempunyai hak sewa atas tanah milik KAI Persero yang terletak depan pertokoan Roxy, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember dengan batas-batas sebagai berikut di bawah ini:
  - Utara : Jalan Dobel W depan pertokoan Roxy;
  - Timur : tanah Milik PT. KAI;
  - Selatan : rel Kereta Api dengan jarak 7 meter dari tanah persewaan;
  - Barat : tanah milik PT.KAI;
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut Para Penggugat diberi hak untuk membangun bangunan sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh PT. KAI. Dan juga dilengkapi dengan Ijin Bangunan dari Bupati Jember;
4. Bahwa dengan bekal Perjajian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Tergugat dan Ijin Bagunan dari Bupati Jember serta petunjuk PT. KAI maka Para Penggugat membangun bangunan di atas tanah persewaan dari PT. KAI;
5. Bahwa setelah bangunan tersebut jadi dan baru dimulai kegiatan usaha tiba-tiba pada hari Selasa tanggal 12 Maret 2013 Tergugat mendatangkan puluhan personilnya dan mengumpulkan Para Penggugat dengan menyampaikan akan menghentikan hubungan sewa menyewa tanah persewaan kereta api tersebut antara Para Penggugat dengan Tergugat, dan Tergugat memerintahkan pada Para Penggugat agar membongkar bangunan yang baru jadi tersebut dengan alasan bahwa bangunan tersebut menghalangi pandangan kereta api;

Dan pada tanggal 22 Maret 2013, Tergugat mengirim surat pada Para Penggugat yang pada pokoknya, tanggal 31 Maret 2013 Para Penggugat harus membongkar bangunan secara sukarela apa bila tidak dilaksanakan maka Tergugat akan melakukan pembongkaran paksa bangunan Para Penggugat baik secara sendiri-sendiri maupun dengan lembaga lain karena bangunan Para Penggugat mengganggu pandangan perjalanan kereta api, karena bangunan tersebut adalah melanggar Pasal 178 dan Pasal 192 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007. Dan Tergugat juga menyampaikan pada media masa Radar Jember bahwa bangunan Para Penggugat adalah bangunan liar;

Bahwa Para Penggugat sangat keberatan atas perbuatan Tergugat yang secara sepihak akan memutuskan hubungan sewa menyewa tanah

Hal. 3 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014

#### 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)



persewaan kereta api tersebut karena tidak ada kesalahan Para Penggugat dengan perjanjian sewa menyewa tersebut;

6. Bahwa alasan Tergugat penghentian hubungan sewa menyewa karena mengganggu jarak pandang perjalanan kereta api, alasan Tergugat tersebut adalah diskriminasi karena banyak kasus bangunan di sepanjang jalan/rel kereta api yang lebih parah bahkan yang liar tidak ada tindakan dari Tergugat sedangkan persewaan Para Penggugat tidak mengganggu pandangan jalannya kereta api karena bangunan Para Penggugat dengan rel kereta api berjarak 7 meter;
7. Bahwa di samping itu apa bila persewaan tersebut dianggap melanggar Pasal 178 dan Pasal 192 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 adalah kesalahan Tergugat sendiri karena tidak menjalankan prinsip/asas kehati-hatian dan ketelitian. Maka segala resiko dan kerugian harus ditanggung oleh Tergugat, karena Para Penggugat menyewa tanah persewaan kereta api tersebut semula adalah kemauan dari Tergugat yang menawarkan persewaan tersebut, dimana tanah persewaan tersebut dikapling-kapling oleh Tergugat dan disewakan pada Para Penggugat dengan harga yang cukup tinggi sewanya yaitu satu kapling ukuran 3 x 4 m seharga Rp1500.000,00 s/d Rp10.000.000,00 dan setiap tahunnya masih harus membayar pajak;
8. Bahwa perbuatan Tergugat menghentikan hubungan sewa menyewa tanah persewaan kereta api secara sepihak adalah ingkar janji, dan akan membongkar bangunan yang belum dinikmati persewaannya, adalah perbuatan main hakim sendiri yang tidak manusiawi, tidak layak karena hanya dalam waktu yang singkat, yang berakibat merugikan Para Penggugat, perbuatan tersebut adalah merupakan suatu pelanggaran hukum atau perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa wanprestasi menurut hukum dapat di tuntutan untuk:
  1. Melaksanakan Prestasi;
  2. Melaksanakan Prestasi dengan disertai ganti rugi;
  3. Membatalkan perjanjian dengan disertai ganti rugi;Bahwa perbuatan membongkar paksa bangunan milik Para Penggugat adalah suatu eksekusi liar dan merupakan perbuatan melawan hukum dapat dituntut pidana melanggar Pasal 170 KUHP, karena yang berhak dan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paling berwenang melakukan eksekusi pembongkaran adalah Pengadilan dengan dasar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap; Oleh karena itu seharusnya Tergugat melakukan gugatan pembatalan sewa kemudian melakukan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Karena Para Penggugat menguasai tanah sengketa tersebut atas hak yang sah yaitu hak sewa dari Tergugat;

10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, apa bila dilaksanakan dapat merugikan di pihak Para Penggugat yaitu kerugian materiil Para Penggugat berupa kehilangan uang sewa lahan, biaya urukan sebesar Rp2.000.000,00 per unit dan harga bangunan sedikitnya sebesar Rp25.000.000,00 per kaplingnya. Serta hilangnya keuntungan yang akan diperoleh yaitu sumber nafkah Para Penggugat;
11. Bahwa Para Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara musyawarah perdamaian akan tetapi tidak mendapat tanggapan yang baik oleh Tergugat maka Para Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Jember;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jember agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menanggihkan pembongkaran bangunan di atas lahan persewaan kereta api milik Para Penggugat sampai adanya putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa sewa menyewa antara Tergugat dengan Para Penggugat pada tanggal 21 April 2011 dan kesepakatan mengadakan Adendum Perjanjian Nomor 0021/68135/DAOP IX/991/MI/ TN/ IX/2010, tentang persewaan tanah milik PT KAI ( Persero ) Km 192 + 2/4 antara Mangli-Jember adalah sah;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat telah ingkar janji karena menghentikan hubungan sewa menyewa tanah persewaan kereta api, antara Para Penggugat dengan Tergugat secara sepihak;

Hal. 5 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014



4. Menetapkan bahwa Penghentian hubungan sewa menyewa tanah persewaan kereta api, antara Para Penggugat dengan Tergugat secara sepihak dan perintah Tergugat pada Para Penggugat agar membongkar bangunan yang baru jadi dan ada yang masih tahap membangun tersebut adalah tidak sah;
5. Menghukum Tergugat untuk membatalkan penghentian hubungan sewa menyewa tanah persewaan kereta api, antara Para Penggugat dengan Tergugat dan membatalkan perintah pada Para Penggugat untuk membongkar bangunan yang baru jadi tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini;
- Atau apabila Pengadilan berpandangan lain mohon agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi:**

1. Bahwa Para Penggugat menggugat Tergugat pada dasarnya tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat, sebab Para Penggugat tidak mempunyai kaitan hukum secara juridis dengan Tergugat setelah berakhirnya perjanjian yang sudah dibuatnya andaikata jika memang benar ada Addendum Perjanjiannya, sebab andaikata perjanjian itu ada dan dibuat tanggal 21 April 2010, maka kebiasaan yang dibuat oleh Tergugat dalam membuat setiap perjanjian yang menyangkut tentang asset tanah Negara milik Tergugat (pihak I/PT. KAI) hanya berlaku/dibuat dengan masa berlaku 1 tahun, jika bilamana, perjanjian dibuat tertanggal 21 April 2010, bila itu benar, maka perjanjian yang didalilkan pasti akan berakhir tanggal 21 April 2011, tapi bagaimana jika dalam catatan di administrasi Kantor PT. KAI DAOP 9 Jember tidak ada dan memang tidak pernah ada, tentunya dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah salah sasaran dan salah alamat serta mengada-ada, oleh karenanya dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah *obscuure libel* (kabur), serta patutlah untuk tidak bisa diperiksa proses sidangnya dan ditolak;



2. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur, sebab satu pihak menyatakan ke 14 orang Para Penggugat telah membuat kesepakatan Addendum Perjanjian dengan Tergugat tertanggal 21 April 2010 dengan Nomor 0021/68135/DAOP 9/991/MI/TN/IX/2010, sementara di pihak lain masing-masing Para Penggugat yang terdiri dari 13 orang lainnya tersebut, sama sekali tidak pernah mencantumkan Nomor Kontrak Sewa Perjanjian dari masing-masing Para Penggugat tersebut, sehingga oleh karenanya kesan dalil-dalil yang dikemukanya adalah usang/kadaluarsa, tidak jelas dan kabur adanya (*obscuure libel*), sebab di catatan administrasi Kantor Daop 9 Jember perjanjian tertanggal 21 April 2010 yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada peranjianya;
3. Bahwa objek sengketa dari masing-masing pemegang sewa kontrak, selebihnya dari 1 orang yang terdiri dari 13 orang, obyek sengketanya tidak jelas dan kabur, sebab masing-masing penyewa kontrak tersebut tanah yang disewanya tersebut batas-batasnya tidak jelas disebutkan, misalkan utara dengan siapa, timur dengan siapa, barat dengan siapa, selatan dengan siapa, dengan tidak pernah dijelaskanya batas-batas objek tanah sewanya jelas dalil-dalil Penggugat adalah mengada-ada serta kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat sudah selayaknya untuk ditolak;
4. Bahwa subjek hukum dari Tergugat adalah tidak lengkap dan tidak sempurna, sebab andaikata perjanjian itu ada dan benar, maka Tergugat tidak hanya sebagai pihak yang berdiri sendiri, melainkan ada pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak sebagaimana dalam ketentuan azas hukum yaitu: 1. Oknum pribadi orang yang menentukan dan memungut uang sewa kontrak Rp1.500.000,00 s/d Rp10.000.000,00, (satu juta lima ratus ribu rupiah s/d sepuluh juta rupiah) sebab, nilai sewa kontrak yang sebenarnya hanya Rp210.000,00 (dua ratus ribu rupiah), 2. Pribadi pemohon pengaju Ijin Bangunan, 3. Bupati Jember yang menerbitkan Ijin Bangunan, oleh karena, ke 3 pihak subjek hukum tersebut di atas tidak ditarik sebagai pihak, maka sudah jelas gugatan Penggugat dalil-dalilnya tidak sempurna dan tidak lengkap serta kabur, oleh sebab itu sudah sepatutnya gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima karena kurang subyek;

Hal. 7 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014



## Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi telah mengadakan kesepakatan dalam bentuk perjanjian persewaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 9 Jember tanggal 22 September 2010, dengan obyek tanah yang terletak di Jalan Hayam Wuruk KM. 192 + 2 / 4 antara Mang-Jember;
2. Bahwa dalam kesepakatan perjanjian tersebut telah dituangkan dalam perjanjian resmi dengan masing-masing perjanjian terdiri dari:
  - 2.1. Perjanjian Nomor 0004/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama Purnomo Sidi (kompli dengan surat pernyataannya), Tanah Sewa Petak Nomor 9, obyek tanah sewa batas-batasnya, Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 10 atas nama Refai, Petak Sewa Nomor 8 atas nama: Sahroni, Selatan: Rel Kereta Api;
  - 2.2. Perjanjian Nomor 0006/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Win Suprapti (kompli dengan surat pernyataannya), Tanah Sewa Petak Nomor 11 & 12. Obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 13 atas nama Purwadi, Barat: Petak Sewa Nomor 10, atas nama: Rifai, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;
  - 2.3. Perjanjian Nomor 0007/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Purwadi (kompli dengan surat pernyataan), Tanah Sewa Petak Nomor 13 & 14, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara : Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 15, atas nama: Hadi Yuswono, Barat: Petak Sewa Nomor 12 atas nama: Wir Suprapti, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;
  - 2.4. Perjanjian 0008/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Hadi Yuswono (kompli dengan surat pernyataannya, tanah sewa Petak Nomor 15 & 16, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Mandiri Land, Timur: Petak sewa Nomor 17 atas nama: Asmara, Barat: Petak sewa Nomor 14 atas nama: Purwadi, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;
  - 2.5. Perjanjian 0010/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Mulyadi (kompli dengan surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernyataan), Tanah Sewa Petak Nomor 18, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 19 atas nama: Sri Agustiniingsih, Barat: Petak Sewa Nomor 17 atas nama: Asmara, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;

- 2.6. Perjanjian 0011/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Sri Agusttini Ningsih (kompllit dengan surat pernyataanya) Tanah Sewa Petak Nomor 19, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 20 atas nama: Abdul Azis, Barat: Petak Sewa Nomor 12 atas nama: Mulyadi, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;
- 2.7. Perjanjian 0016/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Indrawati (kompllit dengan surat pernyataanya), Tanah Sewa Petak Nomor 24, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 25 atas nama: Iriyanto, Barat: Petak Sewa Nomor 23 atas nama: Yuliana, Selatan Rel Kereta Api PT. KAI;
- 2.8. Perjanjian 0017/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Iriyanto (kompllit dengan pernyataanya), Tanah Sewa Petak Nomor 25, obyek tanah sewa batas-batasnya Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 26, atas nama: Suyono, Barat: Petak Sewa Nomor 24 atas nama: Indrawati, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;
- 2.9. Perjanjian 0020/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Indrawati (kompllit dengan surat pernyataan), Tanah Sewa Petak Nomor 28, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 29, atas nama: Hendri Suparto, Barat: Petak Sewa Nomor 27, atas nama: Retno Indah Wulandari, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;
- 2.10. Perjanjian 0021/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Adi Santoso, S.Sos., (kompllit dengan surat pernyataanya), Tanah Sewa Petak Nomor 30, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara : Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 31, atas nama: Agustin Rahayu, Barat: Petak

Hal. 9 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa Nomor 29, atas nama: Hendri Suparto, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;

2.11. Perjanjian 0024/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 21 Oktober 2010, atas nama: Achmad Faisol (kompllit dengan surat pernyataanya) Tanah Sewa Petak Nomor 5 & 6, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 7, atas nama: Tri Suharsono, Barat: Petak Sewa Nomor 4, atas nama: Priscilia DMK, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;

2.12. Perjanjian 0025/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 21 Oktober 2010, atas nama: Moh. Ansori (kompllit dengan surat pernyataanya), Tanah Sewa Petak Nomor 33 & 34, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 35, tidak ada penyewa, Barat: Petak Sewa Nomor 32. atas nama: Moh. Zainal Abidin, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;

2.13. Perjanjian 0026/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Hendri Suparto (kompllit dengan surat pernyataanya), Tanah Sewa Petak Nomor 29, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 30, atas nama : Adi Santoso, Barat: Petak Sewa Nomor 28, atas nama: Indrawati, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;

2.14. Perjanjian 0005/68135/DAOP.9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, atas nama: Rifai (kompllit dengan surat pernyataanya), Tanah Sewa Petak Nomor 10, obyek tanah sewa batas-batasnya: Utara: Jalan Vaving Mandiri Land, Timur: Petak Sewa Nomor 11, atas nama: Wir Suprapti, Barat: Petak Sewa Nomor 9, atas nama: Purnomo Sidi, Selatan: Rel Kereta Api PT. KAI;

Bahwa untuk lebih mudah penyebutanya maka petak-petak tanah sewa PT. KAI yang disewa oleh Para Tergugat tersebut di atas mohon disebut pula sebagai Petak Tanah Sewa Sengketa (Objek Sengketa);

3. Bahwa kesepakatan tersebut dilatar belakangi oleh adanya undangan Camat Kahwates terhadap Penggugat Rekonvensi selaku KADAOP 9 PT. Kereta Api Indonesia Jember, yang mana undangan tersebut membahas nasib Pedagang Kaki Lima (PKL) yang mendapat kesulitan untuk buka



usaha baik di lahan Mandiri Land maupun di lahan Roxi karena Mandiri Land dan Roxi merasa keberatan jika lahan dipakai usaha oleh para PKL, oleh karena dengan rasa kemanusiaan dan toleransi dari Penggugat Rekonvensi lalu diberi jalan dengan solusi, Penggugat Rekonvensi bersedia untuk memberikan hak sewa tanah PT. KAI untuk tempat usaha dengan persyaratan agar para PKL yang diberi hak sewa tanah mematuhi kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi selaku KADAOP 9 PT. KAI Jember, dan kemudian para PKL menyanggupinya atas syarat yang ditentukan tersebut Yaitu: boleh disewa dengan hak pakai usaha, tidak boleh mendirikan bangunan permanen (bangunan tembok), bangunan hanya bercagak kayu dan ber dinding asbes, triplek dan gedek serta siap sewaktu-waktu apabila tanah tersebut dibutuhkan dan siap diputus hubungan secara sepihak oleh Penggugat Rekonvensi selaku KADAOP 9 PT. KAI Jember;

4. Bahwa dari kesepakatan yang ditentukan oleh Penggugat Rekonvensi selaku KADAOP 9 PT. KAI Jember bagi PKL yang akan menggunakan hak sewa tanah PT. KAI, maka Penggugat Rekonvensi kemudian memberikan kesempatan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk mendaftar dengan syarat mengajukan permohonan untuk sewa tanah milik PT. KAI melalui Penggugat Rekonvensi, setelah permohonan diterima lalu dibuatkan suatu perjanjian sewa tanah PT. KAI Jember secara sah dan secara hukum dengan ketentuan sebagaimana yang sudah tertuang dalam perjanjian tersebut;
5. Bahwa setelah perjanjian tersebut telah ditandai tangan secara sah oleh Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi, lalu kemudian Para Tergugat telah membuka usaha dengan mematuhi ketentuan-ketentuan yang sudah disepakati, membuka usaha di lahan tanah sewa mulanya dengan membuat bangunan yang tidak permanen sebagaimana yang sudah ditentukan, setelah usahanya berjalan lalu kemudian Para Tergugat Rekonvensi secara diam-diam dan tanpa ijin dari Penggugat Rekonvensi membangun secara kilat tempat usahanya dengan bangunan tembok permanent, sehingga ia dengan sengaja telah melanggar ketentuan-ketentuan yang sudah disepakati sebelumnya, oleh karenanya sudah dengan jelas dan sengaja Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan

Hal. 11 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014



perbuatan melawan hukum karena telah merugikan kepentingan PT. KAI Jember yang lebih besar, dimana atas dibangunnya bangunan permanent tembok telah membahayakan keamanan bagi Masinis Kereta Api milik PT. KAI, dimana menghalangi pandangan Masinis yang menahkodai kereta api dengan membawa jiwa penumpang ratusan orang bahkan ribuan orang, oleh karenanya Para Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja membangun bangunan permanent tembok secara tidak ijin dan tidak berperikemanusiaan telah dengan sengaja akan sama dengan mau menciptakan kecelakaan bagi orang lain yaitu Para Masinis dan Para Penumpang kereta api nantinya.

6. Bahwa oleh karena, justru Para Tergugat Rekonvensi diberi kesempatan dalam menempati tanah sewa milik PT. KAI telah disalah gunakan sarana pembangunan tempatnya dan tidak sesuai dengan ketentuan yang sudah disepakati sebelumnya, oleh karenanya perbuatan Para Tergugat Rekonvensi secara juridis telah merugikan kepentingan PT. KAI secara management perusahaan, dimana telah merugikan secara materiil dan Imateriil, lebih-lebih justru sudah perjanjiannya berahir tidak memperpanjang dan tidak membayar uang kontrak sewa tanahnya dari tanggal 31 Agustus 2013 s/d tanggal 2 Mei 2013, malah justru Penggugat Rekonvensi digugat melalui Pengadilan Negeri Jember sebagai Tergugat Konvensi, hal ini sudah tidak etis, tidak logis dan tidak masuk akal dalam pandangan hukum dan kelayakan bagi orang yang normal dan sadar hukum, tidak tahu jika pandangannya orang yang tidak normal berbuat melakukan gugatan perlawanan dengan cara mengada-ada dan merasa benar, dalam kaftan ini, normal atau tidak normal pikiranya Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi perbuatannya yang sengaja membangun tanah sewa milik PT. KAI tanpa ijin lebih dahulu dari Penggugat Rekonvensi, apapun alasanya adalah merugikan PT. KAI, untuk itu sudah sepantasnya Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Tergugat Rekonvensi sebagai kompensasi yang meliputi:

-- Ganti rugi Materiil karena Para Tergugat Rekonvensi tidak membayar uang sewa tanah selama 2 tahun sebesar Rp5.889.464,00 (lima juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh empat rupiah);



-- Ganti Rugi Imateriil (Moril) karena PT. KAI merasa dicemarkan secara Management dengan ditariknya sebagai pihak Tergugat di Pengadilan Negeri Jember sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Bahwa oleh karena perjanjian Para Tergugat Rekonvensi sudah berakhir tanggal 31 Agustus 2011, maka mohon kepada Pengadilan untuk menyatakan secara hukum kalau perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi secara otomatis sudah menjadi gugur dan tidak sah lagi berlakunya, untuk itu mohon pula agar menyatakan bahwa Para Tergugat menempati tanah sewa milik PT. KAI adalah tidak sah dan dinyatakan sebagai penghuni liar, untuk itu supaya keluar secara sukarela, dan bila tidak keluar secara sekarela dapat dikategorikan sebagai pelaku tindak pidana penguasaan tanah tanpa hak dan membuat perasaan tidak menyenangkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1385 Jo Pasal 335 KUHPidana, untuk itu karena, Para Tergugat Rekonvensi sebagai penghuni liar, maka mohon pula kepada Pengadilan untuk menyatakan bilamana putusan im dijatuhkan, maka putusan hukum yang dijatuhkan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan upaya-upaya, baik upaya banding, kasasi maupun peninjauan kembali, mengingat karena tanah sewa yang telah ditempati oleh Para Tergugat Rekonvensi sudah berakhir dan habis waktu kontrak sewanya, demi keamanan pandangan Masinis yang sedang menahkodai penumpang ratusan bahkan ribuan jiwa orang yang dibawahnya;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah melakukan upaya persuasif melalui teguran-teguran surat secara etika kedinasan selaku KADAOP 9 Jember kepada Para Tergugat Rekonvensi, namun nampaknya malah justru tidak mengindahkan beliau, bahkan malah melakukan gugatan ke Pengadilan Jember, sehingga oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat Rekonvensi melakukan gugatan balik kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang ini sebagai konsekwensinya agar supaya Para Tergugat Rekonvensi menyerahkan dan mengosongkan tanah sewa milik PT. KAI (Persero) yang disewanya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jember untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Hal. 13 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk berhenti melakukan aktivitas segala usahanya di tempat tanah sewa kontraknya hingga sampai perkara ini ada putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sudah berahir perjanjian tanggal 31 Agustus 2011 masih juga tidak menyerahkan tanah sewa obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi yang dibuat tanggal 1 September 2010 s/d 31 Agustus 2011 sudah secara otomatis berahir dan tidak berlaku lagi surat perjanjinya;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan yang meliputi:
  - Ganti rugi materii, yang menempati tanah sewa selebihnya dari tanggal 31 Agustus 2011 selama 2 tahun bulan sebesar Rp5.889.464,00 (lima juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh empat rupiah);
  - Ganti rugi moril (immateriil) karena Para Tergugat tidak segera menyerahkan tanah sewanya dan mencemarkan nama baik PT. KAI Jember dengan plakat tulisan yang dipasang ditempat lokasi tanah dengan tulisan tanah dalam sengketa sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan petak tanah sewa sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat suatu apapun saja, bilamana perlu dengan cara paksa melalui bantuan aparat pihak yang berwajib;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan secara hukum putusan Pengadilan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Para Tergugat Rekonvensi melakukan upaya-upaya, baik upaya banding kasasi maupun peninjauan kembali;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul akibat dari perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah memberikan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.JR., tanggal 27 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

1. Dalam Provisi:

-- Menolak permohonan provisi Para Penggugat;

2. Dalam Eksepsi:

-- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

3. Dalam Pokok Perkara:

-- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi :

1. Dalam Provisi:

-- Menolak permohonan provisi dari Penggugat Rekonvensi;

2. Dalam Pokok Perkara:

-- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) untuk sebagian;

-- Menyatakan perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi yang dibuat pada tanggal 1 September 2010 telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011;

-- Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan tanah sewa kepada Penggugat Rekonvensi setelah berakhirnya perjanjian sewa tanah tanggal 31 Agustus 2011;

-- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan petak tanah sewa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat suatu apapun, bilamana perlu dengan cara paksa melalui bantuan aparat yang berwajib;

Hal. 15 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum masing-masing Tergugat Rekonvensi (Penyewa) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi yang besarnya bagi Tergugat Rekonvensi (Penyewa) tanah seluas 12 m<sup>2</sup> dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp420.676,00 (empat ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), dan bagi Tergugat Rekonvensi (Penyewa) yang menyewa tanah seluas 24 m<sup>2</sup> dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp818.355,00 (delapan ratus ribu delapan belas tiga ratus lima puluh lima rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) untuk selain dan selebihnya;

## C. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp191.000,00 (seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki, oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 110/PDT/2014/PT.SBY., tanggal 7 April 2014, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 November 2013, Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.JR., sekedar mengenai penyebutan Para Tergugat sehingga diktum selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## A. Dalam Konvensi:

1. Dalam Provisi:
  - Menolak permohonan provisi Para Penggugat;
2. Dalam Eksepsi:
  - Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
3. Dalam Pokok Perkara:
  - Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

## B. Dalam Rekonvensi:

1. Dalam Provisi:
  - Menolak permohonan provisi dari Penggugat Rekonvensi;

16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi (Tergugat Konvensi) untuk sebagian;
- Menyatakan perjanjian antara Penggugat Reconvensi dengan Para Tergugat Reconvensi yang dibuat pada tanggal 1 September 2010 telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011;
- Menyatakan Para Tergugat Reconvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan tanah sewa kepada Penggugat Reconvensi setelah berakhirnya perjanjian sewa tanah tanggal 31 Agustus 2011;
- Menghukum Para Tergugat Reconvensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan petak tanah sewa kepada Penggugat Reconvensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat suatu apapun, bilamana perlu dengan cara paksa melalui bantuan aparat yang berwajib;
- Menghukum masing-masing Tergugat Reconvensi (Penyewa) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Reconvensi yang besarnya bagi Tergugat Reconvensi (Penyewa) tanah seluas 12 m<sup>2</sup> dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp420.676,00 (empat ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), dan bagi Tergugat Reconvensi (Penyewa) yang menyewa tanah seluas 24 m<sup>2</sup> dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp818.355,00 (delapan ratus ribu delapan belas tiga ratus lima puluh lima rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat Reconvensi (Tergugat Konvensi) untuk selain dan selebihnya;

## C. Dalam Konvensi Dan Reconvensi:

- Menghukum Para Penggugat baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng untuk membayar perkara di dua tingkat Pengadilan untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 28 Mei 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2013, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Juni 2014, sebagaimana

Hal. 17 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.Jr., Jo Nomor 15/Pdt.Ks/2014/PN.Jr., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 23 Juni 2014, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 3 Juli 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur, yang dirasakan tidak adil dan berat sebelah. Karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember hanya menerima saja apa adanya yang dikatakan oleh Terlawan II/Terbanding/Termohon Kasasi;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dasar dan alasan yang diajukan untuk permohonan kasasi dan harus diuraikan dalam memori kasasi diantaranya adalah sebagai berikut:
  - *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
  - *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh ketentuan undang-undang yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya keputusan yang bersangkutan;
3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah melakukan pelanggaran hukum karena tidak membuat keputusan sendiri dan hanya mengambil oper putusan Pengadilan Negeri Jember. Serta mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Hukum Acara Perdata: Reg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 492 K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970, bahwa putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan, karena Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan soal mengenyampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan selanjutnya dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja, hal mana menurut pendapat Mahkamah Agung selain kurang tepat juga kurang cukup memberi dasar (*onvoldoende gemotiverd*) untuk menguatkan putusan-putusan Pengadilan Negeri;

4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah keliru dalam menerapkan hukum;
5. Bahwa yang menjadi masalah dalam gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi adalah Surat Bukti P-1, berupa surat dari Tergugat/Termohon Kasasi yang isinya himbuan dengan disertai ancaman agar Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi membongkar bangunan milik Para Penggugat dalam tempo 1 minggu. Dan apa bila dalam tempo 1 minggu tidak dibongkar, maka Tergugat/Termohon Kasasi akan membongkar sendiri bangunan milik Para Penggugat/Para Pmohon Kasasi;

Bahwa Surat Bukti P-1 tersebut diraksakan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi adalah ancaman dan merupakan tindakan main hakim sendiri dan surat tersebut dapat dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum, karena Bukti P-1 tersebut adalah bertentangan dengan Bukti P-2 s/d P-7, yaitu Surat Ijin Sewa Lahan dan Surat Ijin Bangunan;

Bahwa Surat Bukti P-1 tersebut juga telah melanggar Perjanjian Sewa Tanah Milik PT. KAI Pasal 11 dimana dalam pasal tersebut berbunyi: Apabila penyelesaian damai gagal, maka kedua belah pihak sepekat akan menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Jember;

Bahwa justru yang terjadi sebaliknya dimana perselisihan antara Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi yaitu pada hari Selasa tanggal 12 Maret 2013, Tergugat yang jumlahnya lebih dari 30 personil telah mendatangi Para Penggugat yang maksudnya akan mengakhiri Perjanjian Sewa tersebut, kemudian dilanjutkan pada tanggal 22 Maret 2013, yaitu Tergugat/Termohon Kaasi telah mengirim surat berupa surat P-1, yang intinya pada

Hal. 19 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014



tanggal 31 Maret 2013 bangunan harus dibongkar, apabila tidak dilaksanakan akan dibongkar secara paksa oleh Tergugat/Termohon Kasasi;

Bahwa dari fakta tersebut jelas perbuatan Tergugat/Termohon Kasasi melalui Bukti Surat P-1 adalah merupakan tindakan main hakim sendiri/*egen rechten* dan dapat di kwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember juga Pengadilan Tinggi Jawa Timur melihat fakta tersebut mendukung gugatan Para Penggugat untuk menetapkan bahwa Tergugat/Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan main hakim sendiri karena sudah jelas-jelas mengancam Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi akan membongkar bangunan tanpa melalui jalur hukum yang berlaku;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah keliru dalam menerapkan hukum yang mempertimbangkan bahwa Para Penggugat terbukti telah melanggar perjanjian dengan membangun bangunan permanent yang tidak sesuai dengan perjanjian dengan Tergugat, maka perbuatan Tergugat tidak memperpanjang perjanjian yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011, sendirinya bukan sebagai perbuatan ingkar jani dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat pada angka 3, 4 dan 5 harus dinyatakan ditolak;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut tidak adil karena hanya melihat perjanjiannya saja tanpa melihat riwayat Perjanjian Sewa antara Penggugat/Para Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Termohon Kasasi, dimana P-2 s/d P-8, sesuai dengan Bukti Tergugat T-1 s/d T-14, bahwa perjanjian tersebut dibuat secara tidak seimbang yang mana Penggugat diharuskan mengikuti kemauan Tergugat;

Bahwa Perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena sebagai objek perjanjian yaitu tanah sengketa milik KAI yang waktu itu berupa rawa yang dalamnya 2 meter, sehingga tidak mungkin untuk langsung ditempati. Sehingga perlu waktu panjang dan biaya yang banyak untuk biaya pengurusan dan penyelesaian surat-surat ijin bangunan untuk membangun agar tanah sewa tersebut dapat ditempati. Bahwa apabila hanya diberi waktu 1 tahun, jelas perjanjian tersebut tidak bisa dilaksanakan, apalagi pada waktu akan menguruk telah dihalang-halangi oleh Roxi. Dan dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 1 tahun tersebut Para Penggugat masih disibukkan dengan pengurusan lahan dan pengurusan IMB. Dan itupun mendekati 1 tahun perjanjian tersebut dirubah lagi dengan adendum;

Bahwa apabila demikian perjanjian tersebut didasari itikad tidak baik oleh Tergugat/Termohon Kasasi, karena pada waktu membuat perjanjian tersebut seolah-olah akan diberi waktu panjang dan katanya perjanjian tersebut bisa diperpanjang sehingga Para Penggugat berani menyewa tanah tersebut;

Bahwa sesungguhnya Para Penggugat tidak melanggar perjanjian karena bangunan tersebut sesuai dengan gambar IMB hanya bahannya beda dan dibongkar bisa, dan pada waktu pembangunan selalu diawasi oleh petugas Tergugat dan memberikan saran pada waktu pembangunan berlangsung;

Bahwa disamping itu *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah melanggar hukum karena memeriksa saksi yang diajukan oleh Tergugat, dimana saksi-saksi tersebut adalah para Karyawan dari Tergugat. Walaupun Para Penggugat/Pemohon Kasasi telah mengajukan keberatan, namun tetap saja diperiksa, hal tersebut menurut hukum dilarang karena orang yang menerima gaji dari Tergugat tidak boleh untuk menjadi saksi Tergugat;

Bahwa di samping itu *Judex Facti* juga mengesampingkan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi;

Maka dengan demikian jelas pertimbangan *Judex Facti* tersebut hanya mendengarkan apa yang dikatakan Tergugat saja tanpa dasar fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan. Dan putusan tersebut tidak berpihak pada yang lemah/Para Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Para Pembanding keberatan atas pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember yang pada pokoknya oleh karena perjanjian sewa telah berakhir 31 Agustus 2013, maka gugatan rekonvensi tersebut harus dikabulkan;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah diskriminasi karena sewa tidak diperpanjang hanya diperlakukan pada Para Penggugat saja sedangkan tanah sewa pada sebelah selatan jalan kereta api tidak diapa-apakan, padahal bangunan milik Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi jarak dengan As rel kereta api 7 meter adalah jarak yang sangat aman;

Hal. 21 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014

#### 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 persewaan tersebut dahulunya adalah kehendak dari Tergugat/ Termohon Kasasi yang menawarkan tempat dan menyuruh pada Ketua Paguyuban PKL mencarikan orang agar menyewa tanah tersebut yang masih berupa rawa kedalamannya 2 meter, sehingga tidak mungkin untuk langsung ditempati. Sehingga perlu waktu panjang dan biaya yang banyak untuk membangun agar tanah sewa tersebut dapat ditempati;

Bahwa apabila hanya diberi waktu 1 tahun, jelas perjanjian tersebut tidak bisa dilaksanakan apalagi pada waktu akan menguruk telah dihalang-halangi oleh Roxi. Dan dalam waktu 1 tahun tersebut Para Penggugat masih disibukkan dengan pengurukan lahan dan pengurusan IMB. Itupun mendekati 1 tahun perjanjian tersebut dirubah lagi dengan adendum. Dan kini tanah tersebut menjadi baik sejajar dengan jalan tau-tau perjanjian diakhiri;

Bahwa apabila demikian perjanjian tersebut didasari itikat tidak baik oleh Tergugat, karena pada waktu membuat perjanjian tersebut seolah-olah akan diberi waktu panjang dan katanya perjanjian tersebut bisa diperpanjang sehingga Para Penggugat berani menyewa tanah tersebut;

Bahwa dari fakta hukum tersebut perbuatan menghenitkan sewa secara sepihak tersebut adalah perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Termohon Kasasi. Dan tindakan Tergugat/Termohon Kasasi menyewakan tanah kepada Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi kemudian dibatalkan tersebut adalah

merupakan tindakan yang melanggar prinsip kurang kehati-hatian, sehingga merugikan Para Penggugat/Pembanding;

Oleh karena itu atas perbuatan Tergugat/Termohon Kasasi yang menghentikan sewa sepihak tersebut merugikan Para Penggugat dalam perkara tersebut Para Penggugat/Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Pemohon Kasasi menuntut ganti rugi:

1. Biaya Pengurukan	Rp 5.000.000,00
2. Biaya Bangunan untuk per kapling	<u>Rp25.000.000,00</u>
Total	Rp30.000.000,00

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

**mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan ke 6:**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jember sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan Para Penggugat berdasarkan bukti-bukti berupa 9 (sembilan) surat dan keterangan 3 (tiga) orang saksi di bawah sumpah, ternyata tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa tindakan Tergugat meminta Para Penggugat mengosongkan lahan objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, sebaliknya Tergugat sesuai dengan bukti-bukti berupa 17 (tujuh belas) lembar surat dan keterangan 3 (tiga) orang saksi di bawah sumpah telah berhasil membuktikan dalil sangkalan/gugatan baliknya untuk sebagian, yaitu bahwa perjanjian sewa lahan milik Tergugat oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah berakhir, sehingga penguasaan lahan oleh Para Penggugat adalah tidak berdasar alas hak yang sah;
- Bahwa selain itu keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang

atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, *jo* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **MOH. ANSORI dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak;

Hal. 23 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014

#### 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 oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **I. MOH. ANSORI, II. SUPA'I AI. RIPA'I, III. HADI YUSWONO, IV. PURNOMO SIDI, V. PURWADI, VI. SRI AGUSTINI NINGSIH, VII. INDRAMATI, VIII. HENDRI SUPARTO, IX. ACHMAD FAISOL, X. ADI SANTOSO, S.Sos., XI. IRIYANTO, XII. SUPRIYADI HADI SANTOSO, XIII. WIJI SUPRAPTI, XIV. MULYADI** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 11 Maret 2015, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H., Panitera

Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.

ttd/ Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

ttd/ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti

1. Meterai ..... Rp 6.000,00

ttd/

24



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi .....	Rp 5.000,00	Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>	
J u m l a h .....	Rp500.000,00	

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
an Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP 1961 0313 1988 03 1003

Hal. 25 dari 25 Hal. Putusan Nomor 2620 K/Pdt/2014