



**PDF**  
Complete

Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

# Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

## PUTUSAN

Nomor 1980 K/Pdt/2014

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

### MAHKAMAH AGUNG

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

1. PIPIN WIDJAJA;
2. WONGSO bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 15 RT. 015/001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat;  
Keduanya Ahli Waris Soekiman Rahardja dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya: I Made Saputra, S.H., M.H., dan Kawan. Para Advokat pada Kantor Hukum I Made Saputra, S.H., M.H., & Associates, berkantor di Komplek Ruko Kampus Widuri Blok A Nomor 7, Lt.II Jalan Palmerah Barat Raya Nomor 353 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2014 dan tanggal 19 Mei 2014;

**Para Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Para Tergugat/Para Terbanding;**

lawan

1. KUSTINI;
2. SAYUN, keduanya bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 15 Pav. RT.015/001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya M. Martodi Aroeana, S.H., dan Nurokhim, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada M. Martodi Aroeana, S.H. & Rekan, berkantor di Jalan Malaka RT.005/05 Nomor 121 Cilangkap, Cipayung, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2014;

**Para Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Pembanding I;**

dan

**PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung, Jawa Barat, diwakili oleh Ignasius Jonan selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kepada Kuasa Hukumnya: 1. Agung Fatahillah, S.H.,

Hal. 1 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



wan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jambu  
Nomor 52, Pejaten Barat II Pasar Minggu, Jakarta Selatan,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2012;

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat Intervensi/Pembanding  
II;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Para Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Para Penggugat/Para  
Pembanding I telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I juga Para  
Termohon Kasasi II dahulu Para Tergugat/Para Terbanding Penggugat  
Intervensi/Terbanding III/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri  
Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah garapan, seluas 45 m<sup>2</sup>, SPPT PBB Nomor 31.73.050.003.009-0130.0., di Jalan Garuda Nomor 15 Pav RT.015/001 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur : Tanah Soekiman Rahardja;
  - Sebelah Barat : Rumah Pak A. Gunawan;
  - Sebelah Utara : Tanah Soekiman Rahardja;
  - Sebelah Selatan : Jalan Garuda;Selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa;
2. Bahwa awalnya pada tahun 1962, jatuh kepada Para Penggugat dari Tuan HW. Mouritst, selaku pemegang hak sewa atas sebuah bangunan perumahan di Jalan Garuda Nomor 15 Paviliun milik PJKA UPD (*Verponding*) Nomor 66662., memberikan Hak Pakai sebagian dari tanah halaman Paviliun yang dikuasainya seluas 54 m<sup>2</sup> untuk dimanfaatkan Para Penggugat sebagai usaha warung nasi "Warteg"; hanya saja perjanjian secara tertulis di atas segel baru dilakukan pada tanggal 23 Juni 1976, dengan Ahli Waris (Isteri) almarhum HW. Mourits dengan diketahui Lurah Gunung Sahari Selatan dan Pejabat yang berkompeten lainnya (Tertanda Alat bukti P-1);
3. Bahwa pada tahun 1977, Hak Sewa Tanah PJKA di Jalan Garuda Nomor 15 yang dahulu dikuasai Tuan HW. Mourits, kecuali yang sudah jatuh kepada Para Penggugat jatuh kepada Soekiman Rahardja, Suami dan orang tua dari Para Tergugat yang kemudian mengajukan permohonan hak atas tanah di Kantor Agraria dan akhirnya pada tahun 1978 di konversi menjadi Sertipikat

*Hal. 2 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



an (HGB) Nomor 209 Gunung Sahari Selatan., atas nama Soekiman Rahardia seluas 1.488 m<sup>2</sup>, yang ternyata didalam Sertipikat tersebut dimasukkan juga tanah sengketa;

4. Bahwa pada waktu dilakukan pengukuran dan pemeriksaan batas-batas oleh petugas Agraria (BPN) Para Penggugat memprotes sewaktu tanah sengketa ikut pada tanggal 23 Juni 1976, dengan Ahli Waris (Isteri) almarhum HW. Mourits dengan diketahui Lurah Gunung Sahari Selatan dan Pejabat yang berkompeten lainnya (tertanda alat bukti P.1);
5. Bahwa pada tahun 1977, Hak Sewa Tanah PJKa di Jalan Garuda Nomor 15 yang dahulu dikuasai Tuan HW. Mourits, kecuali yang sudah jatuh kepada Para Penggugat jatuh kepada Soekiman Rahardja, Suami dan orang tua dari Para Tergugat yang kemudian mengajukan permohonan Hak atas tanah di Kantor Agraria dan akhirnya pada tahun 1978 di konversi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209 Gunung Sahari Selatan., atas nama Soekiman Rahardja seluas 1.488 m<sup>2</sup>, yang ternyata di dalam Sertipikat tersebut dimasukkan juga tanah sengketa;
6. Bahwa pada waktu dilakukan pengukuran dan pemeriksaan batas-batas oleh Petugas Agraria (BPN) Para Penggugat memprotes sewaktu tanah sengketa ikut diukur, waktu itu Soekiman Rahardja berdalih hanya untuk mengetahui batas saja, tapi ternyata telah memperdaya Para Penggugat dengan masuknya tanah sengketa ke dalam bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209 tersebut;
7. Bahwa adalah fakta bahwa tanah sengketa merupakan satu kesatuan dengan Eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209., atas nama Soekiman Rahardja tersebut, hal ini merupakan perbuatan melawan hukum, karena Para Penggugat belum pernah melepaskan hak tanah sengketa kepada Soekiman Rahardja Suami/Orang Tua Para Tergugat, maka dengan berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209 tersebut, penggabungan itu harus diakhiri dan tanah sengketa harus direlakan kepada Para Penggugat oleh Para Tergugat tanpa syarat apapun;
8. Bahwa setelah keluarnya Sertipikat HGB Nomor 209 tersebut, Soekiman Rahardja dan kemudian dilanjutkan oleh Para Tergugat, setiap tahun memaksa Para Penggugat membayar uang kontrak/sewa tempat usaha/ tanah sengketa yang terkadang harus dipenuhi demi tidak tergesurnya usaha dagang Para Penggugat, karena diancam akan diusir jika permintaannya tidak dipenuhi;
9. Bahwa pemaksaan terhadap Para Penggugat agar tetap membayar uang

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



tanah sengketa dengan ancaman pengusiran adalah perbuatan melawan hukum, Hak pakai atas tanah sengketa tidak diperoleh Para Penggugat dan Para Tergugat selain mengingat; Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209., milik Para Tergugat sudah habis masa berlakunya sejak tahun 1998 (14 tahun);

10. Jelasnya tanah sengketa adalah tanah Negara bebas yang hak kepemilikannya akan diberikan kepada pihak yang secara nyata-nyata menguasai fisik tanah dan menjadi wajib pajak daripadanya;

11. Bahwa sikap arogansi Para Tergugat yang selalu memaksa membayar sewa/kontrak tanah sengketa dengan ancaman pengusiran tidak dapat lagi ditanggung oleh Para Penggugat, sehingga demi hukum perlu untuk ditindaklanjuti secara jelas dan tegas serta dituang dalam suatu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan putusan sela sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Memerintahkan kepada Para Tergugat atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menghentikan penarikan uang sewa/kontrak atas tanah sengketa sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Biaya perkara akan ditetapkan dalam putusan akhir (*eind vonnis*);

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Bahwa terhadap hal-hal yang termuat dalam bagian provisi di atas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
- 2) Bahwa Para Tergugat mengklaim dan mengaku tanah sengketa sebagai miliknya karena merupakan atau satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209., milik yang dikeluarkan Kantor Agraria /BPN pada tahun 1978;
- 3) Bahwa setelah keluarnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, maka sejak tahun 1978 memaksa Para Penggugat untuk selalu membayar uang sewa/kontrak atas tanah sengketa. Hingga sekarang sudah terhitung 33 tahun dan pada tahun terakhir tahun 2011 sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) untuk satu tahun dan harga itu dijadikan patokan untuk masa 31 tahun Para Penggugat telah dirugikan sebesar Rp462.000.000,00 (empat ratus enam puluh dua juta rupiah); harus dikembalikan kepada Para Penggugat;
- 4) Bahwa masuknya tanah sengketa sebagai bagian Sertipikat Hak Guna

*Hal. 4 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



- 3) Nomor 209 tersebut, adalah hasil rekayasa, karena walaupun tanah di Jalan Garuda Nomor 15 tersebut telah diambil alih oleh Soekiman Rahardja Suami dan Orang Tua Para Tergugat, tanah sengketa yang telah dikuasai oleh Para Penggugat sejak tahun 1962 tidak ikut didalamnya karena tidak pernah memberi ganti rugi atau penyelesaian atasnya;
- 5) Bahwa Para Penggugat sejak tahun 1996, sudah terdaftar sebagai Wajib Pajak dan setiap tahunnya hingga sekarang selalu taat membayar kewajibannya pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kemayoran Jakarta Pusat, sesuai dengan SPPT PBB Nomor 31.73.050.008.009.0130.0., (tertanda alat bukti P.2);
- 6) Bahwa pada tahun 1989, Para Penggugat sudah memiliki Surat Keterangan Domisili Usaha "Warteg" jenis usaha warung nasi di Jalan Garuda Nomor 15/01., Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dari Lurah Gunung Sahari Selatan Nomor 567/1.756/1989., (Tertanda Alat bukti P-3);
- 7) Bahwa pada tahun 2001, Para Penggugat mengurus Surat Keterangan untuk perbaikan/merehab bangunan warung nasi dan Kantor Kelurahan Gunung Sahari Selatan dengan Nomor 71/1.755., tertanggal 30 Januari 2001 (tertanda alat bukti P.4);
- 8) Bahwa dengan berakhirnya masa berlaku Sertipikat HGB Nomor 209 tersebut, maka kekeliruan yang sempat terjadi didalamnya sudah waktunya untuk diakhiri dengan mengesahkan kepemilikan tanah sengketa atas nama Para Penggugat dan untuk selebihnya hak dan Para Tergugat; masing-masing pihak berhak mengajukan permohonan hak ke Kantor Pertanahan Nasional sesuai dengan peruntukannya;
- 9) Bahwa oleh karena tanah sengketa yang dipergunakan Para Penggugat sebagai tempat usaha warung nasi selalu dirongrong Para Tergugat secara melawan hak dan melawan hukum selanjutnya agar gugatan Para Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, maka dimohon agar sepatutnya menurut Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) di atas tanah sengketa tersebut dan selanjutnya menyatakan Sita Jaminan tersebut adalah sah dan berharga;
- Dalam Pokok Perkara:
- 1) Bahwa terhadap hal-hal yang termuat dalam bagian provisi di atas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara





- 2) Bahwa Para Tergugat mengklaim dan mengaku tanah sengketa sebagai miliknya karena merupakan atau satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209., milik yang dikeluarkan Kantor Agraria /BPN pada tahun 1978;
- 3) Bahwa setelah keluarnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, maka sejak tahun 1978 memaksa Para Penggugat untuk selalu membayar uang sewa/kontrak atas tanah sengketa. Hingga sekarang sudah terhitung 33 tahun dan pada tahun terakhir tahun 2011 sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) untuk satu tahun dan harga itu dijadikan patokan untuk masa 31 tahun Para Penggugat telah dirugikan sebesar Rp462.000.000,00 (empat ratus enam puluh dua juta rupiah); harus dikembalikan kepada Para Penggugat;
- 4) Bahwa masuknya tanah sengketa sebagai bagian Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209 tersebut, adalah hasil rekayasa, karena walaupun tanah di Jalan Garuda Nomor 15 tersebut telah diambil alih oleh Soekiman Rahardja Suami dan Orang Tua Para Tergugat, tanah sengketa yang telah dikuasai oleh Para Penggugat sejak tahun 1962 tidak ikut didalamnya karena tidak pernah memberi ganti-rugi atau penyelesaian atasnya;
- 5) Bahwa Para Penggugat sejak tahun 1996, sudah terdaftar sebagai Wajib Pajak dan setiap tahunnya hingga sekarang selalu taat membayar kewajibannya pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kemayoran Jakarta Pusat, sesuai dengan SPPT PBB Nomor 31.73.050.008.009.0130.0., (Tertanda Alat bukti P.2);
- 6) Bahwa pada tahun 1989, Para Penggugat sudah memiliki Surat Keterangan Domisili Usaha "Warteg" jenis usaha warung nasi di Jalan Garuda Nomor 15/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dari Lurah Gunung Sahari Selatan Nomor 567/1.756/1989., (tertanda alat bukti P-3);
- 7) Bahwa pada tahun 2001, Para Penggugat mengurus Surat Keterangan untuk perbaikan/merehab bangunan warung nasi dan Kantor Kelurahan Gunung Sahari Selatan dengan Nomor 71/1.755., tertanggal 30 Januari 2001 (tertanda alat bukti P.4);
- 8) Bahwa dengan berakhirnya masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209 tersebut, maka kekeliruan yang sempat terjadi didalamnya sudah waktunya untuk diakhiri dengan mengesahkan

*Hal. 6 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



ah sengketa atas nama Para Penggugat dan untuk  
selebihnya hak dan Para Tergugat; masing-masing pihak berhak  
mengajukan permohonan hak ke Kantor Pertanahan Nasional sesuai  
dengan peruntukannya;

- 9) Bahwa oleh karena tanah sengketa yang dipergunakan Para Penggugat  
sebagai tempat usaha warung nasi selalu dirongrong Para Tergugat  
secara melawan hak dan melawan hukum selanjutnya agar gugatan Para  
Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, maka dimohon  
agar sepatutnya menurut Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat  
meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) di atas tanah sengketa  
tersebut dan selanjutnya menyatakan sita jaminnan tersebut adalah sah  
dan berharga;

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

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau orang lain yang memperoleh  
hak daripadanya untuk menghentikan penarikan uang sewa/kontrak atas  
tanah sengketa sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai  
kekuatan hukum tetap;
3. Biaya perkara akan ditetapkan dalam Putusan akhir (*eind vonnis*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa dengan luas 45 m<sup>2</sup> sesuai SPPT PBB Nomor  
31.73.050.008.009.0130.0., dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta  
Kemayoran adalah hak Para Penggugat;
3. Menyataka sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah  
dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap tanah  
sengketa;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Para Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak  
daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat  
tanpa syarat apapun;
6. Menyatakan Para Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak  
daripadanya membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar  
Rp462.000.000,00 (empat ratus enam puluh dua juta rupiah) secara tunai

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



ah putusan dalam perkara ini dibacakan;

7. Menyatakan Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila ia lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
  8. Menyatakan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah sengketa yang dimiliki Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak berharga menurut hukum;
  9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoebaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi;
  10. Menyatakan Para Tergugat membayar yang timbul dalam perkara ini;
- Atau: Bilamana Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Para Tergugat dengan tegas dan keras menolak seluruh dalih gugatan Para Penggugat karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui oleh Para Tergugat dalam eksepsi ini;
2. Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel* (Kabur):
  - a. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*). Dalam Gugatan Penggugat, hal. 1, menyebutkan, Para Tergugat adalah: 1. Pipin Widjaja dan 2. Wongso (anak). Dalam hukum acara perdata, apabila Tergutannya ada 2 (dua) orang, maka harus disebut: Tergugat I dan Tergugat II atau, Turut Tergugat, namun dalam Gugatan Penggugat tidak ada/tidak jelas kedudukan dari Para Tergugat, apakah Pipin Widjaja sebagai Tergugat I dan Wongso sebagai Tergugat II, atau sebaliknya. secara hukum dalam Gugatan Penggugat tidak jelas kedudukan dari Pipin Widjaja dan Wongso;Begitu juga dengan Kustini dan Sayan yang langsung saja disebut sebagai Para Penggugat, tanpa terlebih dahulu memerinci siapa yang berkedudukan sebagai Penggugat I dan Penggugat II. Seharusnya berdasarkan hukum acara perdata, menyebut kedudukan hukum sebagai Para Penggugat maka terlebih dahulu dinyatakan siapa yang berkedudukan sebagai Penggugat I dan siapa yang berkedudukan sebagai Penggugat II;

Hal. 8 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014





arena kedudukan masing-masing orang/person dalam gugatan tidak jelas kedudukannya. apakah sebagai Penggugat I, Penggugat II atau Tergugat I, Tergugat II maka gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

- b. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya hal. 2 point 1 menyebutkan, luas tanah sengketa adalah 45 m<sup>2</sup>;

Sedangkan dalam point 2 menyebutkan asal tanah sengketa yang dimanfaatkan Para Penggugat sebagai warung nasi Warteg adalah seluas 54 m<sup>2</sup>;

Bahwa oleh karena adanya perbedaan penyebutan luas tanah sengketa maka tidak ada kepastian hukum berapa luas tanah yang dijadikan tuntutan oleh Para Penggugat maka gugatan Penggugat harus dinyatakan *obscuur libel* (kabur) selanjutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Para Tergugat dalam Konvensi memandang perlu untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi, untuk itu dalam Rekonvensi ini Para Penggugat Dalam Konvensi akan disebut sebagai Para Tergugat Dalam Rekonvensi, sedangkan Para Tergugat Dalam Konvensi akan disebut sebagai Para Penggugat Dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Para Penggugat Dalam Rekonvensi, selaku ahli waris dari Soekiman Rahardja (Pipin Widjaja dan Wongso) adalah pemegang hak yang sah atas tanah seluas 1.488 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Garuda Nomor 15, Gunung Sahari Selatan, Kemayoran, Jakarta Pusat terdaftar dibuku tanah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, sebagai Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209/Gunung Sahari Selatan., tertanggal 29 Juni 1978, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 297/1978., tertanggal 28 Juni 1978;
3. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209/Gunung Sahari Selatan., tertanggal 29 Juni 1973, sebagaimana bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209/Gunung Sahari., diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 297/1978., tertanggal 28 Juni 1978 tersebut, telah sesuai dergan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 209/Gunung Sahari Selatan., tertanggal 29 Huni 1978, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 297/1978., tertanggal 28 Juni 1978, telah berakhir masa berlakunya pada tahun 1998, namun Para Tergugat telah mengajukan perpanjangan HGB permohonan Para Tergugat tersebut belum dipenuhi oleh Kantor

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



- a Selatan tertanggal 29 Juni 1978, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 209 tahun 1978, pada tanggal 20 Juni 1995, dan sampai saat ini Nomor 297/1978., tertanggal 28 Juni 1978, telah berakhir masa berlakunya pada Pertanahan Jakarta Pusat. Sehingga dengan demikian Para Tergugat tetap memiliki hak *previllage* (didahulukan);
5. Bahwa status Para Tergugat Dalam Rekonvensi atas tanah sengketa yang dijadikan sebagai warung nasi warteg adalah selaku penyewa, dimana untuk periode tahun 2011, besarnya sewa selama setahun adalah Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah). Untuk periode sewa tahun 2012, Para Tergugat Dalam Rekonvensi semestinya harus sudah membayar perpanjangan sewa sebesar paling tidak Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dan apabila uang sewa tersebut tidak dibayar atau karena jangka waktu sewa telah berakhir, maka Tergugat Dalam Rekonvensi harus sudah meninggalkan tanah sengketa dan mengakhiri aktifitas berjualan nasi warteg di tanah sengketa;
  6. Bahwa oleh karena Para Tergugat Dalam Rekonvensi tidak lagi membayar uang sewa dan masih menempati tanah sengketa berjualan nasi Warteg, maka Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian *materiil* maupun *immateriil* bagi Penggugat Dalam Rekonvensi;
  7. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Para Tergugat Rekonvensi, Para Penggugat Rekonvensi merasa nama baiknya tercemar dan merasa diremehkan oleh Para Tergugat Rekonvensi, karena gugatan tersebut di atas, karena gugatan tersebut merupakan tuduhan yang tidak berdasarkan atas hukum dan tuduhan akal-akalan saja dari Para Tergugat Rekonvensi dan tidak mempunyai alas hak yang benar, agar dapat menguasai sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 209., terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Pusat, Kecamatan Kemayoran, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, lebih jelas diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 28 Juni 1978. Nomor 297/1978., luasnya 1.488 m<sup>2</sup>, setempat dikenal sebagai Jalan Garuda Nomor 15, RT.015,RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, miliknya Para Penggugat Rekonvensi yang telah berakhirnya sertipikat tersebut;
  8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Dalam Rekonvensi adalah:
    - a. Kerugian *materiil* sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah);



materiil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) akibat tercemar nama baiknya karena Para Tergugat Dalam Rekonvensi mengaku sebagai pemilik tanah sengketa padahal sesungguhnya secara hukum sejak menempati tanah sengketa untuk dijadikan usaha warung nasi warteg hanya berstatus sebagai penyewa;

9. Bahwa oleh karena Gugatan Dalam Rekonvensi ini didasarkan oleh bukti-bukti yang kuat dan sah serta tidak terbantahkan oleh Para Tergugat Dalam Rekonvensi maka mohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

10. Bahwa mohon agar Para Tergugat Dalam Rekonvensi dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya;

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Dalam Rekonvensi adalah sebagai penyewa tanah sengketa;
3. Menyatakan Para Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak membayar biaya sewa atas tanah sengketa periode tahun 2012 sampai tahun 2013 dan tidak meninggalkan/keluar dari tanah sengketa;
4. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp2.014.000.000,00 (dua miliar empat belas juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian *materiil* sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah);
  - b. Kerugian *immateriil* sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;
6. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi membayar biaya perkara ini seluruhnya;

Atau:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, telah datang

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



guga untuk kepentingan diri sendiri mengajukan gugatan intervensi dengan dalil bahwa objek sengketa dalam perkara pokok adalah milik dari Penggugat intervensi, adapun Para pihak sebagai berikut;

- PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Fenno Faryanto, S.H., dan Agung Fatahillah, S.H., Advokat, berkantor di Pejaten Barat II Nomor 52, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor HK.214/111/27/KA-2012., tertanggal 30 Maret 2012, (terlampir) dan kemudian di substitusikan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor HK-214/1V/01/K.D12012., tanggal 2 April 2012 (terlampir), untuk selanjutnya disebut sebagai: Penggugat Intervensi.

lawan:

1. Kustini, umur 54 tahun, Pekerjaan Dagang;
  2. Sayun, umur 69 tahun, Pekerjaan Dagang;
- Keduanya bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 15 Pav RT.015/001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya M. Martodi Arcean, S.H., dan Nurokhim, S.H., Para Advokat pada M. Martodi Aroean, S.H. & Rekan, berkantor di Jalan Malaka RT.005/05 Nomor 121 Cilangkap, Cipayung, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 November 2011, yang selanjutnya disebut sebagai: Para Tergugat Intervensi I;

Ahli waris Soekiman Rahardja, antara lain:

- Pipin Widjaja, (Isteri) dan 2. Wongso (anak);
- Keduanya tinggal di Jalan Garuda Nomor 15 RT.015/001 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai: Para Tergugat Intervensi II;

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil Gugatan Penggugat Intervensi adalah agar berikut:

1. Para Tergugat Intervensi I/Para Penggugat Asal pada tanggal 5 Desember 2011, telah mendaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor perkara Nomor 4991Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., sebuah gugatan terhadap Para Tergugat Intervensi II/Para Tergugat Asal dengan intisari gugatan yang terangkum dalam *Petitum* gugatan sebagai berikut:
  - a. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  - b. Menyatakan tanah sengketa dengan luas 45 m<sup>2</sup> sesuai SPPT PBB Nomor 31.73.050.008.009.0130.0., dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta

Hal. 12 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



ah hak Para Penggugat;

- c. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah dilakukan oleh Juri Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap tanah sengketa;
  - d. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  - e. Menyatakan Para Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;
  - f. Menyatakan Para Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp462.000.000,00 (empat ratus enam puluh dua juta rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah putusan dalam perkara ini dibacakan;
  - g. Menyatakan Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila ia lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
  - h. Menyatakan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah sengketa yang dimiliki Para Tertugat adalah tidak sah dan tidak berharga menurut hukum;
  - i. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
  - j. Menyatakan Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
2. Seluruh *petitum* gugatan dari Para Tergugat Intervensi I/Para Penggugat Asal terhadap Para Tergugat Intervensi II/Para Tergugat Asal seperti telah diuraikan di atas adalah tidak berdasar, dikarenakan hal-hal sebagai berikut:
- a. Tanah yang sedang disengketakan dalam Perkara Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., merupakan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero). PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pihak menguasai tanah yang sedang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., sesuai dengan *Grondkaart* 4e Nomor 6 atas nama *Staats Spoorwegen* (Bukti P.Intv-1);  
*Staatsaats Spoorwegen* merupakan Perusahaan Kereta Api Milik Negara yang telah beroperasi sejak tahun 1875. *Staats Spoorwegen* telah diberikan penguasaan tanah (*bestemming*) oleh Negara, oleh karenanya maka tanah-tanah tersebut berada dibawah penguasaan (*in beheer*) *Staats Spoorwegen*;

Hal. 13 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014





yang sudah *dibestemmingkan* kepada *Staats Spoorwegen*, lalu diukur, dipetakan dan diuraikan dalam *grondkaart* yang pengukurannya dilakukan oleh *Landmester* (Petugas Pengukuran *Kadaster*), dan sebagai pemenuhan legalitas sesuai dengan aturan yang berlaku saat itu, maka *Grondkaart* disahkan oleh Kepala Kantor *Kadaster* dan Residen Setempat; *Grondkaart* itu merupakan hasil final dan tidak perlu ditindaklanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh pemerintah, Karena berdasarkan asas *domein Verklarinc'* sebagaimana yang termuat dalam *Agrarische Wet* (*staatsblad* 1870 Nomor 55) dan *Agrarische Besluit* (*Staatsblad* 1870 Nomor 118), setiap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya oleh pihak lain (orang atau badan hukum swasta) maka tanah tersebut adalah tanah milik Negara, oleh karena itu maka yang diwajibkan untuk memiliki surat tanda bukti hak atas tanah adalah orang dan badan hukum swasta sedangkan instansi pemerintah tidak diwajibkan, dan memang pada saat itu tidak pernah diterbitkan Surat tanda 1911 Nomor 110 dan *Staatsblaad* 1940 Nomor 430., tanah yang sudah *dibestemmingkan* tersebut otomatis menjadi asset instansi pemerintah yang bersangkutan;

Jadi, sekali lagi perlu ditegaskan bahwa terhadap *Staats Spoorwegen* tidak pernah diberikan Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah, dan terhadap tanah-tanah yang sudah *dibestemmingkan* itu otomatis menjadi asset instansi pemerintah, dalam hal ini *Staats Spoorwegen*; Kemudian, sejak Proklamasi Kemerdekaan Indonesia (berdirinya Negara Indonesia), maka semua kekayaan Pemerintah Hindia Belanda (yang saat itu dikuasai oleh Jepang) secara otomatis menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia. Selanjutnya berdasarkan Maklumat Kementerian Perhubungan Nomor 1/KA tanggal 23 Oktober 1946, Perusahaan Kereta Api Dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia ("DKARI"), Pada masa perjuangan setelah kemerdekaan, kekuasaan Kereta Api terpecah dikarenakan Belanda masuk untuk menginvasi Indonesia lagi, sehingga untuk daerah-daerah yang dikuasai oleh Republik Indonesia, kereta api dioperasikan oleh DKARI, sedangkan untuk daerah-daerah yang dikuasai oleh Belanda, kereta api dikuasai oleh *Staats Spoorwegen* (Perusahaan Kereta Api Negara) dan *Verenigde Spoorwegbedrijf* (Perusahaan Kereta Api Swasta) kembali; Setelah itu, berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum Republik Indonesia tanggal 6 Januari 1950, Nomor 2 Tahun 1950, terhitung mulai tanggal 1 Januari



an *Staats Spoorwegen* serta *Verenigde Spoorwegbedrijf* digabung menjadi satu Djawatan yaitu Djawatan Kereta Api ("DKA") dimana semua kekayaan (termasuk kekayaan berupa tanah dalam perkara Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., hak-hak dan kewajiban-kewajiban DKARI dan *Staats Spoorwegen* serta *Verenigde Spoorwegbedrijf* dialihkan ke DKA mulai tanggal 1 Januari 1950.:

Kemudian pada perkembangannya DKA diubah menjadi Perusahaan Kereta Api Negara ("PNKA") berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963, dan diubah lagi menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api ("PJKA") berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 61 tahun 1971, dan diubah lagi menjadi Perusahaan Umum Kereta Api ("Perumka") berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1990, dan pada tahun 1998, diubah menjadi PT. Kereta Api (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998; Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1953, semua tanah Negara penguasaannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali tanah yang sudah diserahkan pada Kementerian, Jawatan atau Daerah Swi Tantra; Sebagaimana kami jelaskan di atas, bahwa sejak awal *Staats Spoorwegen* telah diberikan penguasaan tanah (*bestaanming*) oleh Negara (sejak sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953), oleh karenanya maka Penguasaan tanah kereta api bukanlah pada Menteri Dalam Negeri melainkan sudah menjadi asset PT. Kereta Api (Persero) dh. PNKA/PJKA/Perumka, yang harus tunduk pada hukum Perbendaharaan Negara;

Pada tahun 1986, diterbitkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.681/DJA/1986., tanggal 1 November 1986, yang ditandatangani oleh Direktur Jenderal Agraria an. Menteri Dalam Negeri, yang menegaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* Nomor 1, 4, 5, 6, 7, 8, 10 dan 11 adalah dalam penguasaan PJKA. Dan dalam Surat Menteri Keuangan Nomor S.II/MK.16/1994., tanggal 24 Januari 1995, ditegaskan bahwa tanah-tanah yang terurai dalam *Grondkaart* merupakan tanah Negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, harus ditegaskan, bahwa *Grondkaart* yang dimiliki oleh *Staats Spoorwegen* merupakan hasil final dan tidak perlu ditindaklanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh pemerintah, selain itu, *Grondkaart* berfungsi sebagai petunjuk untuk

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



hwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* merupakan kekayaan Negara Aset *Staats Spoorwegen/DKARI/DKA/PNKA/PJKA/Perumka/PT. Kereta Api Indonesia (Persero)* sehingga tidak dapat diberikan kepada pihak lain tanpa adanya ijin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara;

b. Surat Perjanjian Hak Pakai;

Pada tanggal 23 Juni 1976, dibuat Surat Perjanjian Hak Pakai antara Ny. Janda HW. Mounts dengan Kayan bin Dasman dan Sayun bin Sayan (Bukti P.Intv-2). Dalam Surat Perjanjian Hak Pakai tersebut, Ny. Janda HW. Mounts menyebutkan bahwa ia memiliki hak untuk menyewakan tanah yang beralamat di Jalan Garuda Nomor 15, Kelurahan Gunung Sahari Selatan berdasarkan Hak sewa dari PJKA dan Surat Hiba tertanggal 20 Maret 1967, dari almarhum HW. Mounts. Berdasarkan hal tersebut telah terlihat dengan jelas bahwa Ny. Janda HW. Mourits memiliki hak untuk mengelola tanah tersebut melalui sewa dari PJKA yang saat ini telah berubah nama menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Penggugat Intervensi). Selain itu Surat Perjanjian Hak Pakai bukanlah merupakan bentuk pengalihan hak atas tanah, melainkan hanya merupakan pemberian ijin dari Ny. Janda HW. Mounts kepada Kayan bin Dasman Sayun bin Sayan untuk mengelola sebagian dari tanah tersebut. Oleh karena itu baik Ny. Janda HW. Mounts maupun Kayan bin Dasman dan Sayun bin Sayan bukanlah pemilik yang sah dari tanah yang beralamat di Jalan Garuda Nomor 15 Kelurahan Gunung Sahari Selatan;

3. Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan oleh Penggugat Intervensi pada poin di atas, maka Gugatan dari Para Tergugat Intervensi I/Para Penggugat Asal terhadap Para Tergugat Intervensi II/Para Tergugat Asal menurut hukum harus ditolak, terutama untuk poin-poin dalam *Petitum* Gugatan Asal sebagai berikut

- a) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- b) Menyatakan tanah sengketa dengan luas 45 m<sup>2</sup> sesuai SPPT PBB nomor 31.73.050.008.009.0130.0., dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kemayoran adalah hak Para Penggugat;
- c) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap tanah sengketa;
- d) Menyatakan Para Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat



e) Menyatakan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah sengketa yang dimiliki Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak berharga menurut hukum;

Oleh karena itu Penggugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim agar Gugatan Para Tergugat Intervensi I/Para Penggugat Asal ditolak untuk poin-poin yang telah disebutkan di atas serta menghukum Para Tergugat Intervensi I/Para Penggugat Asal dan Para Tergugat Intervensi II/Para Tergugat Asal untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

4. Penggugat Intervensi memiliki kepentingan terhadap tanah sengketa yang menjadi objek dalam gugatan Para Tergugat Intervensi I/Para Penggugat Asal terhadap Para Tergugat Intervensi II/Para Tergugat Asal dikarenakan hal-hal yang telah disebutkan di atas, sehingga sebagai pemilik tanah yang sah yang dipersengketakan oleh Para Tergugat Intervensi I/Para Penggugat Asal terhadap Para Tergugat Intervensi II/Para Tergugat Asal, maka Penggugat Intervensi mengajukan Gugatan Intervensi ini;

Oleh karena itu, Penggugat Intervensi mohon kepada majelis Hakim yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., menerima permohonan Penggugat Intervensi untuk dapat masuk dalam perkara Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., sebagai pihak ketiga yang berkepentingan;

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat Intervensi uraikan di atas, maka Penggugat Intervensi memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., untuk selanjutnya menerima gugatan ini dan agar berkenan:

Dalam Permohonan:

- Menerima permohonan Intervensi untuk dapat masuk dalam perkara Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., sebagai "Penggugat Intervensi";

Dalam Gugatan Intervensi;

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan dari Penggugat Intervensi ini;
2. Menyatakan bahwa tanah seluas 45 m<sup>2</sup> yang terieiak di Jalan Garuda Nomor 15 Pav RT.015/RW.001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat adalah sah secara hukum milik Penggugat Intervensi;
3. Menyatakan Para Tergugat Intervensi I dan Para Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menolak seluruh Gugatan Para Tergugat Intervensi I;
5. Menolak seluruh Gugatan Rekonvensi Para Tergugat Intervensi II;

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014





nyatakan permohonan Sita Jaminan Para Tergugat

Intervensi I tidak sah dan tidak berdasarkan hukum;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Dalam Eksepsi Gugatan Intervensi:

A. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat Intervensi karena tidak beralasan dan tidak berdasar atas hukum kecuali yang oleh Para Tergugat dibenarkan dalam eksepsi ini;

B. Gugatan Penggugat Intervensi Tidak Sah;

1. Bahwa Fenno Faryanto, S.H., dan Agung Fatahillah, S.H., tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan selaku Penggugat Intervensi atas perkara Nomor 499/PdtG/2011/PN.Jkt.Pst., di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat selaku Kuasa mewakili PT. Kereta Api Indonesia (Persero) karena Surat Kuasa Khusus tertanggal Nomor HK.214/111/27/KI,-2012., tanggal 30 Maret 2012, tidak memiliki klausula substitusi;

2. Bahwa Pemohon (Penggugat Intervensi) dalam sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, hari Rabu tanggal 4 April 2012, menyampaikan Surat Kuasa Khusus dari PT. Kereta Api Indonesia selaku Pemberi Kuasa tertanggal 30 Maret 2012, yang ditandatangani oleh Ignasius Jonan selaku Direktur Utama PT. Kereta Api memberi kuasa kepada Purnomo Radiq selaku *Executive Vice Presiden* PT. Kereta Api Indonesia guna bertindak untuk dan atas nama PT. Kereta Api Indonesia selaku Penggugat Intervensi;

Selanjutnya Purnomo Radiq memberi Kuasa tertanggal 2 April 2012, kepada:

- a. Agung Fatahillah, S.H;
- b. Erlangga Kurniawan, S.H;
- c. Fenno Faryanto Faisal, S.H;
- d. Yudi Eriyanto, S.H;
- e. Agung Purnomo, S.H;

Setelah kami baca dan pelajari dengan saksama kedua Surat Kuasa Khusus tersebut, pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Maret 2012, dari Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia Ignasius Jonan kepada *Executive Vice Presiden* PT. Kereta Api Indonesia tidak ada (*clausula substitusi*). Berarti secara hukum tidak ada wewenang dan hak bagi Purnomo Radiq untuk mensubstitusikan kewenangan yang diberikan oleh





i Indonesia. Dengan demikian Surat Kuasa Substitusi  
tertanggal 2 April 2012, tidak memiliki kekuatan hukum;

3. Dalam sidang pada hari Rabu tanggal 4 April 2012, lalu pada saat Fenno Faryanto, S.H., dan Agung Fatahillah, S.H., mengajukan permohonan sebagai Penggugat Intervensi, dalam Surat Kuasa Khusus yang disampaikan dihadapan Majelis Hakim dalam Surat Kuasa Khusus Nomor HK.214/III/27/KA-2012., tanggal 30 Maret 2012, dimana PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak tercantum adanya klausula substitusi sehingga Surat Kuasa Substitusi Nomor HK.214/IV/01/K.D1.2012., tanggal 2 April 2012, tidak memiliki dasar hukum. Dengan demikian karena Fenno Faryanto, S.H., dan Agung Fatahillah, S.H., secara hukum tidak memiliki hak untuk mewakili selaku kuasa hukum dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) maka tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan intervensi. Berdasarkan atas hukum maka mohon Gugatan Penggugat Intervensi ditolak;
4. Bahwa pada Surat Kuasa Khusus Nomor HK.214/III/27/KA-2012., tanggal 30 Maret 2012 tersebut, tidak tertulis kalimat "Surat Kuasa dan kekuasaan" ini dapat dialihkan kepada orang lain dengan hak substitusi";
  - a. Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan;
  - b. Pasal 1797 KUHPerdara menyebutkan, si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya;
  - c. Pasal 1803 KUHPPerdata menyebutkan, hak dan kewenangan itu harus tegas disebut dalam surat kuasa, jadi harus ada klausul dalam surat kuasa yang berisi pernyataan, bahwa kuasa dapat melimpahkan kuasa itu kepada seorang atau beberapa orang pihak ketiga, yang akan bertindak sebagai kuasa substitusi, menggantikan kuasa semula mewakili kepentingan pemberi kuasa di sidang pengadilan;
  - d. Maka apabila kuasa menunjuk kuasa substitusi dan kewenangannya untuk itu tidak disebutkan dalam surat kuasa substitusi tersebut tidak sah hal tersebut berdasarkan: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3162 K/Pdt/1983., tanggal 6 Februari 1985 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 755 K/Sip/1970., tanggal 30 Juni 1971, yang menyatakan, "surat kuasa yang didalamnya tidak dicantumkan kata ~~hak~~ substitusi", hak ini berarti pemberian kuasa tersebut "tanpa

*Hal. 19 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



si", sehingga kuasa ini hanya berlaku bagi orang yang diberi kuasa tersebut dan "kuasa" tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain oleh Penerima Kuasa";

Maka atas hal tersebut Surat Kuasa Substitusi yang diberikan kepada Fenno Faryanto, S.H., dan Agung Fatahillah, S.H., selaku Advokat, berkantor di Pejaten Barat II, Nomor 52, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, tanggal 2 April 2012. "harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kapasitas mewakili kepentingan Penggugat Intervensi yaitu pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 499/PDT.G/2011/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Oktober 2012, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebagai penyewa tanah sengketa;
3. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi asal merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak membayar sewa tanah sengketa periode tahun 2012 sampai dengan tahun 2013;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat dalam Rekonvensi kerugian *immateriil* sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah);
5. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat asal ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi, Rekonvensi dan Intervensi:

Hal. 20 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan  
Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar  
Rp1.466.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para  
Pembanding semula Para Penggugat dan Penggugat Intervensi Putusan  
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan  
Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 443/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 21  
Oktober 2013, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/ Para  
Terbandoing semula Para Penggugat dan Terbanding III/Pembandoing semula  
Penggugat Intervensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 499/Pdt.G/  
2011/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Oktober 2012, yang dimohonkan banding  
tersebut dan;

**Mengadili Sendiri**

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi dari Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Intervensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat asal ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi, Rekonvensi Dan Intervensi:

- Menghukum Para Pembandoing/Para Terbanding semula Para Penggugat  
dan Terbanding III/Pembandoing semula Penggugat Intervensi untuk  
membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat  
pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada  
Para Pemohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 3 Januari 2014 dan

*Hal. 21 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



14, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi I dan II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 9 Januari 2014 dan tanggal 19 Mei 2014 serta tanggal 17 Januari 2014, diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 13 Januari 2014 dan tanggal 28 Januari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 02/Srt.Pdt.Kas/2014/PN.JKT.Pst., jo. Nomor 499/PDT.G/2011/PN.Jkt.Pst., dan Nomor 10/Srt.Pdt.Kas/014/PN.Jkt.Pst., jo. Nomor 499/PDT.G/ 2011/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 24 Januari 2014 dan tanggal 10 Februari 2014;

Bahwa atas memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Para Tergugat/Para Terbanding I telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat pada tanggal 14 April 2014;
2. Penggugat Intervensi pada tanggal 23 April 2014;

Kemudian Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Pembanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 Mei 2014;

Bahwa atas memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi I/Para Penggugat/Para Pembanding I telah diberitahukan kepada:

1. Para Tergugat pada tanggal 12 Mei 2014;
2. Penggugat Intervensi pada tanggal 23 April 2014;

Bahwa, terhadap memori kasasi Pemohon Kasasi I, telah diajukan tanggapan memori kasasi oleh Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 Mei 2014 dan terhadap memori kasasi Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II, telah diajukan tanggapan memori kasasi oleh Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Mei 2014;

Kemudian Turut Termohon Kasasi/Penggugat Intervensi/Pembanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Mei 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;

*Hal. 22 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



hwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Para Tergugat/Para Terbanding/Terbanding dan Para Termohon Kasasi I juga Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I:

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku:

a. Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum dari *Judex Facti*, pertimbangan hukum halaman 6 alinea ke 2, ke 3 sampai dengan ke 4, yang menyebutkan sebagai berikut:

%Menimbang, bahwa ò ò ò ò ò perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dikarenakan Para Tergugat telah melakukan pemaksaan kepada Para Penggugat agar tetap membayar uang sewa/ kontrak atas tanah sengketa dengan ancaman pengusiran, dan selanjutnya pada *petitum* gugatannya, Para Penggugat pada intinya menuntut diserahkannya tanah sengketa yang masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 209., milik Para Tergugat yang sudah habis masa berlakunya sejak tahun 1998 itu kepada Para Penggugat;

%Menimbang, bahwa dari *posita* gugatan Para Penggugat tersebut apabila dihubungkan dengan *petitum* gugatannya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tersebut termasuk dalam kualifikasi *obscuur libel* (kabur), sebab disatu sisi Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat karena memaksa Para Penggugat untuk tetap membayar uang sewa atas tanah sengketa dan dilain sisi yang dituntut oleh Para Penggugat adalah penyerahan tanah sengketa sebagai hak Para Penggugat sehingga lebih bersifat sebagai sengketa kepemilikan/hak atas tanah, pada hal dalam *posita* gugatannya diakui sendiri oleh Para Penggugat bahwa tanah sengketa tersebut adalah tanah Negara bebas, sehingga sepenuhnya adalah merupakan hak Negara dalam memberikan status hak atas tanah tersebut kepada siapa yang dipandang patut untuk diberikan hak dimaksud dan bukan kewenangan Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa itu kepada Para Penggugat;

%Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat *obscuur libel* (kabur), maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan serta putusan Hakim Tingkat Pertama dan sepatutnya gugatan Hakim Tingkat

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014





**PDF**  
Complete

Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

# Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

utnya gugatan Para Penggugat ini dinyatakan tidak dapat

diterima%o

Adalah tidak benar dan tidak berdasarkan atas hukum karena alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa didalam pertimbangan hukum tersebut di atas sangat memberatkan dan tidak adil bagi Para Pemohon Kasasi semula Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II, karena pokok sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah  $\pm 1488 \text{ m}^2$  atas eks. Sertipikat HGB Nomor 209 Gunung Sahari Selatan., an. Soekirman Raharja yang saat ini dikuasai oleh Para Ahli Warisnya dan dibuktikan juga dari bukti milik Para Penggugat P.7-1 dan P.7-2 yang sudah sesuai dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., Pengadilan Jakarta Pusat, tanggal 17 Oktober 2012, pada halaman 54 alinea ke 5 dan halaman 55 alinea 2, alinea 3, alinea 4 dan alinea 5 yang menyatakan yaitu:

%Menimbang, dari bukti P.1, P.2-1, P.2-2, bahwa Para Penggugat telah menempati tanah seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$  dengan membayar PBB tiap bulannya dan dari bukti P.7-1 dan P.7-2, bahwa tanah seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$  merupakan bagian dari tanah seluas  $1488 \text{ m}^2$  dengan HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan., bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada point ke 5 dikabulkan bahwa tanah sengketa merupakan satu kesatuan dengan eks. Sertipikat HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan., an. Soekiman Rahardja dan dalam pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa yang dilakukan terhadap Majelis Hakim bahwa tanah Para Penggugat tersebut adalah merupakan pula kesatuan dengan eks. Sertipikat HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan;

halaman 55 alinea 2:

%Menimbang, bahwa dari bukti dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas bahwa tanah sengketa seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$  tersebut merupakan bagian dari tanah seluas Eks.1488  $\text{m}^2$  Sertipikat HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan;

%Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya pada angka 4,6 dilakukan bahwa tanah sengketa yang merupakan bagian dari tanah seluas  $1488 \text{ m}^2$  HGB Nomor 209 tahun 1979 dan dari bukti T-3, T-4, T5, T-6, T-10, T-11, T-12, T-24, T-26, T-27, bahwa tanah sengketa seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$  tersebut merupakan bagian dari tanah seluas  $1488 \text{ m}^2$  HGB Nomor 209 tahun 1979;

Hal. 24 dari 33 hal. Put. No. 1980 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



hwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas bahwa tanah sengketa luas  $\pm 45 \text{ m}^2$  tersebut merupakan bagian dari tanah seluas  $1488 \text{ m}^2$  HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan dengan demikian pokok sengketa pertama tetap terbukti;

2. Bahwa pertimbangan hukum dan *dictum* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan dengan berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 209/Gunung Sahari Selatan., bahwa dari bukti Para Penggugat tidak ada satupun bukti yang menyatakan tanah Sertipikat HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan., an. Soekiman Rahardja, telah berakhir waktunya adalah sudah tepat dan benar.

Bahwa hal tersebut dibuktikan dengan bukti P-7.1 dari Kantor Agraria Kota Administrasi Jakarta Pusat yang dikatakan bahwa setelah diadakan pengukuran dan penelitian data diinformasikan sebagai berikut:

- a. Bahwa luas tanah adalah sebagian dari HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan;
- b. Bahwa luas keseluruhan hasil pengukuran adalah  $\pm 48 \text{ m}^2$ ;

Bahwa menurut Majelis hakim dalam pertimbangannya bahwa walaupun dengan berakhirnya masa berlakunya HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan. Hak keperdataan yang dipunyai oleh pemegang Sertipikat (Pasal 23, 24 PP Nomor 24 tahun 1997) dan hal tersebut diperkuat oleh keterangan saksi Mulyadi Hamid dimuka persidangan dimana memberi keterangan dibawah sumpah sesuai dengan pertimbangan yang diberikan oleh Hakim tingkat Pertama, Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., Pengadilan Jakarta Pusat, tanggal 17 Oktober 2012, pada halaman 55 alinea 5 dan alinea 8 dan halaman 56 alinea 1 dan alinea 2:

Menimbang, bahwa Para Penggugat bahwa dengan berakhirnya masa berlakunya HGB Nomor 209/Gunung Sahari selatan., maka Para Penggugat sebagai pemegang girik dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 atas tanah sengketa luas  $\pm 45 \text{ m}^2$  (bukti P-2.1, P-2.2);

Menimbang, bahwa dari bukti Para Penggugat tidak ada satupun bukti yang menyatakan tanah Sertipikat HGB Nomor 209/Gunung Sahari Selatan., telah berakhir waktunya dan bukti P-7.1 dari Kantor Agraria Kota Administrasi Jakarta Pusat yang dikatakan bahwa setelah diadakan pengukuran dan penelitian data di informasikan sebagai berikut:

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



as tanah adalah sebagian dari HGB Nomor 209/Gunung  
Sahari Selatan;

b. Bahwa luas keseluruhan hasil pengukuran adalah  $\pm 48 \text{ m}^2$ ;

Halaman 56 alinea 1 dan alinea 2:

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi MA Nomor 34 K/Sip/1960., tanggal 3 Januari 1960, dan MA Nomor 663 K/Sip/1970., tanggal 22 Maret 1972 yang dikatakan, bahwa ketitir tanah bukan merupakan surat kepemilikan tanah melainkan merupakan tanda bukti  
tanda pajak tanah+dan bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum didalam ketitir tanah tersebut adalah juga pemilik tanah untuk dapat dikatakan pemilik tanah diperlukan adanya bukti-bukti lainnya;

3. Pertimbangan hukum dan *dictum* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah sudah tepat dan benar.

Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengakui di muka persidangan dari bukti T-26 dan saksi Siti Sundari yang memberi keterangan dibawah sumpah bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menyewa/kontrak sebagian pekarangan milik dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Garuda Nomor 15, Jakarta Pusat dan didukung bukti T-9 T-10, T-11 dan T-12 dan dalam gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1978 memaksa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sewa/kontrak atas tanah sengketa hingga tahun 2011 tetapi Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak bisa membuktikan paksaan dalam membayar uang sewa dan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri apabila merasa ada paksaan dalam membayar uang sewa;

Bahwa sampai saat ini Para Penggugat Konvensi masih terikat sewa menyewa/kontrak dengan Para Tergugat Konvensi dimana sampai saat ini Penggugat konvensi belum meninggalkan tempat/keluar dari tanah yang dipersengketakan;

Bahwa sudah terbukti Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagai penyewa atas tanah sengketa sejak periode

Hal. 26 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



sempai dengan 2013 dan bahkan tahun 2014 saat ini Para Penggugat Konvensi tidak meninggalkan/keluar dari tanah sengketa; Bahwa tanah sengketa yang saat ini masih ditinggali/ditempati oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Para Termohon Kasasi harga tanahnya disekitar lingkungan Jalan Garuda Nomor 15, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat sudah melambung tinggi maka harus diadakan penyesuaian harga atas tanah yang disewakan dan yang ditempati oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi oleh karena itu perlu ditindaklanjuti dalam hal ganti rugi karena atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi terhadap Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat;

Bahwa sesuai dengan pertimbangan yang diberikan oleh Hakim tingkat Pertama Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., Pengadilan Jakarta Pusat, tanggal 17 Oktober 2012, pada halaman 58 alinea 5, alinea 6, alinea 7, alinea 8, alinea 9 dan alinea 10 dan halaman 59 alinea 1 yang menyatakan yaitu:

Menimbang, bahwa dari bukti T-26 dan dari Saksi Sundari, bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah mengakui menyewa/kontrak sebagian pekarangan milik dari Para Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Garuda Nomor 15, Jakarta Pusat dan didukung bukti T-9 sampai dengan T-12;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatan Konvensi mengatakan bahwa sejak tahun 1978 memaksa Para Penggugat untuk membayar uang sewa/kontrak atas tanah sengketa hingga tahun 2011;

Menimbang bahwa dalam Konvensi bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak bisa membuktikan paksaan dalam membayar uang sewa dan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan apabila merasa ada paksaan dalam membayar sengketa patut dikabulkan;

Menimbang bahwa gugatan Rekonvensi *petitum* 2 menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum secara tidak membayar biaya sewa atas tanah sengketa periode 2012 sampai dengan tahun 2013 dan tidak meninggalkan/keluar dari tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan tersebut di atas pada *petitum* ke 2 gugatan Rekonvensi bahwa telah terbukti bahwa Para Tergugat adalah

*Hal. 27 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



sengketa, dan dari bukti T-26 dan saksi Siti Sundari mengatakan dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Rekonvensi bahwa sejak tahun 1978, memaksa Para Penggugat untuk membayar uang sewa/kontrak atas tanah sengketa dan berakhir tahun 2011 sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah);

Halaman 59 alinea 1:

%Menimbang, bahwa dengan pengeluaran bahwa pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2013, belum membayar uang tunggakan, maka menurut Majelis Hakim *petitum* ke 3 patut dikabulkan;

4. Bahwa hubungan *posita* dengan *petitum* gugatannya sudah tepat dan benar, karena diuraikan secara jelas, sehingga nampak adanya hubungan satu sama lain dengan *petitumnya* Yurisprudensi MA Nomor 720 K/Pdt/1997., tanggal 9 Maret 1999;
5. Bahkan dalam Kontra Memori Banding yang diberikan oleh Para Terbanding/Para Tergugat tertanggal 21 Januari 2013.

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi II:

Dalam Pokok Perkara:

%Bertimbangan Hakim Tinggi Tidak Berkualitas;

Bahwa mohon perhatian Hakim Agung akan pertimbangan hukum Hakim Tinggi, mengatakan; dari *posita* gugatan Para Penggugat tersebut apabila dihubungkan dengan *petitum* gugatannya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tersebut termasuk dalam kualifikasi *obscuur libel* (kabur), sebab disatu sisi Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat karena memaksa Para Penggugat untuk tetap membayar uang sewa atas tanah sengketa, dan dilain sisi yang dituntut oleh Para Penggugat adalah penyerahan tanah sengketa sebagai hak Para Penggugat, sehingga lebih bersifat sebagai gugatan kepemilikan/hak atas tanah, padahal dalam *posita* gugatannya diakui sendiri oleh Para Penggugat bahwa tanah sengketa adalah tanah negara bebas, sehingga sepenuhnya adalah hak negara dalam memberikan status hak atas tanah tersebut, dan bukan kewenangan Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa itu kepada Para Penggugat;

- 1.1. Bahwa pendapat dan pertimbangan hukum Hakim Tinggi di atas adalah tidak bermutu dan menyesatkan;

Hakim Tinggi tidak meneliti semua berkas perkara termasuk alat-alat bukti dan saksi-saksi; bahwa sesuai dengan permasalahan dalam perkara ini adalah masuknya tanah sengketa seluas 45 m<sup>2</sup> kedalam eks. Sertipikat

Hal. 28 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014





, milik Para Termohon Kasasi secara tipu daya yang kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum; karena selain menganggap tanah sengketa mutlak miliknya Para Termohon Kasasi I/II memaksa Para Pemohon Kasasi membayar uang sewa;

- 1.2. Bahwa Para Pemohon Kasasi dalam *positanya* mendalilkan bahwa tanah sengketa berasal dari asset PJKA/PT. Kereta Api Indonesia yang dipakai oleh Para Pemohon Kasasi berdasarkan pengalihan Hak Sewa (*vide* P.1) dari Janda almarhum Tn. HW. Mourits yang oleh karena Para Pemohon Kasasi dijadikan tempat usaha Warung Nasi "Warteg" sejak tahun 1962; kemudian pada tahun 1974, Sukiman Rahardja/suami dan orang tua Termohon Kasasi I/II mendapat Hak Sewa seluas 1.200 m<sup>2</sup>, kecuali tanah sengketa atas tanah seluas 45 m<sup>2</sup> dari PJKA/PT. KM (*vide* T.2) dan pada tahun 1977 mengajukan Konversi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pada tahun 1978 terbit Sertipikat HGB Nomor 209/1978., atas nama Sukiman Rahardja yang didalamnya tercakup tanah sengketa;

Masuknya tanah sengketa kedalam Sertipikat HGB Nomor 209., adalah pokok permasalahan; Para Pemohon Kasasi menuntut penyerahan tanah sengketa dan ganti kerugian alas uang sewa kontrak yang ditarik Para Termohon Kasasi I/II adalah wajar dan tidak mengakibatkan permasalahan jadi kabur (*obscur libel*);

- 1.3. Bahwa dalam butir 5 *posita* Para Pemohon Kasasi/Penggugat asal hanya memohon keputusan: Menyatakan Para Tergugat atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;

Bentuk penyerahan dalam butir 5 *posita* di atas adalah bentuk penyerahan fisik agar tanah sengketa dipisahkan kepemilikannya dari Sertipikat HGB Nomor 209., milik Para Termohon Kasasi I/II; dengan demikian masing-masing pihak mempunyai hak keperdataan atas tanah yang dihakinya yang jika dimungkinkan akan dijadikan dasar permohonan hak atas tanah sesuai peruntukannya;

- 1.4. Bahwa penyebutan Para Pemohon Kasasi/Penggugat asal, menyatakan tanah sengketa telah menjadi tanah Negara bebas, hanya berdasarkan asumsi semata; karena menganggap Para Termohon Kasasi I/II telah mendapat pelepasan hak atas tanah dalam Eks. Sertipikat HGB Nomor 209., dari PJKA/PT.KM dalam hal ini Termohon Kasasi III/Penggugat Intervensi; tapi oleh karena Sertipikat HGB Nomor 209 tersebut, sudah mati sejak tahun 1998 dengan sendirinya demi hukum tanah yang tertera di

*Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



kategorikan sebagai Tanah Negara Bebas;

Tetapi dalam persidangan telah terbukti, Termohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat Intervensi tidak pernah melepaskan haknya atas tanah yang tercatat dalam Sertipikat HGB nomor: 209 tersebut: Terbitnya Sertipikat HGB Nomor 209 tersebut, tidak melalui prosedur yang benar; Sertipikat HGB Nomor 209., adalah Sertipikat aspal dan oleh karenanya tanah yang tercatat didalamnya adalah tanah Negara yang merupakan aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero); tapi karena tidak dimanfaatkan tentu dapat dimohonkan hak sewa atau hak pakai atasnya;

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa apa-apa yang telah diuraikan Para Pemohon Kasasi dalam bagian Konvensi di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Rekonvensi di bawah ini;

"Pertimbangan Hukum Hakim Tinggi tidak Konsisten"

Bahwa mohon perhatian Hakim Agung akan pertimbangan Hakim Tinggi atas gugatan Rekonvensi yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan gugatan Konvensi tidak dapat diterima;

Bahwa pertimbangan Hakim Tinggi menyatakan; Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima sangat sumir; Hakim Tinggi tidak memberi pertimbangan atas tuntutan ganti rugi yang dimohon Para Termohon Kasasi I/II;

Sepintas terlihat dengan putusan dalam Rekonvensi Para Pemohon Kasasi diuntungkan karena tidak perlu lagi membayar sewa kontrak; tapi hakekatnya putusan *a quo* tidak memuat makna apa-apa: Artinya putusan tersebut adalah "ngambang" dan menjurus pengembalian gugatan "ketitik nadir" yang tidak bermakna, padahal baik gugatan Rekonvensi maupun Konvensi tidak ada alasan apapun untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena sudah memenuhi persyaratan seperti dalam Pasal 8 Rv tentang suatu gugatn yang laik diterima;

Maka dari itu Para Pemohon Kasasi mohon pada Majelis Hakim Agung agar batalkan putusan Pengadilan Tinggi *a quo*, karena tidak memberi putusan yang adil benar bagi pencari keadilan; padahal Hakim diwajibkan mencari hukum dalam eleasian suatu perkara dan bukan menggantung begitu saja;

Dalam Intervensi:

- Bahwa dalam pokok perkara pertimbangan hukum Hakim pertama yang diikuti Hakim Tinggi, mengatakan; gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*); Alasannya: karena Termohon Kasasi III/Penggugat

Hal. 30 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



ding II, tidak konsisten dalam gugatan;

- Bahwa sebenarnya dalam persidangan Termohon Kasasi III sudah dapat membuktikan tanah di Jalan Garuda Nomor 15, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat adalah milik aset PT. Kereta Api Indonesia tapi oleh karena gugatannya tidak laik, segala usahanya menjadi sia-sia (*illusoir*). Tapi yang jelas dengan masuknya PT. Kereta Api Indonesia dalam perkara status tanah di Jalan Garuda Nomor 15, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat tersebut menjadi jelas, yaitu: Milik PT. Kereta Api Indonesia bukan Eks. *Eigendom Verponding* Nomor 10378 Seb/ seperti didalilkan Para Termohon Kasasi I/II/Para Tergugat asal;
- Bahwa seharusnya dengan tidak diterima gugatan Intervensi baik dalam tingkat pertama maupun tingkat Tinggi, Termohon Kasasi III tidak perlu menempuh upaya kasasi, sebaiknya langsung mengajukan gugatan baru;

Kesimpulan Dalam Risalah/Memori:

A. Menurut ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970.

Pasal 3 (2): Peradilan Negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan yang ber Pancasila;

Pasal 23 (1): Segala Putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dasar putusan memuat pula pasal-pasal tertentu dan peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang menjadi dasar untuk mengadili;

Pasal 27 (1): Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat;

B. Titel IX bagian kedua Hukum acara HIR;

Tentang pembuktian Pasal 163, 164 dan 165 HIR;

Tentang pengakuan yang diucapkan dimuka Hakim, 174 HIR;

Bahwa oleh karena Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak dapat dalam menerapkan hukum, sehingga keputusan tidak tepat dalam penerapannya hukumnya;

Sehingga keputusan *Judex Facti* dalam perkara ini bertentangan dengan undang-undang, sehingga wajiblah keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 443/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 21 Oktober 2013, jo Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 499/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., tertanggal 17 Oktober 2012 dibatalkan, dengan membuat keputusan sendiri oleh Mahkamah Agung;

Hal. 31 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014



hwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah mengakui menyewa/kontrak sebagian pekarangan milik Para Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Garuda Nomor 15, Jakarta Pusat (tanda bukti T.9 sampai dengan T.12), oleh karena itu harus membayar uang sewa dari tahun 1978 sampai dengan tahun 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: Pipin Widjaja dan Kawan, dan Pemohon Kasasi II: Kustini dan Kawan tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dan II ditolak dan Para Pemohon Kasasi I dan II ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi I dan II 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: **a. PIPIN WIDJAJA, b. WONGSO**, dan Pemohon Kasasi II: **a. KUSTINI, b. SAYUN** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi I/Para Penggugat/Para Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini masing-masing sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 4 Februari 2015, oleh Dr.H.Ahmad Kamil,S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha,S.H.,M.H., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai

*Hal. 32 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014*



**PDF**  
Complete

Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.

Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features

# Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

an dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga  
oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Dadi  
Rachmadi,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,

t.t.d

I Gusti Agung Sumanatha,S.H.,M.H.

t.t.d

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.

Ketua,

t.t.d

Dr.H.Ahmad Kamil,S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Dadi Rachmadi,S.H.,M.H.

Biaya - biaya:

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Materai             | Rp 6.000,00;          |
| 2. Redaksi             | Rp 5.000,00;          |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp489.000,00;+</u> |
| J u m l a h            | Rp500.000,00;         |

**Untuk Salinan**  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No. 1980 K/Pdt/2014