



## **PUTUSAN**

**NOMOR : 110 / PDT / 2014 / PT.SBY**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

- 1. MOH. ANSORI**, Tempat tinggal di BMP BLOG FC 5 DS, Kelurahan Mangli, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;
- 2. SUPA'I AL. RIPA'I**, Tempat tinggal di Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;
- 3. HADI YUSWONO**, Tempat tinggal di Perumahan Gading BB-05 RT.01 RW.14, Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;
- 4. PURNOMO SIDI**, Tempat tinggal di Dusun Pondok Labu, Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- 5. PURWADI**, Tempat tinggal di Dusun Pondok Labu, Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- 6. SRI AGUSTINI NINGSIH**, Tempat tinggal di Jl. Lumba-lumba RT.04 RW.01, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;
- 7. INDRAWATI**, Tempat tinggal di Jl. Lumba-lumba Gg.2 No.234, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ;
- 8. HENDRI SUPARTO**, Tempat tinggal di Jl. Balung RT.01 RW.13, Desa Tegalsari, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember ;
- 9. ACHMAD FAISOL**, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal di Jl. Ikan Bandeng 15, Kelurahan



Sempusari, Kecamatan Kali-wates, Kabupaten Jember ;

10.ADI ....

**10. ADI SANTOSO, S.SOS**, Pekerjaan Guru Swasta, Tempat tinggal di Jl. Lumba lumba II No.234, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;

**11. 1RIYANTO**, Tempat tinggal di Dusun Kidul Pasar RT. 1 RW. 5, Kelurahan Rambipuji, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember ;

**12. SUPRIYADI HADI SANTOSO**, Tempat tinggal di Jl. Jayanegara I.C Kabupaten Jember ;

**13. WIJI SUPRAPTI**, Tempat tinggal di Jl. Jawa No.50, Jember ;

**14. MULYADI**, Tempat tinggal di Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, dalam hal ni kesemuanya memberi kuasa kepada :

1. BUDI WANTORO, SH. ;

2. HADI SUDIBYO, SH. ;

Para Advokat yang berkantor di Jl. Srikoyo No. 12 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2013 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT ;**

**M e l a w a n**

**PT. KERETA API INDONESIA PUSAT. Cq. PT. KERETA API INDONESIA DAOP IX JEMBER**, Berkedudukan di Jl. Dahlia No. 2 Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

**MOHAMMAD SUTAMRIN, SH. MH. ;**



Advokat yang berkantor di Jl. Slamet Riyadi No. 49 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2014 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING semula TERGUGAT** ;

PENGADILAN ....

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 03 Maret 2014 No. 110/Pdt.Pen/2014/PT.Sby. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 27 Nopember 2013 No.40/Pdt.G/2013/PN.JR., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang, bahwa para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan surat gugatan tertanggal 25 Maret 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember tanggal 26 Maret 2013 dengan register Nomor : 40/Pdt.G/2013/PN.Jr. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa para penggugat dengan tergugat pada tanggal 21 April 2011 telah sepakat mengadakan Adendum perjanjian No. 0021 / 68135 / DAOP IX / 991/ mi / tn / ix / 2010 tentang Persewaan Tanah milik PT KAI ( Persero ) Km 192 + 2/4 antara Mangli – Jember ;
2. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut diatas 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 : Jl. 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 perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat dan Ijin Bangunan dari Bupati Jember serta petunjuk PT. KAI maka para penggugat membangun bangunan diatas tanah persewaan dari PT. KAI ;
5. Bahwa setelah bangunan tersebut jadi dan baru dimulai kegiatan usaha tiba-

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 para 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 Tgl. 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 KA, Karena bangunan tersebut adalah melanggar pasal 178 dan Pasal 192 UU No. 23 tahun 2007. Dan Tergugat juga menyampaikan pada media masa Radar Jember bahwa bangunan Para penggugat adalah bangunan liar ;

6. Bahwa para penggugat sangat keberatan atas perbuatan tergugat yang secara sepihak akan memutuskan hubungan sewa menyewa tanah persewaan kereta api tersebut karena tidak ada kesalahan para penggugat dengan perjanjian sewa menyewa tersebut ;

7. 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 ;

8. Bahwa disamping itu apa bila Persewaan tersebut dianggap melanggar pasal 178 dan Pasal 192 UU No. 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 ....

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 3x4m seharga Rp. 1.500.000,- s/d Rp. 10.000.000,- dan setiap tahunnya masih harus membayar pajak ;

9. 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 dan tidak layak karena hanya dalam waktu yang singkat, yang berakibat merugikan para penggugat, perbuatan tersebut adalah merupakan suatu pelanggaran hukum atau perbuatan melawan hukum ;

10. 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 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 ;

11. Bahwa akibat perbuatan tergugat tersebut, apabila dilaksanakan dapat merugikan di pihak para penggugat yaitu kerugian materiil para penggugat berupa kehilangan uang sewa lahan, biaya urukan sebesar Rp 2.000.000,- Per Unit dan harga bangunan sedikitnya sebesar Rp. 25.000.000,- Per kaplingnya. Serta hilangnya keuntungan yang akan diperoleh yaitu sumber nafkah para penggugat ;

12. Bahwa ....

12. 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 ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas. mohon agar Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menetapkan dalam suatu perkara memanggil para pihak dalam sidang dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut di bawah ini :

#### **DALAM PROVISI**

Menangguhkan pembongkaran bangunan diatas 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 No. 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 ;



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 ....

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 Kuasa Hukum para Penggugat telah mengajukan ralat gugatan dengan surat tertanggal 15 Mei 2013 sebagai berikut :

1. Nama Penggugat no. 2 tertulis SUPA'I dirobah menjadi SUPA'I AL RIPA'I ;
2. Pada Posita gugatan No. 11 tertulis biaya urukan sedikitnya Rp. 2000.000,- diganti biaya urukan diperkirakan Rp. 2.000.000,- sampai Rp. 5.000.000,-

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tertanggal 22 Mei 2013 telah pula mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut :

SEBAGAI EKSEPSI :

1. Bahwa para penggugat menggugat tergugat pada dasarnya tidak mempunyai kualitas sebagai penggugat, sebab para penggugat tidak mempunyai kaitan hukum secara yuridis 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 Berta mengada-ada, oleh karenanya dalil-dalil gugatan para penggugat adalah obscure label ( Kabur ), serta, patutlah untuk tidak bisa diperiksa proses sidangnya dan ditolak ;

2. Bahwa gugatan para penggugat tidak jelas dan kabur, sebab satu pihak

-----

menyatakan ....

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 No. Kontrak Sewa Perjanjian dari masing-masing para penggugat tersebut, sehingga oleh karenanya kesan dalil-dalil yang dikemukakan adalah usang/kadaluarsa, tidak jelas dan kabur adanya (obscure Label), sebab dicacatan administrasi Kantor Daop 9 Jember perjanjian tertanggal 21 April 2010 yang dibuat antara para penggugat dan tergugat tidak pernah ada perjanjianya ;

3. Bahwa obyek sengketa dari masing-masing pemegang sewa kontrak, selebihnya dari 1 orang yang terdiri dari 13 orang, obyek sengketa 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 dijelaskannya batas-batas obyek tanah sewanya jelas dalil-dalil penggugat adalah mengada-ada serta kabur ( Obscur libel ), oleh karenanya gugatan penggugat sudah selayaknya untuk ditolak ;

4. Bahwa subyek 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 Rp.1.500.000,- s/d Rp.10.000.000,- , ( satu juta lima ratus ribu rupiah s/d sepuluh juta rupiah) sebab, nilai sewa kontrak yang sebenarnya hanya Rp.210.000,- ( dua ratus sepuluh ribu rupiah ). 2. pribadi pemohon pengaju Ijin Bangunan, 3. BUPATI Jember yang menerbitkan Ijin Bangunan, oleh karena, ke 3 pihak subyek hukum tersebut diatas 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

setidak ....

setidak-tidaknya gugatan tidak dapat diterima karena kurang subyek ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1.-----Bahwa perlu kiranya kami sampaikan, segala apa yang telah terurai pada bagian eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap sebagai bagian yang terulang kembali dalil-dalilnya pada bagian pokok perkara ini ;
- 2.-----Bahwa tergugat menolak keras seluruh dalil-dalil para penggugat, kecuali mengenai sesuatu yang memang benar-benar dan jelas-jelas diakui sendiri oleh tergugat mengenai adanya kontrak sewa addendum perjanjian yang sebenarnya;
- 3.-----Bahwa tidak benar jika penggugat telah menyatakan membuat perjanjian Adendum tanggal 21 April 2011 dengan tergugat, sebab didalam register catatan administrasi yang ada di Kantor PT. KAI. DAOP 9 Jember, tidak ada satupun catatan yang meregisternya tanggal tersebut diatas, namun tergugat mengakui perjanjian No. 0021/68135/DAOP. 9 / MI / TN / 2010 memang ada namun tanggalnya 22 September 2010, yang berlaku efektif perjanjianya tanggal 1 September 2010 s/d tanggal 31 Agustus 2011, dan perjanjian ini atas Nama : ADI SANTOSO. S.Sos, dan perjanjiannya sudah berakhir masa belakunya serta perjanjian ini tidak berlaku bagi para penggugat yang lainnya yang terdiri



dari 13 orang lainnya, kalau perjanjian ini yang dijadikan dasar pijakannya dari para penggugat itu semua, maka dalam hal ini dalil-dalil para penggugat sudah jelas keliru dan mengada-ada karena, tidak sesuai dengan kenyataan perjanjian yang ada, untuk itu sudah sewajarnya gugatan para penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima karena tidak benar ;

4.-----Bahwa andaikata jika para penggugat menggunakan pijakan perjanjian No. 0021 / 68135 / DAOP. 9 / MI / TN / 2010, yang dijadikan dasar dalil - dalil gugatannya, maka menyebut batas obyek tanah sewa sengketa adalah salah dan keliru, sebab batas-batas tanah sewa sengketa, nomor tersebut diatas sebagai berikut dibawah ini yaitu :

-Utara : Jln. Vaving milik Mandiri Land ;

- Timur : dengan Petak tanah sewa milik AGUSTIN RAHAYU (Petak No.31) ;

-Selatan ....

- Selatan : Rel Kereta Api ( milik PT. KAI ) ;

- Barat : dengan Petak tanah sewa milik HENDRI SUPARTO (Petak No29);

Bahwa dengan bukti menyebutkan batas-batas dari tanah yang disewa oleh para penggugat tersebut salah, maka dengan sendirinya Perjanjian No. 0021/68135/KADAOP.9/MI/TN/2010 tidak bisa mewakili dari selebihnya para penggugat yang lain yaitu ke 13 orang lainnya, sebab ke 13 orang lainnya terikat pada masing-masing perjanjian yang berdiri sendiri - sendiri, dan masing-masing dari batas - batas petak tanah yang disewa juga batas-batasnya berbeda-beda, sehingga oleh karenanya dalil - dalil gugatan para penggugat selayaknya patut ditolak, dikesampingkan dan setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima ;

5.-----Bahwa memang benar dalam perjanjian tersebut diberi hak pakai tanah sewa untuk membangun, akan tetapi pembangunannya hanya diperkenankan sesuai dengan perjanjian yang tertera dalam surat perjanjian beserta gambar bangunan dan kesepakatan sebelum tergugat memberikan lahan untuk ditempati usaha, yaitu



membangun diatas tanah sewa hanya sebatas bangunan tidak permanent, yaitu jagak dari kayu, dindingnya dari triplek maupun gedek, tinggi bangunanya tidak boleh lebih dari 3 M serta atapnya dari seng maupun asbes, dan kesepakatan ini sudah disepakati sewaktu tergugat diundang oleh CAMAT kaliwates rapat dengan para pedagang kaki lima, Lurah Kaliwates, pihak Roxi dan pihak Mandiri Land, dan andaikata jika para penggugat kemudian membangun seenaknya sendiri lalu membangun dengan bangunan permanent tembok, itu salahnya para penggugat sendiri, sebab para penggugat membangun bangunan permanent tembok tanpa seijin tergugat, dan hal itu sudah menyalahi perjanjian dan kesepakatan yang telah ditentukan oleh tergugat sebagai pengelola Azet milik PT. KAI Jember, lebih-lebih sampai para Penggugat mengajukan Ijin Bangunan ke BUPATI, bahkan lalu ijinnya dikabulkan, ini sudah menyalahi aturan kontrak sewa dalam perjanjian, dan BUPATI nya jika sampai mengeluarkan Ijin Bangunan, itu BUPATI tidak benar dan melanggar hukum, sebab tanah milik PT. KAI Jember yang mana saja di Jember ini yang disewa oleh perorangan maupun Badan Hukum harus

memperoleh ....

memperoleh Ijin secara tertulis dari Tergugat selaku KADAOP. 9 Jember, dan dalam prosudur pengajuan Ijin Bangunan yang mana saja harus ada lampiran surat ini, serta harus ada surat Amdal/dampak lingkungan dari Kantor Dinas lingkungan Kab. Jember yang disertai turun kelapangan dengan menanyai tergugat selaku KADAOP. 9 Jember pemilik Azet PT. KAI, tidak lalu seenaknya tanah azet PT. KAI tanpa diberi surat ijin membangun oleh tergugat lalu diberikan ijin, ini kan cerminan BUPATI NYA tidak benar kalau menggunakan cara yang tidak teliti dan prosedur, untuk itu kepada pengadilan tergugat mohon untuk menyatakan bangunan permanen tembok yang dibangun oleh para penggugat dengan mendapat ijin dari BUPATI Jember mohon dinyatakan tidak sah dan liar adanya, untuk itu haruslah dibongkar secara sukarela dan secara paksa berdasarkan hukum, karena merugikan tergugat selaku pengelola Azet PT. KAI Jember, oleh karenanya dalil-dalil gugatan para penggugat yang mengada-ada dan ngarang haruslah dikesampaingkan ;



6.-----Bahwa perlu kami beritahukan dan kami informasikan kepada para penggugat, tergugat sebelum tanggal 12 Maret 2013 sudah seringkali melakukan teguran dan peringatan untuk supaya bangunanya ditempat usahanya dibongkar karena batas perjanjian sudah berakhir dan pihak PT. KAI dengan Instruksi dari Pusat tidak memperkenankan lagi untuk perpanjangan Kontrak sewa yang dilakukan oleh para penggugat guna untuk distirilkan dari keamanan pandangan Masinis yang membawa ratusan bahkan ribuan jiwa penumpang, karena demi untuk keselamatan penumpang secara kemanusiaan, para penggugat perlu memahami, tergugat hanya melaksanakan Instruksi dari PT. KAI Pusat di Bandung untuk menertibkan dan mensterilkan keadaan lahan PT. KAI Jember demi keamanan dan keselamatan penumpang, dan penertiban ini harus tergugat laksanakan walaupun keadaanya seperti apa yang ada dilapangan, dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat terhadap Azet PT. KAI Jember yang dikelolanya, semua tindakan tergugat yang dilakukan sesuai dengan koridor dan prosedur hukum, oleh karenanya tidak ada alasan dan dasar hukum jika para penggugat menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun, karena dengan

berakhirnya ....

berakhirnya perjanjian dari para tergugat yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011, maka secara otomatis perjanjian gugur dan tidak berlaku lagi keabsahannya, oleh karenanya secara hukum para penggugat harus hengkang dan menyerahkan tanah sewanya kepada tergugat, apabila tidak menyerahkan maka tergugat akan menuntut secara hukum sebagai pelaku tindak pidana penguasaan tanpa hak dan melakukan perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHPid Jo 335 KUHPid , karena dengan disadari maupun tidak para penggugat telah menyandra harta Azet milik PT. KAI (Persero) Jember ;

7.-----Bahwa lebih lanjut kami nmemperjelas lagi tergugat tidak pernah melakukan pemutusan hubungan sewa dengan para penggugat secara sepihak, namun yang jelas tergugat hanya berpegang teguh pada surat perjanjian yang ada dimana



perjanjian berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011, namun kalau dibilang salah melakukan keputusan hubungan secara sepihak salahnya dimana, orang peranjianya sudah berakhir, dan tergugat harus menertibkan tanah-tanah PT. KAI Jember yang di sewa- sewa orang atau Badan Hukum untuk ditertibkan dan disterilkan dari ikatan-ikatan hukum karena instruksi Kantor Pusat PT. KAI di Bandung, apa tindakan tergugat melakukan penertiban dikatakan salah, kalau persoalan lain ada bangunan lain disepanjang Rel Kereta Api milik PT. KAI dibilang liar dan tidak ditertibkan, itu anggapan salah, sebab PT. KAI Jember sedang berjalan melakukan penertiban dan penataan Azet-azet PT. KAI yang sekarang sedang berjalan, dan dalam hal ini tidak ada satupun para. penyewa tanah-tanah milik PT. KAI yang di Jember tidak kena penertiban dan evaluasi, jangan berdalih mengada-ada para penggugat, tergugat bisa menuntut secara pidana dalil-dalil para penggugat adalah propokasi dan mencemarkan nama baik PT. KAI Jember sebagaimana diatur dalam Pasal 311 KUHPid Jo Pasal 311 KUHPid, lebih-lebih para penggugat pernah memasang Plakat Tulisan kalau tanah yang disewa masih dalam sengketa, tulisan dengan redaksi kalimat semacam itu, itu kan pendapat para penggugat, tetapi bagi tergugat tidak ada persoalan dan tidak ada masalah atas tanah milik PT. KAI Jember -----

yang ....

yang disewa para penggugat, untuk itu dalil-dalil para penggugat yang mengada-ada tidak perlu ditanggapi dan dikesampingkan karena tidak benar ;  
**8.**-----Bahwa tergugat perlu menanggapi dan menjelaskan selama ini tidak ada satupun dari perjanjian yang dibuat antara para penggugat dengan tergugat nilai kontrak sewa tanah milik PT. KAI Jember, nilai kontrak sewanya sebesar yang disebutkan dalam gugatan yaitu Rp.1.500.000,- S/d Rp.10.000.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah s/d sepuluh juta rupiah) itu bohong dan tidak benar, coba dilihat bukti surat perjanjian yang dipegangnya, dalam perjanjian yang tertera hanya Rp.210.000,- ( dua ratus sepuluh ribu rupiah ), namun andaikata ternyata dilapangan terjadi nilai kontrak sesuai dengan apa yang diterangkan dalam gugatan, hal ini adalah perbuatan oknum-oknum diluar tanggung jawab



tergugat selaku KADAOP 9 Jember yang mengelola Azet-azet PT. KAI Jember, dan andaikata kata bila kejadian itu betul-betul ada nilai kontrak sewa tanah milik PT. KAI melebihi nilai yang ditentukan dalam perjanjian yaitu Rp.210.000,- ( dua ratus sepuluh ribu rupiah ), maka sebaiknya para penggugat supaya melakukan upaya tuntutan kepada oknum yang bersangkutan itu, sebab tergugat tidak ada kaitan dan sangkut pautnya dengan nilai lebih dari uang sewa kontrak yang dicantumkan dalam perjanjian yang ditarik oleh para oknum diluar sepengetahuan tergugat selaku KADAOP 9 Jember selaku pengelola Azet-Azet PT. KAI yang di Jember, untuk itu tergugat tidak ada kewajiban untuk melaksanakan prestasi karena wanprestasi, melaksanakan prestasi dengan memberikan ganti rugi serta memberikan ganti rugi karena membatalkan perjanjian secara sepihak, karena perjanjian sudah berakhir tanggal 31 Agustus 2011, sehingga oleh karenanya tidak ada dasar hukumnya tergugat memberikan ganti rugi kepada para penggugat, untuk itu segala sesuatu pengeluaran para penggugat yang dikeluarkan untuk pembiayaan ini dan itu selain yang tercantum diluar perjanjian nilainya, hal itu bukan tanggung jawab tergugat, dan resiko hukum ada pada para penggugat semua, dengan berakhirnya perjanjian tanggal 31 Agustus 2011 maka surat perjanjian milik para penggugat tidak bisa dijadikan alat pegangan hukum, namun dengan

berakhirnya ....

berakhirnya perjanjian maka surat perjanjian yang dipunyai sudah menjadi racun hukum para penggugat bila digunakan untuk mempertahankan tanah yang disewanya ;

9.-----Bahwa untuk selain dan selebih yang tidak terjawab dan tidak ditanggapi dalam bagian pokok perkara ini tergugat menyatakan menolak dan mengesampingkan;

DALAM REKONPENSI :

Dalam rekonsensi ini terlebih dahulu kami jelaskan dimana Tergugat semula sebagai pihak Tergugat Konkurs, sekarang sebagai Penggugat Dalam Konkurs, sedang Para Penggugat Konkurs semula, sekarang sebagai pihak



Tergugat Dalam Rekonpensi, adapun gugatan rekonpensi ini dilakukan oleh Tergugat Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi dengan alasan dan uraian sebagai berikut dibawah ini :

1. Bahwa antara Penggugat Dalam Rekonpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi 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 Jln. Hayam Wuruk KM. 192 + 2 / 4 antara Mangli – Jember ;

2. Bahwa dalam kesepakatan perjanjian tersebut telah dituangkan dalam perjanjian resmi dengan masing-masing perjanjian terdiri dari :

2.1. Perjanjian No. 0004 / 68135 / DAOP.9 / 991 MI / TN / IX / 2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : PURNOMO SIDI ( Komplit dengan surat pernyataanya.), Tanah sewa Petak No. 9, obyek tanah sewa Batas –batasnya, Utara : Jln Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 10 atas nama REFAI Petak sewa No. 8 Atas Nama : SAHRONI, Selatan : Rel Kereta Api ;

2.2. Perjanjian No. 0006 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN / IX / 2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : WIJI SUPRAPTI ( Komplit dengan surat pernyataanya ),Tanah sewa Petak No.11&12.Obyek tanah sewa batas –batasnya Utara : Jln. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak

sewa ....

sewa No. 13 Atas Nama PURWADI, Barat : Petak sewa No. 10. Atas Nama : RIFAI Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;

2.3. Perjanjian No. 0007 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN / IX / 2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : PURWADI (Komplit dengan surat pernyataan), Tanah sewa Petak No. 13&14, obyek tanah sewa batas-batasnya : Utara : JI.Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 15. Atas Nama : HADI YUSWONO Barat : Petak sewa No. 12. Atas Nama: WIJI SUPRAPTI Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;

2.4. Perjanjian No. 0008 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : HADI YUSWONO ( Komplit



dengan surat pernyataannya, tanah sewa Petak No. 15&16, obyek tanah sewa batas-batasnya : Utara : J1. Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 17 Atas Nama : ASMARA Barat : Petak sewa No. 14 atas Nama : PURWADI, Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;

**2.5.** Perjanjian No. 0010 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN / IX/ 2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : MULYADI ( Komplit dengan surat pernyataan ), tanah sewa Petak No. 18, obyek tanah sewa batas – batasnya: Utara : J1. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak Sewa No. 19. Atas Nama : SRI AGUSTININGSIH, Barat : Petak Sewa No. 17. Atas Nama ASMARA, Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;

**2.6.** Perjanjian No. 0011/68135 / DAOP. 9 / 991 /MI / TN /IX/ 2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : SRI AGUSTTNI NINGSIH ( Komplit dengan surat pernyataannya tanah sewa Petak No. 19, obyek tanah sewa batas – batasnya : Utara Vaving Mandiri Land, Timur : Petak Sewa No. 20. Atas Nama : ABDUL AZIS, Barat : Petak sewa No. 12. Atas Nama : MULYADI Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;

**2.7.** Perjanjian No. 0016 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN / IX/2010, Tanggal 22 September 2010, Atas Nama : INDRAWATI ( Komplit dengan surat pernyataannya ), tanah sewa Petak No. 24, obyek tanah sewa batas – batasnya : Utara : Jln. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa

No. 25. ....

No. 25. Atas Nama : IRIYANTO, Barat : Petak sewa No. 23. Atas Nama : YULIANA, Selatan : Real Kereta Api PT. KAI ;

**2.8.** Perjanjian No. 0017/68135/ DAOP. 9/991/MI/TN/IX/2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : IRIYANTO ( Komplit dengan pernyataannya ), tanah sewa Petak No. 25, obyek tanah sewa batas – batasnya Utara : J1. Vaving Mandiri Land , Timur : Petak sewa No. 26. Atas Nama SUYONO, Barat : Petak sewa No. 24. Atas Nama : INDRAWATI, Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;

**2.9.** Perjanjian No. 0020 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI /TN / IX12010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : INDRAWATI Komplit dengan





surat pernyataan ), tanah sewa Petak No. 28, obyek tanah sewa batas – batasnya: Utara : Jl. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 29. Atas Nama: HENDRI SUPARTO, Barat : Petak sewa No. 27. Atas Nama : RETNO INDAH WULANDARI, Selatan Rel Kereta Api PT. KAI ;

**2.10.** Perjanjian No. 0021 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN / IX/2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : ADI SANTOSO, S. Sos ( Komplit dengan surat pernyataannya ), tanah sewa Petak No. 30, obyek tanah sewa batas – batasnya : Utara : Jl. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 31. Atas Nama : AGUSTIN RAHAYU, Barat : Petak sewa No. 29. Atas Nama : HENDRI SUPARTO, Selatan : Rel Karet Api PT. KAI ;

**2.11.** Perjanjian No. 0024 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN / IX / 2010, tanggal 21 Oktober 2010, Atas Nama : ACHMAD FAISOL (Komplit dengan surat pernyataannya) tanah sewa Petak No. 5&6, obyek tanah sewa batas –batasnya : Utara J1. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 7. Atas Nama : TRI SUHARSONO, Barat : . Petak sewa No. 4. Atas Nama : PRISCILIA DMK, Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;

**2.12.** Perjanjian No. 0025 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN /IX/ 2010, tanggal 21 Oktober 2010, Atas Nama : MOH. ANSORI Komplit dengan surat pernyatannya ), tanah sewa Petak No. 33&34, obyek tanah sewa batas –batasnya : Utara : Jl. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 35.

tidak ....

tidak ada penyewa, Barat : Petak sewa No. 32. Atas Nama : MOH. ZAINAL ABIDIN, Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;

**2.13.** Perjanjian No. 0026 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN/ IX/2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : HENDRI SUPARTO (Komplit dengan surat pernyataannya ), tanah sewa Petak No. 29, obyek tanah sewa batas –batasnya : Utara : J1. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 30. Atas Nama : ADI SANTOSO, Barat : Petak sewa No. 28. Atas Nama INDRAWATI, Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;



**2.14.**Perjanjian No. 0005 / 68135 / DAOP. 9 / 991 / MI / TN / IX/2010, tanggal 22 September 2010, Atas Nama : RIFAI ( Komplit dengan surat pernyataannya ), tanah sewa Petak No. 10, obyek tanah sewa batas – batasnya : Utara : Jl. Vaving Mandiri Land, Timur : Petak sewa No. 11. Atas Nama : WIJI SUPRAPTI, Barat : Petak sewa No. 9. Atas Nama : PURNOMO SIDI, Selatan : Rel Kereta Api PT. KAI ;  
Bahwa untuk lebih mudah penyebutannya maka petak-petak tanah sewa PT. KAI yang disewa oleh para tergugat tersebut diatas mohon disebut pula sebagai petak tanah sewa sengketa ( obyek sengketa ) ;

**3.** Bahwa kesepakatan tersebut dilatar belakangi oleh adanya undangan CAMAT Kaliwates terhadap Penggugat Rekonpensi 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 dilahan Mandiri Land maupun 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 Rekonpensi lalu diberi jalan dengan solusi, Penggugat Rekonpensi 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 Rekonpensi 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 ....

bangunan hanya bercagak kayu dan berdinding Asbes, triplek dan gedek serta siap sewaktu-waktu apabila tanah tersebut dibutuhkan dan siap diputus hubungan secara sepihak oleh Penggugat Rekonpensi selaku KADAOP 9 PT. KAI Jember ;

**4.** Bahwa dari kesepakatan yang ditentukan oleh Penggugat Rekonpensi selaku KADAOP 9 PT. KAI Jember bagi PKL yang akan menggunakan hak sewa tanah PT. KAI, maka Penggugat Rekonpensi kemudian memberikan



kesempatan kepada Para Tergugat Rekonsensi untuk mendaftar dengan syarat mengajukan permohonan untuk sewa tanah milik PT. KAI melalui Penggugat Rekonsensi, 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 ditanda tangani secara sah oleh Penggugat Rekonsensi dan Para Tergugat Rekonsensi, lalu kemudian para tergugat telah membuka usaha dengan mematuhi ketentuan-ketentuan yang sudah disepakati, membuka usaha dilahan tanah sewa mulanya dengan membuat bangunan yang tidak permanen sebagaimana yang sudah ditentukan, setelah usahanya berjalan lalu kemudian Para Tergugat Rekonsensi secara diam-diam dan tanpa ijin dari Penggugat Rekonsensi lalu Para Tergugat Rekonsensi 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 Rekonsensi telah melakukan 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 Rekonsensi yang dengan sengaja membangun bangunan permanen tembok secara tidak ijin dan tidak berperikemanusiaan

telah ....

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 Rekonsensi 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 Rekonsensi secara yuridis telah merugikan kepentingan PT. KAI secara management



perusahaan, dimana telah merugikan secara materiil dan Imateriil, lebih-lebih justru sudah perjanjiannya berakhir tidak memperpanjang dan tidak membayar uang kontrak sewa tanahnya dari tanggal 31 Agustus 2013 s/d tanggal 2 Mei 2013, malah justru penggugat Rekonpensi digugat melalui Pengadilan Negeri Jember sebagai tergugat dalam Konpensi, hal ini sudah tidak etis, tidak logis dan tidak masuk akal dalam pandangan hukum dan kelayakan bagi orang yang normal dan sadar hukum, tidak tabu jika pandangannya orang yang tidak normal berbuat melakukan gugatan perlawanan dengan cara mengada-ada apa merasa benar, dalam kaitan ini, normal atau tidak normal pikiranya para penggugat/para tergugat Rekonpensi perbuatannya yang sengaja membangun tanah sewa milik PT. KAI tanpa ijin lebih dahulu dari penggugat Rekonpensi, apapun alasanya adalah merugikan PT. KAI, untuk itu sudah sepantasnya penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada para Tergugat Rekonpensi sebagai konpensasi yang meliputi :

- Ganti rugi Materiil karena para Tergugat Rekonpensi tidak membayar uang sewa tanah selama 2 tahun sebesar Rp. 5.889.464,- ( 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 Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) ;

7. Bahwa oleh karena perjanjianpara Tergugat Rekonpensi sudah berakhir tanggal 31 Agustus 2011, maka mohon kepada pengadilan untuk menyatakan secara

hukum ....

hukum kalau perjanjian antara Penggugat Rekonpensi dengan para Tergugat Rekonpensi 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 Rekonpensi sebagai penghuni liar, maka mohon pula kepada pengadilan untuk menyatakan bilamana putusan ini dijatuhkan, maka putusan hukum yang dijatuhkan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat Rekonpensi telah melakukan upaya-upaya, baik upaya banding, kasasi maupun peninjauan kembali, mengingat karena tanah sewa yang telah ditempati oleh para Tergugat Rekonpensi sudah berahir dan habis waktu kontrak sewanya, demi keamanan pandangan Masinis yang sedang menahkodai penumpang ratusan bahkan ribuan jiwa orang yang dibawahnya ;

**8.** Bahwa penggugat Rekonpensi sudah melakukan upaya persuasif melalui teguran-teguran surat secara etika kedinasan selaku KADAOP 9 Jember kepada para Tergugat Rekonpensi, namun nampaknya malah justru tidak mengindahkan beliau, bahkan malah melakukan gugatan ke Pengadilan Jember, sehingga oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat Rekonpensi melakukan gugatan balik kepada Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sekarang ini sebagai konsekwensinya Agar supaya para Tergugat Rekonpensi menyerahkan dan mengosongkan tanah sewa milik PT. KAI (Persero) yang disewanya ;

Berdasarkan apa yang telah terurai sebagaimana tersebut diatas maka bersama ini Tergugat melalui kuasa hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapatnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut dibawah ini:

DALAM PROVISI :

- MENOLAK PERMOHONAN PROVISI PARA PENGGUGAT SELURUHNYA ;

DALAM ....

DALAM POKOK PERKARA/KONPENSI :

1. MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT DAN MENGABULKAN SELURUHNYA ;
2. MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT SELURUHNYA ATAU



SETIDAK TIDAKNYA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA ;

3. MENGHUKUM PARA PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR SEMUA BIAYA YANG TIMBUL AKIBAT DARI PERKARA INI ;

DALAM REKONPENSI/ GUGATAN BALIK :

DALAM PROVISI :

- MEMERINTAHKAN KEPADA PARA TERGUGAT REKONPENSI 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 REKONPENSI:

1. MENGABULKAN GUGATAN REKONPENSI DARI PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI UNTUK SELURUHNYA;
2. MENYATAKAN PARA TERGUGAT REKONPENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA SUDAH BERAKHIR PERJANJIAN TANGGAL 31 AGUSTUS 2011 MASIH JUGA TIDAK MENYERAHKAN TANAH SEWA OBYEK SENGKETA KEPADA PENGGUGAT REKONPENSI ;
3. MENYATAKAN PERJANJIAN ANTARA PENGGUGAT REKONPENSI DENGAN PARA TERGUGAT REKONPENSI YANG DIBUAT TANGGAL 1 SEPTEMBER 2010 S/D 31 AGUSTUS 2011 SUDAH SECARA OTOMATIS BERAKHIR DAN TIDAK BERLAKU LAGI SURAT PERJANJIANNYA ;
4. MENGHUKUM PARA TERGUGAT REKONPENSI UNTUK MEMBAYAR GANTI RUGI SECARA TANGGUNG RENTENG KEPADA PENGGUGAT REKONPENSI SECARA KONTAN YANG MELIPUTI :

-GANTI ....

□ GANTI RUGI MATERIIL, YANG MENEMPATI TANAH SEWA SELEBIHNYA DARI TANGGAL 31 AGUSTUS 2011 SELAMA 2 TAHUN BULAN SEBESAR Rp.5.889.464- ( lima juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh empat rupiah ) ;



- GANTI RUGI MORIL ( IMATERIIL, ) 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 Rp.1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) ;
5. MENGHUKUM PARA TERGUGAT REKONPENSI ATAU SIAPAPUN SAJA YANG MEMPEROLEH HAK DARI PADANYA UNTUK MENYERAHKAN PETAK TANAH SEWA SENGKETA KEPADA PENGGUGAT REKONPENSI DALAM KEADAAN KOSONG DAN TANPA SYARAT SUATU APAPUN SAJA, BILAMANA PERLU DENGAN CARA PAKSA MELALUI BANTUAN APARAT PIHAK YANG BERWAJIB ;
6. MENYATAKAN SECARA HUKUM PUTUSAN PENGADILAN DAPAT DIJALANKAN LEBIH DAHULU WALAUPUN PARA TERGUGAT REKONPENSI MELAKUKAN UPAYA-UPAYA, BAIK UPAYA BANDING KASASI MAUPUN PENINJAUAN KEMBALI ;
7. MENGHUKUM PARA TERGUGAT REKONPENSI UNTUK MEMBAYAR SEMUA BIAYA YANG TIMBUL AKIBAT DARI PERKARA INI ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan putusan tanggal 27 Nopember 2013 Nomor : 40/Pdt.G/2013/PN.JR., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM KONPENSI :**

**1. DALAM PROVISI :**

- Menolak permohonan provisi Para Penggugat ;

**2. DALAM EKSEPSI :**

-Menolak....

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

**3. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

**B. DALAM REKONPENSI :**

**1. DALAM PROVISI :**

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat Rekonpensi ;

**2. DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk sebagian ;
- Menyatakan perjanjian antara Penggugat Rekonpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi yang dibuat pada tanggal 1 September 2010 telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011 ;
- Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan tanah sewa kepada Penggugat Rekonpensi setelah berakhirnya perjanjian sewa tanah tanggal 31 Agustus 2011 ;
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan petah tanah sewa kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan tanpa syarat suatu apapun, bilamana perlu dengan cara paksa melalui bantuan aparat yang berwajib ;
- Menghukum masing-masing Tergugat Rekonpensi (Penyewa) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi yang besarnya bagi Tergugat Rekonpensi (Penyewa) tanah seluas 12 M2 dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp. 420.676,- (empat ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), dan bagi Tergugat Rekonpensi (Penyewa) yang menyewa tanah seluas 24 M2 dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.818.355,- (delapan ratus ribu delapan belas tiga ratus lima puluh lima rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk selain dan selebihnya ;

**C.DALAM ....****C. DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :****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)





- Menghukum Para Penggugat baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 191.000,- ( seratus Sembilan puluh satu ribu rupiah ) ;

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, menerangkan bahwa pada tanggal 2 Desember 2013, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember, tanggal 27 Nopember 2013, Nomor : 40/Pdt.G/2013/PN.JR. tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 3 Desember 2013, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Memori banding tertanggal 7 Januari 2014, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember, tanggal 7 Januari 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 8 Januari 2014 ;
4. Kontra memori banding tertanggal 3 Pebruari 2014, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember, tanggal 3 Pebruari 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 3 Pebruari 2014 ;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 19 Desember 2013 dan tanggal 20 Desember 2013, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa -----

Hukum ....



Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang – Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Nopember 2013 Nomor : 40/Pdt.G/2013/PN.JR., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 7 Januari 2014 dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tertanggal 3 Pebruari 2014 berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang pada pokoknya menyatakan A. DALAM KONPENSI:

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 REKONPENSI : 1. DALAM PROVISI : - Menolak permohonan Provisi dari Penggugat Rekonpensi. 2. DALAM POKOK PERKARA: - Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan, kecuali mengenai penyebutan “Para Tergugat” dalam konpensi dalam eksepsi, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa para Penggugat menggugat PT. Kereta Api Indonesia Pusat Cq. PT. Kereta Api Indonesia DAOP IX Jember sebagai Tergugat tanpa ada Tergugat lain, sehingga penyebutan Para Tergugat dalam konpensi dalam eksepsi sangat berlebihan karenanya kata “Para” harus dihilangkan cukup Tergugat saja ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka diktum putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Nopember 2013 Nomor :

40/Pdt.G/....



40/Pdt.G/2013/PN.JR. tentang penyebutan Para Tergugat perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tetap dipihak yang kalah maka ia harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat hukum dari Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang No. 20 tahun 1947, Undang-Undang No. 48 tahun 2009, Undang-Undang No. 49 tahun 2009 dan HIR. ;

#### **M E N G A D I L I :**

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

#### **A.DALAM KONPENSI :**

##### **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 ;*

#### **A.DALAM REKONPENSI :**

##### **1. DALAM PROVISI :**

- *Menolak permohonan provisi dari Penggugat Rekonpensi ;*

##### **2. DALAM POKOK PERKARA :**

- *Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk sebagian ;*



- Menyatakan perjanjian antara Penggugat Rekonpensi dengan Para

-----

Tergugat ....

Tergugat Rekonpensi yang dibuat pada tanggal 1 September 2010 telah berakhir pada tanggal 31 Agustus 2011 ;

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

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

- Menghukum masing-masing Tergugat Rekonpensi (Penyewa) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi yang besarnya bagi Tergugat Rekonpensi (Penyewa) tanah seluas 12 M2 dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp. 420.676,- (empat ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), dan bagi Tergugat Rekonpensi (Penyewa) yang menyewa tanah seluas 24 M2 dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.818.355,- (delapan ratus ribu delapan belas tiga ratus lima puluh lima rupiah) ;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk selain dan selebihnya ;

#### C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng untuk membayar perkara didua tingkat Pengadilan untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **SENIN** tanggal **07 APRIL 2014** oleh kami **M.**



**JUSRAN THAWAB, SH. MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya,  
selaku Hakim Ketua Majelis, **SOEBAGIO WIROSOEMARTO, SH. MHum.**

dan ....

dan **H. MOHAMMAD IDROES, SH. MHum.** para Hakim Anggota yang  
ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut  
diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh  
Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu  
oleh **MASKURUN, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya  
tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

ttd.

ttd.

1. **SOEBAGIO WIROSOEMARTO, SH. MHum.** **M. JUSRAN THAWAB,**  
**SH. MH.**

ttd.

2. **H. MOHAMMAD IDROES, SH. MHum.**

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

**MASKURUN, SH.**

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp.	5.000,-
2. Materai	Rp.	6.000,-
3. Pemberkasan	Rp.	139.000,-
Jumlah	Rp.	150.000,-

Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya

Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya,



H. JOKO SABAR S. SH. MH.

NIP. 19520713 197603 1 003

*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)