



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Tjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MAYA SARI SIREGAR, Umur 25 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pendidikan SMA, Jabatan Direktur CV Aspiper Wira Jaya Dinezad, Kebangsaan Indonesia, Alamat Pulau Rakyat Pekan Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara, untuk itu disebut sebagai-----PENGGUGAT;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hasbi, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum HASBI, SH & PATNERS yang berkantor dan berkedudukan Hukum di Jalan Perintis Depan Kantor Koramil Simpang Empat Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 April 2020;

Lawan

WILSON PANDIANGAN Alias Ana Salon, Umur 53 Tahun, Pekerjaan Pedagang, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kebangsaan Indonesia, Bertempat Tinggal di Perumahan PJKA Desa Pulau Rakyat Pekan Dusun 4 Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara, untuk itu disebut sebagai-----TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Para Pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 21 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada tanggal 21 April 2020 dengan Register Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Tjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah sebagai Direktur dari CV Aspiper Wira Jaya Dinezad yang beralamat di Jalan Perdamaian Dusun II Desa Pulau Rakyat Pekan Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Akta Pendirian dari CV Aspiper Wira Jaya Dinezad pada tanggal 27 Januari 2020 yang telah diperbuat dihadapan Notaris AULIA RAHMAN AMIRTIN SH, MKN. Yang

Halaman 1 Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Tjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor dan berkedudukan hukum di Kota Kisaran Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara;

Bahwa Penggugat adalah Pemegang Kontrak sewa menyewa Tanah PT Keretapi dengan Nomor KL.707/III/12/DV1 2020 terhadap sebidang Tanah seluas 550 M yang terdapat di Jalan Sigura-gura Emplasment Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara dengan Masa Kontrak selama 5 Tahun lamanya terhitung dimulai sejak dari tanggal 01 Maret 2020 sampai berakhir tepatnya pada tanggal 28 Februari 2025;

Bahwa dengan adanya Kontrak tersebut yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Pihak PT Keretapi Indonesia Persero yang berkantor dan berkedudukan Hukum di Jalan Profesor H. M. Yamin, SH. No. 14 Medan Sumatera Utara dimana Penggugat telah Memiliki Hak dan Kewenangan sepenuhnya untuk Melakukan Perbuatan Hukum yaitu berupa sewa Menyewa kepada Pedagang atau siapapun terhadap Tanah tersebut dengan ketentuan harus Memperoleh Ijin tertulis dari Penggugat sebagai Pemegang Mandat dari pada PT. Keretapi Indonesia Persero;

Bahwa mengacu kepada Kontrak kerja sama dalam sewa Menyewa tersebut yang berada pada Penggugat diatas dan sejak ditandatangani nya Surat Perjanjian tersebut diatas maka Penggugat berhak untuk Menentukan dan Menyewakan tanah PT. Keretapi Indonesia Persero yang terletak di Jalan Si Gura-gura Emplasment Pulau Raja Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara kepada siapapun untuk berdagang dan Mematuhi aturan main yang ada;

Bahwa dengan adanya Kontrak Perjanjian Kerja sama antara Penggugat dengan Pihak PT. Keretapi Indonesia Persero tersebut dimana Para Pedagang yang terdapat di Pinggiran Rel PT Keretapi Persero mengetahui akan hal tersebut tanpa terkecuali sipapun juga termasuk Tergugat memiliki Hak yang sama dan bukan malah menyalahgunakan Hak tersebut atau sewena-wena untuk Membangun atau Mendirikan Bangunan tanpa ada Prosedur dari Penggugat dalam hal ini Perpanjangan Tangan PT. Keretapi Indonesia Persero;

Bahwa dengan adanya Kontrak yang dimiliki oleh Penggugat saat ini banyak Para Pedagang Menyambutnya Positif dan sangat berterima kasih kepada Penggugat dimana selama ini Pedagang merasa resah karena tidak ada kepastian akan Nasip Mereka sementgara kita ketahui bersama bahwa Para Pedagang banyak menggantungkan hidupnya dari Berjualan diatas tanah PT, Keretapi selama ini;

Bahwa sebagai Bukti banyak Para Pedagang yang telah membuat Surat Pernyataan atas adanya kerja sama dengan Pihak Penggugat dalam hal ini

Halaman2Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNTjb



adalah CV Aspiper sebagai Perpanjangan Tangan dari PT. Keretapi Indonesia yang diwakili oleh Penggugat sebagai Pemegang Kontrak;

Bahwa adapun yang menjadi awal Permasalahan Penggugat dengan Tergugat adalah dimana selama ini Tergugat adalah Pedagang yang terdapat di pinggir rel dimana sebelumnya Tergugat ada bermohon secara Lisan agar diijinkan untuk membangun kios seluas 4x5 meter dengan ketentuan panjang 5 meter dan lebar 4 meter lalu Permohonan tersebut telah disepakati oleh tergugat dengan Tergugat;

Bahwa beberapa hari kemudian Tergugat datang lagi bermohon secara lisan kepada penggugat agar Lahan atau Lapak Kios Tergugat tersebut dapat ditambah lagi sepanjang sebanyak 2 Meter lagi dimana hal tersebut setelah melalui Pertimbangan demi Pertimbangan dari Penggugat dan Pengurus CV yang dipimpin oleh Penggugat yaitu CV ASPIPER yang akhirnya telah disetujui oleh penggugat Permintaan Tergugat tersebut agar ditambah Luas Lapak dagangannya;

Bahwa dengan ketentuan Tergugat Mempunyai kewajiban untuk melakukan Pembayaran administrasi sebesar 4 juta rupiah kepada Penggugat sebagai Pemegang Kontrak dari PT. Keretapi Persero dan hal tersebut telah disepakati oleh Tergugat dan Penggugat dan sama-sama tidak ada yang merasa keberatan terhadap kesepakatan tersebut sehingga sudah sepatutnya Tergugat untuk patuh dan taat terhadap Kesepakatan tersebut;

Bahwa adapun jatuh Tempo pembayaran yang harus dilakukan oleh tergugat kepada Penggugat yaitu pada tgl 26 maret 2020 ternyata hingga saat ini Tergugat tidak juga mau untuk melakukan pembayaran atas kewajiban nya oleh Tergugat meskipun tergugat telah ditagih secara berulang-ulang oleh Penggugat dan juga berkali-kali ditemui secara baik-baik akan tetapi Tergugat tetap saja tidak Menunjukkan Iktikad baik nya kepada Penggugat sehingga yang ada hanya unsur marah dan kejengkelan kepada Tergugat hingga saat ini yang sengaja telah mengabaikan kewajiban nya kepada Penggugat;

Bahwa pada saat ini Posisi kios tersebut saat ini sudah dibangun oleh Tergugat sejak tanggal 15 maret 2020 hingga saat ini dengan kondisi Pembangunan 80 persen dan hampir rampung walaupun Tergugat belum Melakukan Pelunasan kepada Penggugat sebesar 4 Juta rupiah sehingga dalam hal ini Penggugat sangat dirugikan baik Moril Maupun Materil akibat Perbuatan Tergugat kepada Penggugat;

Bahwa selain Tergugat tidak memiliki Iktikad baik kepada Penggugat Tergugat juga berupaya untuk mempengaruhi Pedagang yang lainnya untuk Melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tekanan Phisikis kepada Tergugat dengan car-cara melakukan Kontak Mulut dengan Penggugat sehingga saat ini kondisi rasa Nyaman Penggugat telah hilang dan merasa telah dirugikan secara nyata-nyata dan tanpa Iktidak baik dari Tergugat dan dari akibat Perbuatan Tergugat kepada Penggugat hingga saat ini Penggugat merasa sangat terpukul karena telah dipermainkan oleh Tergugat tanpa pernah Memikirkan apa yang dialami oleh Penggugat saat ini; Bahwa berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat utarakan diatas dengan ini Penggugat Memohon dan Meminta Kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai di Tanjung Balai Cq. Yang Mulia Majelis hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar Dapat Memanggil Pihak-pihak yang berperkara Guna Menghadap Persidangan yang telah ditetapkan untuk itu dan selanjutnya dapat berkenan Memberikan Putusan Hukum dengan Amar Putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan dan Tindakan Tergugat yang telah Melakukan Pembangunan/mendirikan satu Unit Kios diatas Tanah Milik Penggugat yang terdapat di Jalan Sigura-gura Emplasment Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan Adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad) dan telah di Kwalifisir telah Menyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden);
3. Meletakkan Sita Jaminan (Sita Penjagaan) terhadap Sebidang Tanah beserta Bangunan yang berada diatasnya yang saat ini dalam Tahap pembangunan yang terdapat di Jalan Sigura-gura Emplasment Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk Menghentikan Pembangunan Kios yang telah dibangun diatas Tanah Milik Penggugat hingga ada Putusan yang berkekuatan Hukum tetap dalam Perkara ini;
5. Menghukum Tergugat untuk Membayar kerugian materil yang dialami oleh Penggugat dalam perkara ini sebesar 50 Juta Rupiah karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam Perkara ini;
6. Menghukum Tergugat untuk Mengganti Kerugian Immateril Penggugat akibat dari Perbuatan Tergugat kepada Penggugat yang tidak bisa diukur dengan Materi sebesar 1 Milyar Rupiah;

Halaman4Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNTjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan dengan Serta Merta, meskipun ada Upaya Hukum Verzet Banding Kasasi Maupun Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar Bij Vooraad);
8. Menghukum Tergugat untuk Tunduk dan Patuh Terhadap Putusan Dalam Perkara ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya menghadap di persidangan dan untuk Tergugat hadir Kuasanya Rahmat Syukri Harahap, S.HI., M.Hum., dan Indra Ika Sumanti Tampubolon, S.H., masing-masing adalah Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum dari Kantor Yayasan Lembaga Bantuan Hukum & Perlindungan Konsumen (YLBHPK) Persada Cabang Asahan, Tanjungbalai, Batubara, yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Gg. M. Said No. 19 Lingkungan II Kelurahan Teladan Kecamatan Kota Kisaran Timur Kabupaten Asahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Joshua Joseph Eliazer, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Balai sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 5 Mei 2020, upaya perdamaian antara kedua pihak tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut: Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;

I. EKSEPSI

A. Dalam Kompensi

➤ Eksepsi :

1. Bahwa Pengugat dalam Posita Gugatannya pada halaman 2 paragraf Pertama mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa

Halaman5Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNTjb



Penggugat adalah Pemegang kontrak sewa menyewa tanah milik PT Keretapi dengan Nomor ... dst, sedangkan pada Petitumnya pada halaman 4 angka 2 dan angka 4 menyatakan bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara aquo adalah Tanah Milik Penggugat, sehingga Posita Penggugat bertolak belakang dengan Petitum Penggugat dalam gugatannya;

2. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 2 paragraf Kedua mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat memiliki Hak dan Kewenangan sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah milik PT. Keretapi (Persero) tersebut dengan ketentuan harus memperoleh izin tertulis dari Penggugat sebagai *Pemegang Mandat* dari PT. Keretapi Indonesia (Persero), sangat berlebihan dan terkesan mengada-ada dikarenakan selain Tergugat bahkan Pedagang lainnya yang juga telah membangun Kios disempadan bangunan Kios Tergugat tidak seorang pun yang memperoleh Izin Tertulis dari Penggugat, dikarenakan pihak PT. Keretapi (Persero) lah yang memiliki Hak dan Wewenang untuk menerbitkan izin dan/atau mencabut izin bahkan melakukan Perbuatan Hukum atas tanah milik PT. Keretapi (Persero), yang mana hal tersebut telah terbukti dalam gugatan Penggugat yang menerangkan bahwa Penggugat sendiri juga memperoleh izin dari PT. Keretapi (Persero);

3. Bahwa dalil Penggugat yang pada pokoknya tidak menerangkan secara rinci unsur-unsur yang melekat atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara aquo, akan tetapi dalam petitumnya Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan sekaligus mengklaim tanah aquo adalah tanah milik Penggugat, sehingga Penggugat merasa tidak mengerti apa maksud Penggugat dalam gugatannya;

4. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta yang berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;



2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan; dan
4. ada kerugian.

1.1. Unsur ada perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum.

2.1. Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila)

3.1. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas).

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

4.1. Unsur adanya kerugian

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena dibangunnya Kios Tergugat, hilangnya keuntungan Penggugat, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain.

Bahwa dari seluruh unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan oleh Tergugat yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Apakah perbuatan tergugat membangun Kios diatas tanah milik PT. Keretapi (Persero) tersebut merupakan suatu kesalahan dan termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum?apakah pembangunan Kios



Tergugat diatas tanah milik PT. Keretapi (Persero) yang telah Tergugat bayar sewanya adalah Kesalahan? Apakah pembangunan Kios Tergugat diatas tanah milik PT. Keretapi (Persero) menimbulkan kerugian materil bagi Pengugat?apakah ada hubungan kausal antara kerugian Penggugat dengan perbuatan Tergugat?

Semua pertanyaan di atas, tidak satu pun terurai dan terjawab dalam surat gugatan Penggugat. Lalu, apa yang mendasari Petitum Penggugat menyatakan Perbuatan dan Tindakan Tergugat yang telah melakukan Pembangunan / mendirikan satu unit Kios diatas Tanah Milik Penggugat yang terdapat di Jalan Sigura-gura Emplasmement Pulau Raja Kec. Pulau Rakyat Kab. Asahan adalah Perbuatan Melawan Hukum, padahal Tergugat tidak pernah membangun Kios diatas tanah milik Penggugat akan tetapi Tergugat membangun Kios diatas tanah milik PT. Keretapi (Persero)?

Bahwa berdasarkan keterangan sebagaimana Tergugat uraikan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat memang Tidak beritikad baik kepada Tergugat dan Pedagang lainnya bahkan Penggugat berusaha dengan liciknya untuk menipu dan/atau menggelapkan sisa uang milik Tergugat dan uang milik Pedagang lainnya yang telah dikutip Penggugat dari Tergugat dan Pedagang lainnya;

Maka sudah selayaknya apabila majelis hakim menolak segala dalil dan permohonan dari Penggugat.

➤ GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*Obscuur libel / Kabur*)

1. Bahwa Posita dan Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak sinkron, hal ini dikarenakan ada kerancuan dan tidak sinkron dalam dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, antara lain:

1.1. Bahwa pada halaman 2 paragraf pertama dalam POSITA gugatan Penggugat menerangkan bahwa Penggugat adalah Pemegang Kontrak Sewa Menyewa Tanah PT. Keretapi dengan Nomor KL.707/III/12/DV1 2020 terhadap seluas 550 M yang terdapat di Jalan Sigura-gura Emplasmement Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan Propinsi Sumatera Utara dengan Masa Kontrak selama 5 Tahun lamanya terhitung mulai sejak dari tanggal 01 Maret 2020 sampai berakhir tepatnya pada tanggal 28 Februari 2025, akan tetapi dalam PETITUM gugatan Penggugat pada Halaman 4 point 2 dan point 4 Penggugat menerangkan bahwa Tergugat telah melakukan Pembangunan / mendirikan satu



- Unit Kios diatas Tanah Milik Penggugat, padahal Tergugat tidak pernah membangun satu unit kios diatas tanah milik Penggugat;
- 1.2. Bahwa jika melihat objek dalam Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Tanah milik PT. Keretapi (Persero) Nomor KL.707/III/12/DV1 2020 terhadap seluas 550 M yang terletak di Jalan Sigura-gura Emplasmen Pulau Raja adalah antara Penggugat selaku Penyewa dengan PT Keretapi (Persero) selaku Pemilik tanah, berarti Penggugat sangatlah berlebihan bahkan mengada-ada mengklaim sebagai pemilik tanah dalam perkara aquo;
 - 1.3. Bahwa pada halaman 2 paragraf Kedua dalam POSITA gugatan Penggugat menerangkan bahwa Penggugat telah memiliki Hak dan Wewenang sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah aquo padahal Penggugat sendiri yang menerangkan bahwa Penggugat adalah Pemegang Kontrak sewa menyewa tanah milik PT. Keretapi (Persero) seluas 550 M yang terletak di Jalan Sigura-gura Empalsment Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat;
 - 1.4. Bahwa Penggugat TIDAK JELAS dan TIDAK BERDASAR dalam dalilnya tentang Tergugat yang disangkutkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan membangun Kios diatas tanah milik Penggugat, padahal jelas-jelas di dalam Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa antara Penggugat dengan PT. Keretapi (Persero) adalah terhadap tanah PT. Keretapi (Persero) bukan milik Penggugat, sehingga Tergugat tidak pernah merasa membangun kios diatas tanah milik Penggugat, bagaimana mungkin Penggugat mengklaim timbul kerugian bagi Penggugat baik secara langsung maupun tidak langsung dan menuduh Tergugat mengabaikan kewajiban terhadap Penggugat dikarenakan segala biaya yang timbul dari pendirian CV. Aspiper termasuk didalamnya biaya kontrak sewa tanah dengan PT. Keretapi (Persero) biayanya sudah ditanggung secara patungan oleh Tergugat dan para pedagang lainnya, bahkan Kios Tergugat tersebut, Tergugat bangun dengan uang Tergugat sendiri;
 - 1.5. Bahwa Penggugat juga mendalilkan pada halaman 3 paragraf Kesatu, kedua dan Ketiga yang pada pokoknya adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk membayar

Halaman9Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNTjb

Disclaimer

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



kewajiban melakukan pembayaran administrasi sebesar Rp; 4.000.000,-(empat juta rupiah), sehingga setelah jatuh tempo 26 Maret 2020 Tergugat tidak mau melakukan pembayaran sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar/ cidera janji / Wanprestasi.wanprestasi itu adalah ingkar janji atau tidak menepati janji. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*".

Adapun unsur-unsur wanprestasi adalah adanya perjanjian oleh para pihak, adanya pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati, dan sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah keadaan di mana Tergugat tidak/lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati. Sehingga dengan demikian antara Penggugat dan Tergugat adanya suatu kesepakatan yang telah cidera;

1.6. Bahwa berdasarkan uraian diatas semakin tidak jelas, apakah gugatan Penggugat terhadap Tergugat termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum atau lebih cenderung Wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnyalah dinyatakan kabur (*obscur libel*);

➤ **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Pengugat dalam Gugatannya pada halaman 2 paragraf ketujuh yang pada pokoknya menyatakan: "awal permasalahan Penggugat dengan Tergugat adalah dimana selama ini Tergugat adalah ...dst, bahkan dalam petitumnya sebagaimana terdapat pada halaman 4 angka 2 menyatakan perbuatan dan tindakan tergugat yang telah melakukan pembangunan/ mendirikan satu unit kios diatas tanah milik Penggugat adalah suatu Perbuatan Melawan



Hukum...dst” adalah tidak benar, sangat ceroboh dan terkesan mengada-ada. Karena yang benar adalah bahwa Tergugat adalah penyewa tanah milik PT. Keretapi (Persero) yang terdapat dipinggir rel Km 35+400 s/d 35+500 Lintas KIS-PUR sebelah Kanan Jalan Rel berdasarkan Perjanjian Sewa Tanah Nomor : 034/0.21274/KIS/TN/III/2007 yang terkena relokasi pihak PT. Keretapi (Persero) pada tahun 2019, sehingga Tergugat, Penggugat dan pedagang lainnya bermohon untuk menyewa tanah milik PT. Keretapi (Persero) yang lain sebagai lokasi berjualan dikarenakan Tergugat dan Pedagang lainnya menggantungkan hidupnya dari berjualan diatas tanah PT. Keretapi (Persero) tersebut, sehingga Permohonan terkait nasib Tergugat, Penggugat dan Pedagang lainnya telah difasilitasi oleh Pemerintah Desa Pulau Rakyat Pekan bahkan Pemerintah Kecamatan Pulau rakyat serta Muspika setempat (Polsek & Koramil);

3. Bahwa akhir dari permohonan Tergugat, Penggugat dan Pedagang lainnya membuahkan hasil dengan ketentuan PT. Keretapi (Persero) bersedia memberikan sewa tanah ke lokasi yang lain (objek dalam perkara aquo) asalkan Tergugat, Penggugat dan Pedagang lainnya bersedia membongkar sendiri (biaya sendiri) terhadap Relokasi bangunan milik Kios Tergugat, Penggugat dan Pedagang lainnya secara suka rela;
4. Bahwa Tergugat, Penggugat dan Pedagang lainnya juga telah meminta dukungan dari pihak DPRD Asahan yang dalam hal ini diterima oleh Komisi “B” DPRD Asahan dan langsung bertindak mendampingi Tergugat, Penggugat dan Para pedagang lainnya untuk turut memperjuangkan nasib Tergugat, Penggugat dan Para Pedagang lainnya ke pada pihak PT. Keretapi (Persero) di kantornya yang berkedudukan di Jl. Prof.HM.Yamin,SH No. 14 Medan, yang dalam pertemuan tersebut Tergugat, Penggugat dan Pedagang lainnya mengutus Sdr. Nanang Kosim Nasution sebagai Juru Bicara sekaligus sebagai Negosiator dalam Permohonan tersebut;
5. Bahwa pihak PT. Keretapi (Persero) meminta agar Tergugat, Penggugat dan Pedangan lainnya untuk membuat Badan Usaha agar pihak PT. Keretapi (Persero) tidak bersudat payah lagi untuk mengeluarkan Kontrak Sewa Menyewa tanah kepada persorangan masing-masing pedagang seperti sebelumnya melainkan secara



kolektif melalui Badan Usaha tersebut, sehingga untuk memenuhi permintaan dari pihak PT. Keretapi (Persero), maka pada gilirannya Tergugat, Penggugat dan Para Pedagang lainnya secara patungan mengumpulkan uang yang diserahkan (diamanahkan) kepada Penggugat dkk untuk mengurus segala bentuk yang berhubungan dengan pemenuhan syarat pihak PT. Keretapi (Persero) tersebut, dengan ketentuan bahwa Penggugat berjanji dan bersedia akan transparan dalam penggunaan uang yang telah dikumpulkan dan membagi bagian lokasi bangunan Kios masing-masing kepada Tergugat dan Pedagang lainnya;

6. Bahwa sebelum Tergugat membangun Kios diatas tanah milik PT. Keretapi (Persero), Penggugat telah memasang patok tanda batas bangunan untuk bagian Tergugat dan masing-masing Pedagang lainnya, bahkan disempadan bangunan Kios Tergugat tidak ada yang keberatan dan tidak merasa dirugikan, sehingga pada gilirannya Tergugat langsung membangun Kios milik Tergugat dengan uang Tergugat sendiri;

7. Bahwa awal mula permasalahan antara Tergugat dengan Penggugat adalah setelah pihak PT. Keretapi (Persero) mengeluarkan Kontrak Sewa Menyewa tanah milik PT. Keretapi (Persero) kepada Tergugat, Penggugat dan Para Pedagang melalui Badan Usaha (Ic. CV. Aspiper) tersebut mulailah Penggugat menunjukkan perilaku yang mencurigakan dan beritikad tidak baik kepada Tergugat dan Pedagang lainnya dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat meminta buku Kontrak Persewaan Tanah antara Tergugat dengan PT. Keretapi (Persero) yang asli milik Tergugat dengan alasan untuk diserahkan kepada Pihak PT. Keretapi (Persero), akan tetapi belakangan diketahui bahwa buku Kontrak Persewaan tanah tersebut sengaja ditahan oleh Penggugat dan sebenarnya tidak diserahkan kepada PT. Keretapi (Persero), bahkan pada saat Tergugat meminta buku Kontrak tersebut kepada Tergugat, Penggugat tidak juga mengembalikannya dengan mengatakan "*masa ngak percaya sama saya*" bahkan sebaliknya Penggugat malah mengancam Tergugat jika tidak ikut aturan Penggugat, Tergugat tidak akan diberikan tapak bangunan Kios diatas tanah milik Keretapi (Persero) tersebut, sehingga Perbuatan Penggugat terhadap Tergugat telah menimbulkan



tekanan phisikis serta rasa kekhawatiran karena telah dikuasainya oleh Penggugat buku yang asli Kontrak Persewaan Tanah antara Tergugat dengan PT. Keretapi (Persero), dan perbuatan Penggugat terhadap Tergugat telah menimbulkan perbuatan melawan hukum, karena adanya kesalahan Penggugat tersebut telah nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi Tergugat dengan mengambil dan menguasai buku yang asli Kontrak Persewaan Tanah antara Tergugat dengan PT. Keretapi (Persero) dikarenakan Penggugat tidak memiliki dasar Kontrak sewa tanah lagi dengan PT. Keretapi (Persero) sebagaimana sebelumnya, dan juga patut diduga dengan mengambil buku Kontrak Persewaan tanah milik Tergugat tersebut sangat berpeluang untuk diperjual belikan Penggugat kepada Pihak lain;

- b. Bahwa setiap diminta penjelasan dan transparansi dari Penggugat dalam kesepakatan dan perjanjian awal oleh Tergugat dan Para Pedagang lainnya terkait uang Tergugat dan uang Para pedagang yang telah dikumpul secara patungan yang diserahkan kepada Penggugat, Penggugat tidak mau dan berdalih bahwa Penggugatlah yang berhak atas tanah tersebut dikarenakan Penggugat mengklim saat ini sebagai perpanjangan tangan pihak PT. Keretapi (Persero) dan berhak atas tanah aquo;
- c. Bahwa setiap Tergugat meminta bukti kwitansi tanda penyerahan uang kepada Penggugat, Penggugat selalu mengelak tidak mengeluarkan kwitansi tersebut dan berdalih *"nanti-nanti aja la itu, masih tidak percaya sesama saya, kita kan berjiran"*, sehingga dikarenakan tidak adanya kwitansi tanda penerimaan uang yang dikeluarkan Penggugat, sehingga Penggugat senantiasa berani dan lantang malakukan perkataan semena-mena dengan bahasa *"kalau gak mau ikut aturan saya, tidak akan saya berikan sejangkalpun tanah ini untuk disewa"*, hal ini telah terbukti secara tegas dalam gugatannya telah mengklim bahwa tanah yang diatasnya terdapat bangunan Kios Tergugat adalah tanah milik Penggugat padahal tanah tersebut adalah tanah milik PT.Keretapi (Persero);
- d. Bahwa Penggugat meminta dari Tergugat dan Pedagang lainnya untuk mengumpulkan secara patungan untuk biaya pengurusan Akta Pendirian CV Aspiper beserta izin dan surat kelengkapan CV



Aspiper sebesar Rp; 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah), padahal belakangan diketahui bahwa jumlah pengurusan Badan Usaha tersebut hanya berkisar Rp; 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) saja, sehingga semakin kuatlah dugaan Tergugat dan pedagang lainnya kenapa Penggugat sengaja tidak mau transparan atas penggunaan uang milik Tergugat dan pedagang lainnya yang telah dikumpul secara patungan yang diminta oleh Penggugat. Bahkan perbuatan Penggugat dalam hal tersebut patut diduga sengaja untuk melakukan penipuan dan/atau penggelapan terhadap uang milik Tergugat dan pedagang lainnya dan hal tersebut akan segera Tergugat laporkan kepada penyidik Kepolisian;

- e. Bahwa Penggugat tidak pernah dengan iktikad baik menyerahkan meskipun foto copyan Kontrak Sewa Menyewa Tanah dengan pihak PT. Keretapi (Persero) Nomor KL.707/III/12/DV1 2020 kepada Tergugat dan Pedagang lainnya, sehingga menambah kuatlah dugaan bahwa Penggugat sengaja untuk menutup-nutupi besaran biaya kontrak tanah tersebut agar tidak diketahui Tergugat dan Pedagang lainnya karena didalam Kontrak tersebut tercantum besaran biaya sewa tanah PT. Keretapi (Persero) aquo yang sebenarnya;
- f. Bahwa Penggugat juga telah bertindak semena-mena terhadap Tergugat dan Pedagang lainnya dan senantiasa menekan Tergugat agar membayar sejumlah uang lagi dengan dalih uang yang sudah Tergugat serahkan kepada Penggugat masih tidak cukup, dan senantiasa mengancam Tergugat kalau tidak mau mengikut aturan Penggugat maka Tergugat tidak akan memberikan tanah sejangkalpun untuk bangunan kios Tergugat;

II. DALAM REKONPENSI

Penggugat DR/Tergugat DK mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan (mutatis mutandis) dengan bagian dalam Rekonvensi ini dan Penggugat DR/Tergugat DK menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat DK/ Tergugat DR, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat DR/Tergugat DK, adapun dalil-dalil yang Penggugat DR/Tergugat DK dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa asal mula Penggugat DR/ Tergugat DK, Tergugat DR/Penggugat DK , beserta Pedagang lainnya adalah padagang



- yang terdapat dipinggir rel di Desa Pulau Raja Pekan Kec. Pulau Rakyat yang terkena relokasi oleh pihak PT. Keretapi (Persero) ;
2. Bahwa Penggugat DR/ Tergugat DK, Tergugat DR/Penggugat DK , beserta Pedagang lainnya memohon kepada pihak PT. Keterapi (Persero) untuk memberikan hak sewa terhadap tanah milik PT. Keretapi (Persero) yang lain sebagai peralihan tempat dagangan;
 3. Bahwa pihak PT. Keretapi (Persero) bersedia memberikan sewa tanah ke lokasi lain tanah milik PT. Keretapi (Persero) sebagaimana dimaksud dalam perkara quo dengan ketentuan agar para pedagang tidak lagi mengurus Kontrak Sewa Menyewa Tanah secara perseorangan akan tetapi disarankan untuk membentuk satu Badan Usaha (incasu CV Aspiper Wira Jaya Dinezat) agar pemberian Kontrak Sewa Menyewa Tanah milik PT. Keretapi (Persero) diberikan kepada Penggugat DR/Tergugat DK, Tergugat DR/ Penggugat DK dan pedagang lainnya secara Kolektif;
 4. Bahwa Penggugat DR/ Tergugat DK dan Pedagang lainnya memberikan amanah kepada Tergugat DR/ Penggugat DK bahkan mengumpulkan uang secara patungan untuk membentuk Badan Usaha sebagai pemenuhan saran pihak PT. Keretapi (Persero) dan sekaligus membayar Kontrak Sewa Tanah PT. Keretapi (Persero) seluas 550 M yang terdapat di Jl Sigura-gura Emplasmen Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat;
 5. Bahwa setelah mendapatkan Kontrak sewa menyewa tanah PT. Keretapi (Peersero) Tergugat DR/ Penggugat DK yang semula berjanji dan bersedia akan transparan dalam penggunaan uang dari hasil patungan untuk pengurusan Badan Usaha dan Pembayaran Kontrak Sewa Menyewa Tanah PT. Keretapi (Persero) dalam perkara aquo pada akhirnya tidak lagi mau transparan dan berusaha menutup-nutupi penggunaan uang dari hasi patungan tersebut;
 6. Bahwa dalam upaya menggelapkan alat bukti surat milik Penggugat DK/ Tergugat DR, Tergugat DR/ Penggugat DK telah mengambil buku Kontrak Persewaan Tanah antara Penggugat DR/ Tergugat DK dengan PT. Keretapi (Persero) yang asli milik Penggugat DR/ Tergugat DK dengan alasan akan diserahkan kepada Pihak PT. Keretapi (Persero), pada akhirnya diketahui bahwa surat Kontrak Persewaan Tanah antara Penggugat DR/ Tergugat DK dengan PT. Keretapi (Persero) yang asli milik Penggugat DR/ Tergugat DK tidak



ada diserahkan kepada pihak PT. Keretapi (Persero) melainkan sengaja disimpan oleh Tergugat DR/ Penggugat DK bahkan kuat dugaan untuk diperjual belikan oleh Penggugat DK/ Tergugat DR kepada orang/pihak lain;

7. Bahwa berdasarkan gugatannya menandakan bahwa Penggugat DK/Tergugat DR mempunyai itikad buruk, hal ini diperkuat dengan petitum gugatannya yang menyatakan bahwa tanah PT. Keretapi (Persero) adalah Tanah Milik Penggugat DK/ Tergugat DR, dan perbuatan Penggugat DK/ Tergugat DR yang tidak mau transparan dalam penggunaan uang milik Tergugat DK/ Penggugat DR, bahkan Penggugat DK/ Tergugat DR tidak mau memberikan Kwitansi tanda penerimaan uang kepada Penggugat DR/ Tegugat DK;
8. Bahwa Penggugat DR / Tergugat DK selain menyangkal telah membangun Kios diatas tanah milik Penggugat DK/ Tergugat DR, juga menyangkal telah mempengaruhi pedagang lainnya untuk melakukan Tekanan Phisikis kepada Penggugat DK/ Tergugat DR, malainkan Tergugat DK/ Penggugat DR membangun Kios diatas tanah milik milik PT. Keretapi (Persero), dan justru Penggugat DK/ Tergugat DR lah yang melakukan tekanan fisikis kepada Penggugat DR / Tergugat DK dengan ancaman jika tidak mengikuti aturan Penggugat DK/ Tergugat DR dan membayar uang tambahan sewa maka Penggugat DK/ Tergugat DR mengancam tidak akan memberikan tanah sejangkalpun untuk pembangunan Kios Penggugat DR / Tergugat DK;

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Penggugat DR / Tergugat DK mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

➤ DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*).
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

➤ DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



2. Menyatakan tanah yang di atasnya dibangun Kios milik Penggugat yang terletak di Jl Siguara-gura Emplasmen Desa Pulau Raja Kec. Pulau Rakyat adalah tanah milik PT. Keretapi (Persero).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM REKONVENSIS :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi.
2. Menyatakan tanah yang di atasnya dibangun Kios milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Siguara-gura Emplasmen Pulau Raja Desa Pulau Rakyat Pekan Kec Pulau Rakyat Kab. Asahan adalah tanah milik PT.Keretapi (Persero);
3. Menyatakan perbuatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi yang tidak memberikan Kwitansi tanda penerimaan uang milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi dan mengambil buku Kontrak Persewaan Tanah antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan PT. Keretapi (Persero) yang asli milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi menyerahkan Kwitansi bukti penerimaan uang milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi;
5. Memerintahkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi menyerahkan/mengembalikan buku Kontrak Persewaan Tanah antara Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan PT. Keretapi (Persero) yang asli milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil yang dialami oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini sebesar Rp; 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateril Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi yang tidak bisa diukur dengan materi sebesar Rp; 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) yang selanjutnya untuk disumbangkan kepada Pemerintah RI C/q. Petugas Medis yang menangani penanganan COVID-19;



8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta, meskipun adanya upaya hukum banding dan kasasi maupun peninjauan kembali;
9. Menghukum agar Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi Tunduk dan Patuh terhadap putusan ini;'
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 28 Mei 2020 dan atas Replik tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah pula mengajukan Duplik di persidangan tertanggal 4 Juni 2020. Relik Penggugat maupun Duplik Tergugat selengkapnya sebagaimana dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia Persero No:KL.707/III/12/DV.1-2020 tanggal 4 Maret 2020 dengan CV Aspiper Wira Jaya Dinezad yang beralamat di Jalan Perdamaian Dusun II Desa Pulau Rakyat Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan, selanjutnya diberi tandaP-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Terdaftar CV Aspiper Wira Jaya Dinezad yang telah dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia pada tanggal 28 Januari 2020 yang telah ditandatangani oleh Cahyo Rahadian Muzhar, SH. LL.M., selanjutnya diberi tandaP-2;
3. Fotocopy Akta Notaris No. 07 tanggal 27 Januari 2020 Akta Pendirian dan Susunan Kepengurusan CV. ASPIPER WIRA JAYA DINEZAD yang dibuat dihadapan Notaris Mulia Rahman Amirtin, SH., M.Kn., Notaris di Kisaran, selanjutnya diberi tandaP-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Romidin Silaen yang menyatakan telah membayar sewa tanah dan biaya administrasi kepada CV. ASPIPER WIRA JAYA DINEZAD pada tanggal 10 April 2020 yang telah ditandatangani oleh Romidin Silaen, selanjutnya diberi tandaP-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Muhammad Idris yang menyatakan telah membayar sewa tanah dan biaya administrasi kepada CV. ASPIPER



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- WIRA JAYA DINEZAD pada tanggal 10 April 2020 yang telah ditandatangani oleh Muhammad Idris, selanjutnya diberi tandaP-5;
6. Fotocopy gambar bangunan Tergugat tampak dari depan dengan bacaan Ana Salon, selanjutnya diberi tandaP-6;
 7. Fotocopy Surat Panggilan Polres Asahan kepada saudara Cak Ing untuk hadir di ruangan Tipiter Lantai II Satreskrim Polres Asahan pada tanggal 1 Juni 2020 yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 2020 yang telah ditandatangani oleh Kasat Reskrim Polres Asahan, selanjutnya diberi tanda.....P-7;
 8. Fotocopy gambar pada saat Penggugat diserang dan dimaki oleh para pedagang yang telah dikompori oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda..P-8;
 9. Fotocopy Susunan Pengurus Perseroan CV. Aspiper Wira Jaya Dinezad, selanjutnya diberi tandaP-9;
 10. Fotocopy Risalah Rapat antara PT. Keretapi Indonesia Persero dengan CV. Aspiper Wira Jaya Dinezad pada tanggal 23 Juni 2020, selanjutnya diberi tandaP-10;
 11. Fotocopy Risalah Rapat antara PT. Keretapi Indonesia Dipre 1 Sumatera Utara dengan CV. Aspiper Wira Jaya Dinezad pada tanggal 9 Juni 2020, selanjutnya diberi tandaP-11;
 12. Fotocopy Surat Perjanjian Sewa Lahan antara CV. Aspiper Wira Jaya Dinezad dengan penyewa atas nama Liong Him Long pada tanggal 10 Maret 2020 sampai dengan 1 Februari 2025, selanjutnya diberi tandaP-12;
 13. Fotocopy Surat dari Kantor Polres Asahan yang ditujukan kepada Penggugat pada tanggal 12 Mei 2020 perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Laporan Pengaduan Penggugat di Polres Asahan, selanjutnya diberi tandaP-13;
 14. Fotocopy Surat Panggilan dari Polsek Pulau Raja kepada Penggugat perihal Undangan dan Klarifikasi yang dibuat oleh Tergugat dan kawan-kawannya dengan tuduhan penipuan dan penggelapan, selanjutnya diberi tanda ..P-14;
 15. Fotocopy undangan dari PT. Keretapi kepada CV. Aspiper Wira Jaya Dinezad tertanggal 9 Juli 2020 perihal penyelesaian permasalahan bangunan kios di Emplasmen Pulau Raja, selanjutnya diberi tandaP-15;
 16. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Sri Rahmawati Rambe tanggal 19 Juli 2020, selanjutnya diberi tandaP-16;
 17. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Wira Pratama Siregar tanggal 18 Juli 2020, selanjutnya diberi tandaP-17;

Halaman 19 Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNT/jb

Disclaimer

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



18. Fotocopy Risalah Rapat Penyelesaian Permasalahan Bangunan Kios di Emplasmen Pulau Raja di Kantor Divre I Sumatera Utara pada tanggal 13 Juli 2020 di Medan, selanjutnya diberi tandaP-18;

19. Fotocopy Surat dari Kantor Hukum Hasbi, SH. & Fatners yang ditujukan kepada Bapak Kapoldasu di Medan pada tanggal 13 Juli 2020 perihal laporan pengaduan kepada saudara Nanang yang telah mendirikan bangunan di atas lahan milik CV. Aspiper Wira Jaya Dinezad dan hingga saat ini tidak ada melakukan pembayaran atas kewajibannya kepada Penggugat sebagai Direktur CV. Aspiper, selanjutnya diberi tandaP-19;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan masing-masing:

1. Romidin Silaen, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dimana Penggugat adalah pemegang kontrak CV. Aspiper;
 - Bahwa awal mula terbentuknya CV. Aspiper tersebut dikarenakan adanya kepedulian untuk para pedagang;
 - Bahwa saksi adalah salah satu pedagang di areal lahan kereta api tersebut dan saksi mulai berdagang sejak bulan Mei 2020;
 - Bahwa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah perihal lahan kereta api yang diberi wewenang kontrak kepada CV. Aspiper;
 - Bahwa yang mengelola CV. Aspiper tersebut adalah Penggugat selaku direktornya;
 - Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat adalah direktornya dikarenakan ketika saksi ingin mohon lokasi untuk berjualan lalu saksi mencari siapa direktornya dan ternyata adalah Penggugat;
 - Bahwa para pedagang harus ada ijin dari Penggugat sebelum ambil lahan untuk membangun kios di lahan tersebut;
 - Bahwa saksi mendapat ijin dari Penggugat untuk membangun kios seluas 4 x 5 meter;
 - Bahwa jika ada orang yang membangun kios lebih dari 4 (empat) meter, saksi tidak tahu diijinkan atau tidak, itu tergantung dari pengurus dan ada kesepakatan untuk mendapatkan lebih dari ukuran tersebut;



- Bahwa saksi melihat ada yang mendapatkan lebih dari ukuran yang sudah ditetapkan tersebut;
 - Bahwa saksi sendiri tidak mempermasalahakan kalau Tergugat mendapat lebih ukuran dari pedagang-pedagang lainnya, karena mungkin ada komitmen dari awal kepada pemilik CV. Aspiper tersebut;
 - Bahwa lahan yang digunakan Tergugat sekitar 6 (enam) meter dan bangunan yang dibangun di atas lahan tersebut sudah digunakan oleh Tergugat;
 - Bahwa saksi sebagai pemohon dan pengguna lahan dengan dasar kontrak;
 - Bahwa isi kontrak saksi pada CV. Aspiper adalah saksi membayar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan ukuran 5 (lima) meter;
 - Bahwa Tergugat tidak mempunyai bukti seperti bukti surat bertanda P-4 tersebut;
2. Elvi Lestari, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dimana Penggugat adalah pemegang kontrak CV. Aspiper;
 - Bahwa saksi merupakan salah satu pengurus dalam CV. Aspiper tersebut dan jabatan saksi adalah sebagai Wakil Direktur II;
 - Bahwa yang menjadi awal permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Penggugat datang menagih kepada Tergugat, dimana Tergugat meminta surat kontrak antara Tergugat dengan PT. Keretapi;
 - Bahwa Tergugat mendapat lahan seluas 6 (enam) meter, dimana untuk 4 (empat) meter sudah Tergugat selesaikan administrasinya sedangkan 2 (dua) meter lagi belum;
 - Bahwa saksi juga berdagang di areal lahan kereta api tersebut;
 - Bahwa setelah saksi mendapatkan kontrak lalu saksi menyelesaikan administrasinya;
 - Bahwa setahu saksi ada keributan dan pengeroyokan oleh pedagang-pedagang kain setelah ditagih-tagih untuk menyelesaikan administrasi tersebut;
 - Bahwa Tergugat tidak ada melakukan pengeroyokan kepada Penggugat;
 - Bahwa antara Tergugat dengan CV. Aspiper tidak ada membuat surat permohonan tapi ada membayar namun tidak ada membuat bukti pembayaran;
 - Bahwa kontrak CV. Aspiper dengan PT. Keretapi (Persero) sejak bulan April 2020;



- Bahwa munculnya kontrak CV. Aspiper dengan PT. Keretapi (Persero) karena adanya relokasi dari lahan yang lama/kios yang ada di pinggir rel kereta api;
 - Bahwa sebelum relokasi, para pedagang melakukan kontrak perorangan dengan pihak PT. Keretapi (Persero);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah orang-orang yang direlokasi tersebut sudah habis masa kontraknya dengan PT. Keterapi (Persero) atau masih ada;
 - Bahwa di lahan yang lama Tergugat mendapat lahan dengan ukuran 4 x 5 meter dan setelah lahan direlokasi Tergugat mendapat lahan seluas 6 (enam) meter;
 - Bahwa tidak ada kontrak CV. Aspiper dengan para pedagang dan yang ada cuma pernyataan para pedagang;
 - Bahwa tidak semua pedagang yang membuat kontrak dengan CV. Aspiper;
 - Bahwa CV. Aspiper mendapatkan harga dari PT. Keterapi (Persero) permeternya seharga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);
 - Bahwa terhadap besar nilai kontrak antara CV. Aspiper dengan PT. Keterapi (Persero), pengurus ada memberitahukan kepada para pedagang;
3. Sri Rahmawati Rambe, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dimana Penggugat adalah pemegang kontrak CV. Aspiper;
 - Bahwa saksi merupakan salah satu pengurus dalam CV. Asiper tersebut dan jabatan saksi adalah sebagai Wakil Direktur III;
 - Bahwa saksi juga ada mendapat/menyewa lahan di lokasi tersebut yaitu seluas 7 (tujuh) meter, dan saksi mendapat 2 (dua) lahan;
 - Bahwa lahan 1 dan 2 milik saksi sudah dituangkan dalam kesepakatan;
 - Bahwa saksi bisa mendapatkan lahan lebih tergantung perjanjian dengan CV. Aspiper;
 - Bahwa kontrak antara CV. Aspiper dengan PT. Keretapi (Persero) sejak bulan April 2020;
 - Bahwa munculnya kontrak antara CV. Aspiper dengan PT. Keretapi (Persero) tersebut dikarenakan adanya relokasi dari lahan yang lama kios-kios yang ada di pinggir rel kereta api;



- Bahwa sebelum relokasi pihak PT. Keretapi (Persero) berhubungan dengan perorangan dan banyak yang tidak membayar kepada pihak PT. Keretapi (Persero), maka untuk mendapatkan lahan relokasi dibentuklah CV. Aspiper agar pedagang-pedagang yang lama dapat lahan untuk membangun kios dan orang-orang yang sudah habis masa kontraknya;
 - Bahwa Tergugat termasuk mempunyai lahan yang lama sebelum direlokasi dengan ukuran 4 x 5 meter dan setelah direlokasi menjadi 6 x 5 meter;
 - Bahwa Tergugat belum membayar lahan seluas 2 x 5 meter lagi dan sisanya sudah dibayar;
 - Bahwa tidak semua pedagang membuat kontrak dengan CV. Aspiper;
 - Bahwa tidak ada kontrak CV. Aspiper dengan para pedagang dan yang ada cuma pernyataan para pedagang;
 - Bahwa Tergugat tidak ada kontrak dengan CV. Aspiper;
 - Bahwa saksi lupa apa saja yang menjadi hak-hak para pedagang dari CV. Aspiper tersebut;
 - Bahwa CV. Aspiper mendapatkan harga dari PT. Keterapi (Persero) permeternya seharga Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);
 - Bahwa PT. Keterapi (Persero) membuat kontrak 110 x 5 meter untuk diberikan kepada pedagang melalui CV. Aspiper;
 - Bahwa CV. Aspiper terbentuk dari para pedagang;
4. Parlaungan Siregar, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dimana Penggugat adalah pemegang kontrak CV. Aspiper;
 - Bahwa saksi penyewa murni di lahan tersebut dan saksi mendapat lahan sebanyak 2 (dua) pintu;
 - Bahwa saksi ada membuat surat perjanjian dengan CV. Aspiper, dimana saksi membayar Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) per dua pintu selama 5 (lima) tahun;
 - Bahwa saksi mengetahui PT. Keretapi (Persero) menyerahkan ke CV. Aspiper untuk kontrak lahan;
 - Bahwa sewaktu lahan lama saksi ada kontrak dengan PT. Keretapi (Persero);
 - Bahwa jika ada orang yang membangun kios lebih dari 4 (empat) meter, saksi tidak tahu diijinkan atau tidak, itu tergantung dari pengurus dan ada kesepakatan untuk mendapatkan lebih dari ukuran tersebut;



- Bahwa saksi melihat ada yang mendapatkan lebih dari ukuran yang sudah ditetapkan tersebut;
- Bahwa Tergugat belum membayar lahan seluas 2 x 5 meter lagi dan sisanya sudah dibayar;
- Bahwa tidak semua pedagang membuat kontrak dengan CV. Aspiper;
- Bahwa tidak ada kontrak CV. Aspiper dengan para pedagang dan yang ada cuma pernyataan para pedagang;
- Bahwa PT. Keterapi (Persero) membuat kontrak 110 x 5 meter untuk diberikan kepada pedagang melalui CV. Aspiper;
- Bahwa yang menentukan beda ukuran lahan para pedagang tersebut adalah CV. Aspiper dan dasarnya dari relokasi semula, maka beda-beda ukuran lahannya;
- Bahwa untuk sekarang belum ada dibuat kwitansi pembayaran sewa lahan dan rencananya akan dibuat sebelum terjadinya keributan para pemilik kios;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak akan mengajukan bukti-bukti lagi, maka kesempatan selanjutnya diberikan kepada Tergugat untuk mengajukan bukti-bukti tentang dalil sangkalannya, dan atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa:

1. Fotocopy Kontrak Persewaan Tanah Nomor : 034/0.21274/KIS/TN/III/2007 antara PT. KAI (Persero) dengan Wilson Pandiangan, selanjutnya diberi tandaT-1;
2. Fotocopy Surat Undangan PT. KAI (Persero) Vice President Devisi Regional I Sumatera Utara, agenda Sosialisasi Rencana Penerbitan Bangunan di Emplasment Stasiun Pulau Raja tertanggal 18 September 2019, selanjutnya diberi tandaT-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan PT. KAI (Persero) Vice President Devisi Regional I Sumatera Utara, perihal asset tanah yang dimanfaatkan dan dilakukan pembangunan untuk memindahkan bangunan terdampak penerbitan Emplasmen Stasiun Pulau Raja tertanggal 13 November 2019, selanjutnya diberi tandaT-3;
4. Fotocopy Surat Mandat dengan Perjanjian membentuk Badan Usaha Aspiper yang diberikan Tergugat dan para pedagang kepada Maya Sari Siregar (Ic. Penggugat), Wira Pratama Siregar, Evi Lestari, Sri Rahmawati Rambe, dan Muhammad Diris, tertanggal 15 Januari 2020, selanjutnya diberi tandaT-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Surat Undangan PT. KAI (Persero) Vice President Devisi Regional I Sumatera Utara, perihal Surat Peringatan ke-3 dan Undangan Sosialisasi Penerbitan tertanggal 31 Januari 2020, selanjutnya diberi tandaT-5;
6. Fotocopy Surat Undangan PT. KAI (Persero) Vice President Devisi Regional I Sumatera Utara, perihal menindaklanjuti pertemuan antara PT. KAI (Persero) bersama Komisi B DPRD Kab. Asahan yang dihadiri perwakilan pedagang Pulau Rakyat di Kantor PT. KAI (Persero) tertanggal 24 Februari 2020, selanjutnya diberi tandaT-6;
7. Fotocopy Surat Konsultasi Komisi "B" DPRD Kab. Asahan mendampingi perwakilan pedagang Pulau Raja (Aspiper) ke PT. KAI (Persero) Propinsi Sumatera Utara dan Ketua DPRD Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya diberi tandaT-7;
8. Fotocopy bukti transfer ATM kepada pengurus CV. Aspiper Wira Jaya Dinezad, selanjutnya diberi tandaT-8;
9. Fotocopy Surat Laporan Dugaan Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh Maya Sari Siregar, Wira Pratama Siregar, dan Evi Lestari ke Polsek Pulau Raja tertanggal 28 Mei 2020, selanjutnya diberi tandaT-9;
10. Fotocopy Surat Laporan Dugaan Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh Maya Sari Siregar, Wira Pratama Siregar, dan Evi Lestari ke Polsek Pulau Raja tertanggal 5 Juni 2020, selanjutnya diberi tandaT-10;
11. Fotocopy Daftar Hadir Rapat Bersama antara Anggota DPRD Asahan mendampingi pedagang/Aspiper dengan PT. KAI (Persero) tertanggal 25 Februari 2020, selanjutnya diberi tandaT-11;
12. Fotocopy Risalah Rapat Koordinasi antara PT. KAI (Persero) dan pedagang/Aspiper didampingi Komisi "B" DPRD Asahan tertanggal 25 Februari 2020, selanjutnya diberi tandaT-12;
13. Fotocopy dokumentasi Sdr. Nanang selaku Juru Bicara perwakilan pedagang/Aspiper didampingi Komisi "B" DPRD Asahan dengan PT. KAI (Persero) diruangan kerja Deputy Vice President Devisi Regional I Sumatera Utara, perihal penentuan lokasi dan luas asset tanah milik PT. KAI (Persero) yang akan dimanfaatkan dan dilakukan pembangunan untuk memindahkan bangunan terdampak penerbitan Emplasmen Stasiun Pulau Raja tertanggal 25 Februari 2020, selanjutnya diberi tandaT-13;
14. Fotocopy dokumentasi photo bersama usai Rapat Koordinasi tertanggal 25 Februari 2020 di Kantor PT. KAI (Persero) Jl. HM. Yamin No.14 Medan, selanjutnya diberi tandaT-14;

Halaman25Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNTjb



15. Fotocopy KTA (Kartu Tanda Anggota) Asosiasi Pedagang Pinggir Rel (Aspiper) Desa Pulau Rakyat Pekan Kec. Pulau Rakyat Kab. Asahan, selanjutnya diberi tandaT-15;
16. Fotocopy Sewa Menyewa Tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan salah seorang pemilik kios (pedagang perorangan), selanjutnya diberi tandaT-16;
17. Fotocopy Surat Pernyataan dan Perjanjian Sewa Asset PT. Kereta Api (Persero) antara pengembang dengan pihak pedagang sebagai bukti pembandingan dilakukannya perikatan, selanjutnya diberi tandaT-17;
18. Photo pertemuan Pengurus Asosiasi Pedagang Pinggir Rel (Aspiper) yang dipimpin oleh Hamdani selaku Ketua didampingi Maya Sari Siregar selaku sekretaris, dkk dengan pihak Kereta Api Indonesia (Persero) pada tanggal 29 Januari 2020 di Jalan HM. Yamin Medan, selanjutnya diberi tanda...T-18;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-3 adalah fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Kuasa Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya di persidangan masing-masing:

1. Nanang Kosim Nasution, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dimana Penggugat adalah pemegang kontrak CV. Aspiper;
 - Bahwa setahu saksi, Tergugat ada meminta kwitansi pembayaran namun oleh Penggugat menyatakan bahwa pembayaran lahan Tergugat belum lunas;
 - Bahwa setahu saksi kwitansi atau bukti pembayaran yang diminta Tergugat kepada Penggugat untuk ukuran 4 1/2 x 2 meter atas pembayaran sebidang tanah untuk masa selama 5 (lima) tahun;
 - Bahwa saksi ikut andil untuk melobi lahan tersebut;
 - Bahwa saksi ikut rapat dalam pembentukan CV. Aspiper tersebut;
 - Bahwa saksi ada melihat kontrak antara CV. Aspiper dengan PT. Keretapi (Persero);
 - Bahwa saksi tahu kalau Tergugat ikut berjuang dan ikut-ikut rapat di Medan;



- Bahwa awalnya saksi meminta kontrak pribadi, tetapi karena pedagang/pemilik kios punya tunggakan, maka PT. Keretapi (Persero) menyuruh untuk membentuk CV agar tidak terjadi lagi tunggakan, maka dibentuklah CV yang bernama CV. Aspiper;
 - Bahwa tidak semua pedagang membuat kontrak dengan CV. Aspiper;
 - Bahwa kios sudah dibangun dan ditempati oleh Tergugat;
 - Bahwa saksi pernah hadir dalam undangan rapat untuk pembentukan CV. Aspiper;
 - Bahwa perjuangan mendapatkan kontrak pada bulan Nopember 2019 dimana pedagang-pedagang kios terdampar di dekat rel kereta api, jadi PT. Keretapi (Persero) mau menertibkan dan di depan rel kereta api ada tanah kosong, maka direlokasikan untuk dapat tanah tersebut;
 - Bahwa tuntutan awal CV. Aspiper adalah murni pedagang;
2. Khairul Amri Nasution, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dimana Penggugat adalah pemegang kontrak CV. Aspiper;
 - Bahwa yang melakukan kontrak dengan PT. Keretapi (Persero) adalah CV. Aspiper;
 - Bahwa yang saksi dengar masalah Tergugat sudah bayar tapi masih ada kekurangannya dan Tergugat meminta kwitansi pembayarannya;
 - Bahwa ada orang lain yang membeli kontrak pada Penggugat yang bukan pedagang dari relokasi tersebut;
 - Bahwa memang tidak ada dipaksa atau tidak ada kontrak untuk membayar uang sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus rupiah);
 - Bahwa uang yang Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus rupiah) untuk ambil kontrak tanah PT. Keretapi (Persero) sebelum CV. Aspiper dapat kontrak dari PT. Keretapi (Persero);
 - Bahwa kalau Penggugat dapat keuntungan dari CV. Aspiper saksi keberatan karena mereka punya janji-janji, dimana kalau dapat untung nanti kita buat kontrak lagi apabila habis kontrak yang lagi berjalan;
 - Bahwa kios saksi 1 (satu) hamparan dengan pengembang;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah orang-orang yang direlokasi tersebut sudah habis masa kontraknya dengan PT. Keretapi (Persero) atau masih ada;
 - Bahwa saksi adalah orang yang mendapat kontrak pertama kali dari PT. Keretapi (Persero) untuk relokasi dari Dusun III ke Dusun IV, kebetulan



ada tanah rel PT. Keretapi (Persero) yang kosong, saksi disuruh mengelola dan mendata Dusun III dan Dusun IV karena saksi memang pengembang, saksi mulai dapat kontrak dan membangun kios dari dana pribadi sedangkan CV. Aspiper sebagian dari pedagang;

- Bahwa saksi membangun kios sesuai dengan 3 (tiga) komponen dengan 3 (tiga) jenis opsi yaitu :
 - Bentuk dinding dengan harga Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah);
 - Dinding sudah pakai seng, plafon, keramik, ada WC dengan harga Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);
 - Sudah lengkap semua kecuali listrik dan air dengan harga Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);

3. Murni Manullang, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah tapak pendirian kios karena dianggap Penggugat, Tergugat mendirikan kios melebihi ukuran yang telah ditentukan oleh Penggugat;
- Bahwa Aspiper awalnya Asosiasi dari perkumpulan pedagang;
- Bahwa saksi kurang tahu apa ada pengurus Anggaran Rumah Tangga di CV. Aspiper tersebut;
- Bahwa saksi ikut membayar untuk pembentukan CV. Aspiper tersebut;
- Bahwa kios saksi bersebelahan dengan kios Tergugat;
- Bahwa saksi yang duluan membangun kios tersebut baru Tergugat;
- Bahwa saksi bayar uang pada CV. Aspiper untuk sewa kios sebesar Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) dengan 2 (dua) patok;
- Bahwa kontrak dari CV. Aspiper dengan PT. Kereta Api sejak bulan April tahun 2020;
- Bahwa yang buat CV tersebut adalah orang yang berduit;
- Bahwa di CV. Aspiper, saksi tidak disebutkan sebagai apa dalam kepengurusan di CV tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat Tergugat datang ke kantor Lurah dalam rangka relokasi untuk pemilik kios lama;
- Bahwa saksipunya buku kontrak asli, tetapi sama pengurus dengan alasan PT. Kertapi (Persero) yang meminta;
- Bahwa tidak ada kontrak CV. Aspiper dengan pedagang, yang ada hanya pernyataan dari pedagang;



- Bahwa sudah diselidiki bahwa buku kontrak tidak ada di PT. Keretapi (Persero);
 - 4. M. Sudrajat, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
 - Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah tapak pendirian kios karena dianggap Penggugat, Tergugat mendirikan kios melebihi ukuran yang telah ditentukan oleh Penggugat;
 - Bahwa Penggugat sebagai pendiri CV. Aspiper, makanya Penggugat yang menentukan ukuran kios tersebut;
 - Bahwa CV. Aspiper bukan pemilik tanah, tetapi PT. Keretapi (Persero), CV. Aspiper cuma menyewa dari PT. Keretapi (Persero);
 - Bahwa permasalahan/persoalan Penggugat dan Tergugat adalah dimana Tergugat meminta bukti pembayaran, namun Penggugat tidak memberikannya;
 - Bahwa menurut keterangan Tergugat, Tergugat sudah membayar sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat sudah lama berjualan di lahan PT. Keretapi (Persero) tersebut;
 - Bahwa buku kontrak berguna untuk para pedagang sebagai bukti kepemilikan kios;
 - Bahwa buku kontrak semua pedagang diminta oleh Penggugat dengan alasan diminta oleh PT. Keretapi (Persero);
 - Bahwa sebenarnya kios-kios tersebut diperuntukkan untuk pedagang atau pemilik kios lama, tetapi sekarang sudah banyak yang mengkontrak atas ijin Penggugat;
 - Bahwa ada pedagang yang lama tidak mendapatkan kios tersebut;
 - Bahwa selain pedagang, Penggugat ada juga menjual lahan kepada orang lain, salah satunya Romidin Silaen tidak punya kontrak yang dijual oleh Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu apa alasan Penggugat memberi kios tersebut kepada orang lain;
 - Bahwa saksi mendapat kios dengan ukuran 5 x 8 meter;
 - Bahwa perjanjian saksi dengan Penggugat tentang kesepakatan dan pembayaran tidak ada secara tertulis;
- Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 4 Agustus 2020, yang selengkapny sebagaimana dalam berkas perkara;



Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini serta turut pula dipertimbangkan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan Penggugat;

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi tentang :

➤ Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur Libel/ Kabur)

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai Eksepsi Obscur Libellium;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur/tidak jelas (obscur libel) maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan adalah sebagai gugatan yang kabur adalah apabila gugatan tersebut tidak jelas baik mengenai isinya maupun cara memformulasikannya yang tertuang dalam posita maupun petitumnya sehingga antara posita dan petitum terjadi saling pertentangan;

Menimbang, bahwa sekarang yang harus dikaji apakah gugatan Penggugat tersebut sudah merupakan gugatan yang jelas, terang baik mengenai isi maupun cara memformulasikannya yang tertuang dalam posita maupun petitumnya sehingga akan nampak jelas apa yang menjadi dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, obyek yang menjadi persengketaan di antara para pihak, dan apa yang menjadi permintaan dalam gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsi Kuasa Tergugat menyebutkan bahwa antara posita dan petitum gugatan Penggugat tidak jelas dan sinkron, dimana pada halaman 2 (dua) gugatan Penggugat pada paragraph pertama dalam posita gugatan disebutkan bahwa Penggugat adalah Pemegang kontrak sewa menyewa tanah PT. Kereta Api dengan Nomor KL. 707/III/12/DV1 2020 terhadap seluas 550 M yang terdapat di Jalan Sigura-gura Emplasmen Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan masa kontrak 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Maret 2020 sampai dengan tanggal 28 Februari 2025, maka setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama bahwa gugatan Penggugat dalam hal kepemilikan objek perkara dimana di dalam Posita telah diuraikan bahwa Penggugat adalah Direktur dari CV. Aspiper Wira Jaya Dinezad, yang mana berdasarkan kontrak perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat yang mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yaitu berupa sewa menyewa kepada pedagang atau siapapun terhadap tanah tersebut dengan ketentuan harus memperoleh ijin tertulis dari Penggugat sebagai pemegang mandate dari pada PT. Kereta Api Indonesia Persero;

Menimbang, bahwa dari perjanjian tersebut tampak jelas PT. Kereta Api Indonesia Persero sebagai Pemilik (pihak pertama) memberi kuasa kepada PT. Aspiper sebagai pengelola, sedangkan didalam petitum ke 2 (dua) gugatan Penggugat berbunyi "menyatakan perbuatan dan tindakan Tergugat yang telah melakukan pembangunan/ mendirikan satu unit kios diatas tanah milik Penggugat yang terdapat di Jalan Sigura-gura Emplasment Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan adalah suatu perbuatan melawan hukum (onrecht matighdaad) dan telah dikwalifisir telah menyalahgunakan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dan pada petitum ke 4 (empat) gugatan Penggugat berbunyi "memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan pembangunan kios yang telah dibangun diatas tanah milik Penggugat hingga ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama dalam pertimbangan diatas dalam posita gugatan Penggugat telah nyata dan jelas bahwa tanah yang terletak di Jalan Sigura-gura Emplasment Pulau Raja Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan adalah milik PT. Kereta Api Indonesia Persero berdasarkan kontrak kerja sama dalam sewa menyewa nomor KL.707/III/12/DV1 2020 dengan luas tanah 550 M yang dalam kontrak tersebut telah jelas disebutkan bahwa PT. Kereta Api Indonesia Persero merupakan pihak pertama sebagai pemilik, sehingga gugatan Penggugat antara posita dengan petitum tampak adanya pertentangan sehingga kontruksi gugatan Penggugat dipandang kabur;

Menimbang, bahwa CV. Aspiper (Penggugat) yang mana antara Penggugat dengan PT. Kereta Api Indonesia Persero (sebagai pihak pertama yang merupakan pemilik tanah objek sengketa) berdasarkan uraian pertimbangan diatas telah jelas antara Penggugat dengan PT. Kereta Api Indonesia Persero telah kerja sama dalam sewa menyewa yang dituangkan

Halaman31Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNTjb



dalam suatu kontrak, sudah sepatutnya Penggugat menarik PT. Kereta Api Indonesia Persero masuk kedalam pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan anggaran dasar (Vide Undang-undang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007 Pasal 98), setelah Majelis Hakim meneliti dengan secara seksama bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan ataupun menunjukkan surat-surat yang berkaitan tentang Surat Kuasa dari PT. Kereta Api Indonesia Persero untuk mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Negeri, sehingga dari pertimbangan uraian-uraian diatas telah jelas gugatan Penggugat tersebut tidak jelas (obscuur libel/kabur). Maka oleh karena itu terhadap Eksepsi Tergugat sudah sepatutnya diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima maka gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana yang diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi adalah tentang Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi yang menyatakan didalam gugatannya bahwa tanah milik PT. Kereta Api (Persero) tersebut adalah milik Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dan perbuatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi yang tidak transparan dalam penggunaan uang milik Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi serta Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak mau memberikan kwitansi tanda penerimaan uang kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), maka gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya diperkirakan Nihil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), dan menurut hukum Penggugat dipandang sebagai pihak yang kalah, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (Rbg), KUHPerdata (BW) dan Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp1.446.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungbalai, pada hari Jumat, tanggal 14 Agustus 2020 oleh Dr. Salomo Ginting, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Ahmad Rizal, S.H.,M.H., dan Widi Astuti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjungbalai Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Tjb, tanggal 21 April 2020, Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim

Halaman 33 Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNTjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, dengan dibantu Elida Supiani, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat;
Hakim-hakim Anggota Hakim Ketua

Ahmad Rizal, S.H., M.H.

Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H.

Widi Astuti, S.H.

Panitera Pengganti,

Elida Supiani, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00;
2. Pemberkasan	Rp 50.000,00;
3. Panggilan	Rp 350.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat	Rp 1.000.000,00;
5. Materai	Rp 6.000,00;
6. Redaksi	<u>Rp 10.000,00;</u>
Jumlah.....	Rp 1.446.000,00

(satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Halaman 34 Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PNT/jb

Disclaimer

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