



PUTUSAN

Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Mad

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama : **DADANG AFRIANTO**
Alamat : Jl. Yos Sudarso No. 107 Kelurahan Madiun Lor
Kecamatan Manguharjo Kota Madiun
2. Nama : **KAROMAN**
Alamat : Jl. Sukokaryo No. 91A RT. 035 RW. 009 Kelurahan Madiun
Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun
3. Nama : **SITI AISJAH**
Alamat : Jl. Sukokaryo No. 28 RT. 040 RW. 009 Kelurahan Madiun
Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun
4. Nama : **EFENDI IDRIS**
Alamat : Jl. Sukokaryo No. 28 RT. 040 RW. 009 Kelurahan Madiun
Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ROSYIH PAMUDJI, S.H., M.H. – S. YULIS SETIA S, S.H. – GANDHI YOENINTA, S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum BHIRAWA JUSTISIA yang beralamat di Jl. Kapten Saputro II No. 8 Kelurahan Kejuron Kecamatan Taman Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 November 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 118, tanggal 5 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

Direktur Utama PT. KAI Pusat Bandung Cq. KADAOP VII PT. KAI Madiun, yang berkedudukan di Jl. Kopol Sunaryo No. 14 Madiun yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. M. Juli Pudjiono, S.H., M.Hum., Tetra Edy Yuanda, S.H., Arifin, S.H., Nur Afif, S.H., Budi Susilo, S.H., Aditya Setyo Raharjo, S.H. Advokat-Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum yang beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 64 Kota Madiun berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : KH.204//I/6/DO.7-2018, tanggal 16 Januari 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun No : 6 tanggal 16 Januari 2018 ;
2. Paris Pasaribu, S.H., M.H. dalam kedudukannya sebagai Kepala Kejaksaan Negeri Kota Madiun selaku Jaksa Pengacara Negara yang beralamat di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pahlawan Nomor 26, Madiun Lor, Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : KH.204/I/5/DO.7-2018 tanggal 15 Januari 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun No : 14 tanggal 29 Januari 2018 yang selanjutnya memberikan kuasa substitusi kepada Jojot Apriono, S.H., Sumarno, S.H., M.H., Didik Ibaryanta, S.H., Anisah Hikmiyati, S.H., M.H.. masing-masing selaku Jaksa Pengacara Negara pada Kantor Kejaksaan Negeri Madiun untuk selanjutnya disebut **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 5 Desember 2017 dalam Register Nomor 48Pdt.G/2017/PN Mad, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Dadang AFRIANTO adalah anak menantu dari Ir. Sukarno yang telah menempati, menguasai dan mengelola tanah dan rumah dinas PJKA sejak tahun 1993 dengan luas 354 m2 yang terletak di jalan Sukokaryo 109A Kelurahan Madiun Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jl. Sukokaryo
- Sebelah Timur : Jl. Sukokaryo Gang Tennis
- Sebelah Barat : Rumah Fariyanto
- Sebelah Selatan : Rumah Bu Priyadji

2. Bahwa Karoman telah menempati, menguasai dan mengelola tanah PJKA dan membangun rumah atas biaya sendiri sejak tahun 1996 dengan luas 210 m2 yang terletak di jalan Yos Sudarso No. 91A Kelurahan Madiun Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Rumah Slamet
- Sebelah Timur : Rel Kereta Pertamina
- Sebelah Barat : Jalan Yos Sudarso
- Sebelah Selatan : Rumah Hasan Bisri

3. Bahwa Siti Aisjah telah menempati, menguasai dan mengelola tanah dan rumah dinas PJKA sejak tahun 1955 dengan luas 60 m2 yang terletak di jalan Sukokaryo No. 28A Kelurahan Madiun Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jl. Sukokaryo
- Sebelah Timur : Jl. Kampung
- Sebelah Barat : Rumah Lis Setyaningrum

Halaman 2 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Kosong
- 4. Bahwa Efendi Idris telah menempati, menguasai dan mengelola tanah PJKA dan membangun rumah atas biaya sendiri sejak tahun 1995 dengan luas 60 m2 yang terletak di jalan Sukokaryo No. 28B Kelurahan Madiun Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun dengan batas – batas:
 - Sebelah Utara : Jl. Sukokaryo
 - Sebelah Timur : Depo Pertamina
 - Sebelah Barat : Jalan Kampung
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong
- 5. Bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah tidak ada sama sekali, karena aset tanah dan rumah negara yang ditempati Para Penggugat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 Pasal 8 ayat (2) menyatakan bahwa prasarana pokok termasuk tanah didalamnya tidak dialihkan. Pengalihan prasarana sebagai penambahan penyertaan modal negara dilakukan tersendiri dengan peraturan pemerintah.
- 6. Bahwa oleh sebab itu, negara tetap memiliki kepentingan atas tanah yang berada pada PT. KAI (Persero) karena kepemilikannya tetap berada pada negara. Dengan demikian, tanah yang berada dalam penguasaan PT. KAI (Persero) yang sebelumnya ditanamkan sebagai modal Perusahaan Jawatan Kereta Api pada awalnya tidak pernah dilakukan penyertaan secara langsung. Dengan kata lain dalam hal tanah dan rumah dinas yang sebelumnya ditempati oleh karyawan Kereta Api yang dulu Perusahaan Jawatan Kereta Api masih merupakan tanah milik negara yang berada dalam penguasaan dan bukan pemilikan PT. KAI (Persero).
- 7. Bahwa dengan tidak dipisahkannya aset tetap tanah dan rumah yang dihuni karyawan yang tertanam dalam PT. KAI (persero) membawa implikasi hukum (1) regulasi pemindahtanganan dan penghapus bukuan aset tetap yang dikuasai oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) tetap berada pada regulasi publik sesuai dengan asas contractus actus; (2) ketentuan-ketentuan dalam proses pengambilalihan dan lainnya terhadap barang tidak bergerak milik negara pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) tunduk pada prinsip-prinsip perbendaharaan negara; (3) risiko atas tuntutan aset tersebut tidak menjadi risiko dan kerugian negara. Dengan demikian, PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak dapat menyatakan atau menuntut adanya kerugian atas penghunian tanah yang bukan merupakan asetnya, karena kewenangan tersebut berada di tangan Menteri Keuangan selaku Pengelola Barang Milik Negara. Dengan kata lain PT. KAI (Persero) tidak berhak untuk menarik sewa dari Para Penggugat
- 8. Bahwa tanah dan rumah yang dikuasai, digunakan dan yang dipelihara oleh Para Penggugat yang menjadi obyek sengketa merupakan tanah dan rumah

Halaman 3 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinas yang pada awalnya diserahkan oleh (Perusahaan Jawatan Kereta Api) PJKA sebagai rumah dinas bagi para karyawannya dengan dasar Surat Penunjukan Rumah (SPR) dari PJKA.

9. Bahwa penyertaan modal negara dalam bentuk tanah dan bangunan kepada BUMN Persero hanya dapat dilakukan terhadap rumah negara Golongan I dan II, dan tidak dapat dilakukan terhadap rumah negara Golongan III yang dihuni karyawan sampai dengan keluarganya.

10. Bahwa berdasarkan fakta Para Penggugat telah menempati tanah dan rumah dinas tersebut selama lebih dari 50 tahun hingga sekarang tanpa terputus – putus, maka berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat 2 Para Penggugat berhak mengajukan permohonan hak atas tanah yang dimaksud.

11. Bahwa selain menguasai dan menggunakan Para Penggugat juga sebagai warga negara yang baik tetap merawat dan juga membayar pajak PBB tiap tahunnya, membiayai sendiri perubahan tegangan listrik dari 110 V menjadi 220 V (mendasar pada peraturan PLN) termasuk biaya penggantian instalasi kabel untuk standart listrik 220 V.

12. Bahwa berdasarkan uraian diatas Para Penggugat sudah menempati tanah dan rumah secara *de facto* sudah sejak lama dan membiayai segala keperluan dan perbaikan rumah dan tanah tersebut secara swadaya.

13. Bahwa Para Penggugat menganggap Tergugat menjadikan Surat Edaran Menteri BUMN No. SE-09/MBU/2009 tanggal 25 Mei 2009 tentang Tugas Direksi BUMN melakukan pengamanan aset – aset baik tanah maupun rumah dinas sebagai dalil dan dalih pengosongan atau penertiban secara paksa tanpa melihat sisi keadilan dan kemanusiaan.

14. Bahwa pada faktanya, setelah pengosongan rumah negara yang dilakukan oleh Tergugat ternyata disewakan kembali dengan harga yang lebih tinggi kepada pihak penyewa lain yang bukan karyawan bahkan keluarga dari karyawan PT. KAI. Dengan begitu Tergugat sendiri tidak mematuhi bahkan melanggar Surat Edaran Menteri BUMN No. SE-09/MBU/2009 tanggal 25 Mei 2009 pada poin (1) dimana disebutkan menyusun dan melaksanakan program secara sistematis untuk menata penguasaan rumah jabatan/dinas, *penarikan semua aset yang dikuasai oleh orang yang tidak berhak*, termasuk dengan melakukan upaya hukum yang optimal, baik secara pidana maupun perdata.

15. Bahwa Para Penggugat mendasar pada Surat KPK Nomor B.2268/01/IX/2008 Tentang Klarifikasi Pernyataan dan Penertiban Rumah Dinas PT. KAI pada point (2) menyatakan bahwa Komisi Pemberantasan Korupsi tidak berwenang memberikan izin pelaksanaan pelepasan rumah dinas/pemberian izin proses sewa beli atas rumah dinas milik PT. KAI, maka

Halaman 4 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ini Para Penggugat menganggap Surat KPK No. R-4002/10-12/09/2014 yang dijadikan petunjuk pengosongan rumah Para Penggugat hanyalah dalil yang mengada – ada dari Tergugat karena dalam surat tersebut hanya untu mendata ulang aset, bukan untuk dijadikan petunjuk pengosongan (eksekusi).

16. Bahwa Para Penggugat kembali mendasar pada berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat 2 Para Penggugat berhak mengajukan permohonan hak atas tanah yang dimaksud karena secara *de facto* telah menempati tanah dan rumah negara selama kurang lebih 50 tahun berikut biaya – biaya perawatan dan pengelolaan yang dikeluarkan selama ini.

17. Bahwa tindakan penertiban ataupun pengosongan yang dilakukan oleh PT. KAI sama sekali tidak mendasar pada hukum yang berlaku di Indonesia. Karena pengosongan (eksekusi) hanya dapat dilakukan apabila ada Surat Perintah berdasarkan Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku.

18. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat menarik sewa terhadap obyek sengketa dengan mengintimidasi kepada Para Penggugat dengan melayangkan Surat Pengosongan 1 sampai dengan Surat Pengosongan 3 adalah tidak sah dan merupakan tindakan melawan hukum karena mendasar pada UUPA No. 5 Tahun 1960 pasal 44 yang berbunyi, “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan, membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.

19. Bahwa PT. KAI hanya memiliki hak untuk menggunakan tanah sebagai penunjang moda transportasi kereta api itu sendiri, karena UU perkeretaapian mengatur tentang operasional kereta api, bukan mengatur tentang status tanah perkeretaapian dan sangat jelas tidak ada hubungannya UU perkeretaapian dengan UU Agraria.

20. Bahwa oleh karena itu Tergugat harus dihukum dengan mengembalikan uang sewa yang telah dibayar oleh Para Penggugat dan menggugurkan segala aturan sewa menyewa yang dilakukan oleh PT. KAI (Persero) DAOP VII Madiun

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas, dengan ini Para Penggugat mohon agar yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kota Madiun Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

PRIMER

Halaman 5 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tindakan pengosongan tanah dan rumah yang dihuni oleh Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat tidak sah secara hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Tergugat dengan mengembalikan uang sewa yang selama ini telah diterima dari Para Tergugat.
4. Menyatakan Putusan ini berlaku surut kebelakang sehingga apabila telah terjadi pengosongan terhadap tanah dan rumah sebelum putusan ini maka Tergugat wajib mengganti kerugian atas tanah dan rumah Para Penggugat tersebut.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat telah menghadap Kuasanya masing-masing ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menerbitkan Penetapan Nomor : 48/Pdt.G/2017/PN Mad yang menunjuk Ika Dhanawati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Madiun sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 23 Januari 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat I, II, III dan IV, dengan menyebut Para Penggugat kedudukan hukumnya kabur (*Obscur libel*)

Bahwa gugatan Penggugat I, II, III dan IV dengan menyebut Para Penggugat **adalah kabur/tidak jelas**, karena apabila dicermati dengan seksama, posisi atau **kedudukan hukum dan hubungan hukum** masing-masing Penggugat berbeda satu dengan yang lain atau tidak sama, yakni: Dadang Afrianto (Penggugat I), Karoman (Penggugat II), Siti Aisjah (Penggugat III) dan Efendi Idris (Penggugat IV) adalah **berbeda-beda kedudukan hukumnya** dalam menguasai **obyek sengketa a quo**, mestinya

Halaman 6 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



dalam menguraikan setiap dalil-dalil gugatan Penggugat masing-masing harus menjelaskan kedudukan hukumnya, dan masing-masing hubungan hukumnya, misalnya kedudukan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV **dengan Tergugat bukan dicampur adukkan** dengan istilah : **PARA PENGGUGAT**, hal ini mengakibatkan gugatan masing-masing Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*) kedudukan hukumnya (*obscur libel*) ;

2. Bahwa apabila dicermati uraian gugatan **Penggugat I, II, III dan IV** pada butir 5 menyatakan: “bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah **tidak ada sama sekali**, karena asset tanah dan rumah asset Negara yang ditempati Para Penggugat berdasarkan P.P No. 57 tahun 1990 pasal 8 ayat (2) menyatakan: “ bahwa prasarana pokok termasuk tanah didalamnya tidak dialihkan. Pengalihan prasarana sebagai penambahan penyertaan modal Negara dilakukan tersendiri dengan peraturan pemerintah “; Bahwa kalau uraian dalil gugatan **butir 5**, Penggugat I, II, III dan IV itu benar, “ **tidak ada sama sekali hubungan hukumnya dengan Tergugat** “ kenapa **Penggugat I, II, III, dan IV** mengajukan gugatan kepada **Tergugat** (PT.KAI Persero) dengan alasan perbuatan melawan hukum? Artinya Penggugat I, II, III dan IV, **mengakui** ada hubungan hukum antara Penggugat I, II, III dan IV **dengan** Tergugat (PT. KAI-Persero). Kalau demikian halnya gugatan Penggugat I, II, III dan IV kepada Tergugat **tidak jelas** atau **mengada-ada**, lebih-lebih lagi semua peralihan hak telah dilakukan dengan benar, sehingga terbit Sertipikat Hak Pakai, sebagaimana dikelola oleh Tergugat (PT.KAI-Persero). Dalil gugatan Penggugat I, II, III, dan IV, yang tidak jelas (kabur), berakibat hukum, gugatan Penggugat I, II, III dan IV patut untuk **tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)** ;

3. **Gugatan Para Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum.**

Bahwa gugatan Para Penggugat (Penggugat I, II, III dan IV) kepada Tergugat (PT. KAI –Persero), dengan **alasan perbuatan melawan hukum**, dalam gugatannya tidak menguraikan dan menyebutkan secara **rinci adanya/besarnya kerugian** pada masing-masing Penggugat I, II, III dan IV berapa kerugiannya? Sehingga jelas berapa kerugian masing-masing Penggugat, agar Tergugat apabila nanti terbukti merugikan Penggugat I, II, III dan IV dapat melakukan pembayaran kerugian secara jelas, sebagai bukti adanya “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan Tergugat, dan hal ini wajib dibuktikan oleh Penggugat I, II, III dan IV, yang merasa menderita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian, karena apabila terbukti ada kesalahan dari Tergugat, maka wajar Tergugat dituntut membayar ganti kerugian, sebagaimana diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdara**. Dalam gugatan Penggugat I, II, III dan IV dengan alasan perbuatan melawan hukum, ternyata tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap, maka berakibat gugatan **tidak dapat diterima**. Dalam **pasal 1365 KUHPerdara**, gugatan melawan hukum harus memenuhi syarat/unsur-unsur, yakni :

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

Oleh karena itu apabila unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan, oleh Penggugat I, II, III dan IV, maka akibatnya gugatan tidak dapat diterima, hal ini juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550K/SIP/1979 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1078K/SIP/1975, tanggal 5 Maret 1975, jo Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 325K/SIP/1973 tanggal 17 Oktober 1973, masing-masing menyatakan "**Gugatan ganti kerugian harus dirinci secara jelas karena gugatan yang tidak dirinci secara jelas harus ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak diterima**";

4. Bahwa tentang obyek sengketa **batas-batas tanah**, yang disebutkan oleh Penggugat III dan IV, **tidak jelas**. Penyebutan batas-batas obyek sengketa, khususnya pada tanah obyek sengketa tersebut berakibat gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) dan berakibat gugatan Penggugat III dan IV, tidak dapat diterima, karena akan mempersulit pelaksanaan eksekusi dikemudian hari. Hal ini diperkuat oleh putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 "**karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak / salah menyebutkan batas – batas tanah sengketa / Obyek sengketa gugatan tidak dapat diterima**" ;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat I, II, III dan IV pada positanya tidak sinkron atau bertentangan dengan Petitum, yaitu pada petitum No 2 menyebutkan "menyatakan bahwa tindakan pengosongan tanah dan rumah yang di huni oleh Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat tidak sah secara hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum" karena dalam posita tidak disebutkan / diuraikan rumah siapa atau Penggugat mana yang dikosongkan oleh Tergugat tetapi didalam petitum tersebut Penggugat I, II, III dan IV meminta tindakan Tergugat yang melakukan pengosongan tanah dan

Halaman 8 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



rumah dinyatakan tidak sah secara hukum padahal faktanya Penggugat II, III dan IV masih menguasai obyek sengketa. Jadi menimbulkan ketidak jelasan atau kerancuan, sehingga gugatan Penggugat I, II, III dan IV kabur / tidak jelas, hal ini berakibat gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima;

6. Bahwa dalam petitum No 3 Penggugat I, II, III dan IV menyebutkan Tergugat untuk mengembalikan uang sewa yang telah diterima Tergugat, padahal dalam posita Gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak menguraikan uang sewa yang mana, berapa jumlahnya dan kapan Penggugat I, II, III dan IV membayar sewa tersebut. Akan tetapi didalam petitum tersebut Penggugat I, II, III dan IV meminta menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sewa. Sehingga **gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak jelas atau kabur.**

Bahwa Penggugat dalam positanya (Nomor 5) mendalilkan dengan menyebutkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 57 Tahun 1990 pasal 8 ayat (2) menyatakan bahwa prasarana pokok termasuk tanah didalamnya tidak dialihkan. Pengalihan prasarana sebagai penambahan penyertaan modal negara dilakukan tersendiri dengan Peraturan Pemerintah.

7. Bahwa Penggugat dalam menjelaskan pasal 8 ayat (2) PP Nomor 57 Tahun 1990 hanya mengutip sebagian atau sehingga dapat menimbulkan pemahaman dan penafsiran yang keliru. **Pasal 8 ayat (2) PP Nomor 57 Tahun 1990 berbunyi :**

8. Besarnya modal Perusahaan adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam didalam Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api pada saat dialihkan kecuali prasarana pokok berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi central listrik, beserta aliran atas, dan tanah dimana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api.

9. Seharusnya dalam posita tersebut Penggugat menguraikan secara lengkap dan jelas dalil dalil yang digunakan sebagai dasar gugatan. Oleh karena itu gugatan yang demikian menjadi kabur / *obscuur libel*.

10. Bahwa Penggugat dalam positanya No. 10 menguraikan bahwa para Penggugat telah menempati tanah dan rumah dinas tersebut selama lebih dari 50 tahun hingga sekarang tanpa terputus. Bahwa posita tersebut sangat kontradiktif dengan posita nomor 1, 2 dan 4 yang mendalilkan bahwa Penggugat I Dadang Afrianto telah menempati, menguasai, mengelola tanah dan rumah dinas sejak tahun 1993, Penggugat II Karoman sejak tahun 1996 dan Penggugat IV Efendi Idris sejak tahun 1995. Oleh karena dalam posita antara dalil yang satu dengan dalil yang lain **sangat kontradiktif** maka mengakibatkan gugatan yang demikian ***obscuur libel***.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian eksepsi diatas, mohon kepada Yth. Majelis Hakim
Pemeriksa Perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat I, II, III dan
IV.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat (PT.KAI-Persero) uraikan dalam
eksepsi dianggap secara *mutatis mutandis*, merupakan satu kesatuan dan
bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat (PT.KAI-Persero) pada prinsipnya, menolak dalil-dalil
gugatan Penggugat I, II, III dan IV, **kecuali** yang diakui secara tegas dalam
jawaban ini;

3. Bahwa **mohon dicatat pengakuan** Penggugat I, II, III dan IV yang telah
mengakui obyek sengketa berupa tanah dan diatasnya berdiri bangunan
rumah, adalah hak milik Tergugat, faktanya Penggugat I, II, III dan IV telah
mengakui dan mau menandatangani perjanjian sewa yang dibuat antara
Penggugat I, II, III dan IV dengan Tergugat (PT.KAI-Persero), **yakni : 1.)**
Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat I (Dadang Afrianto) dengan
Tergugat (PT.KAI-Persero) yang tertuang dalam Perjanjian sewa Nomor : HK
221/V/41/D.7-2017, tanggal 5 Mei 2017, **2.)** Perjanjian sewa menyewa antara
Penggugat II (Karoman) dengan Tergugat (PT.KAI-Persero), yang tertuang
dalam Perjanjian Sewa No. KL.701/VI/182/DO.7-2017, tanggal 22 Juni 2017,
3.) Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat III (Siti Aisjah) dengan
(PT.KAI-Persero) yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor :
KL.701/IX/21/DO.7-2017, tanggal 15 September 2017 dan **4.)** Perjanjian sewa
menyewa antara Penggugat IV (Efendi Idris) dengan Tergugat (PT.KAI-
Persero) yang tertuang dalam Perjanjian Sewa No. KL.701/IX/20/DO.7-2017
tanggal 05 September 2017. Adanya perjanjian sewa menyewa tersebut
membuktikan Penggugat I s/d IV mempunyai hubungan hukum dengan
Tergugat;

4. Bahwa Tergugat (PT. KAI-Persero), menolak dengan tegas dan
menyatakan tidak benar, dengan adanya tindakan **intimidasi** oleh Tergugat
(PT.KAI-Persero) terhadap Penggugat I, II, III dan IV, karena pada prinsip
awalnya Penggugat I s/d IV sebagai penyewa tanah dan atau bangunan milik
Tergugat, kemudian Penggugat semula membayar sewa, tetapi kemudian
Penggugat I s/d IV, menunggak dan ada yang tidak mau bayar sewa kepada
Tergugat. Kemudian upaya Tergugat (PT.KAI-Persero) telah berkali-kali
melakukan teguran lisan maupun tertulis dan juga melalui pendekatan secara
kekeluargaan atau pendekatan manusiawi, tentang sewa menyewa yang

Halaman 10 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunggak atau tidak lancar pembayaran sewanya kepada Tergugat dan pemberitahuan akan adanya penertiban aset milik Tergugat (PT. KAI-Persero);

5. Bahwa Penggugat I (DADANG AFRIANTO) adalah anak menantu dari Ir Soekarno, (pensiunan PT INKA eks Balai Yasa PJKA), setelah pensiun Ir. Soekarno, menyewa tanah dan bangunan rumah dinas milik PT. KAI-Persero, setelah habis masa sewanya, kemudian **Penggugat I (Dadang Afrianto)**, membuat perjanjian sewa sendiri dengan Tergugat (PT.KAI-Persero) dengan Perjanjian Nomor : HK 221/V/41/D.7-2017, tanggal 5 Mei 2017, antara PT. KAI (Persero DAOP VII Madiun), Jalan Kumpul Sunaryo No. 14 Madiun- 63122 **dengan DADANG AFRIANTO (Penggugat I)**, alamat KPR Baron C 20, Ds Baron, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, tentang persewaan aset milik PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) Di Jalan Sukokaryo 109 (RP 109), RT/RW 007/003, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun **jo**. Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat I pada tanggal 5 Mei 2017, bahwa Tanah Obyek Sengketa, dengan luas : 276 m2, merupakan satu kesatuan yang tertuang dalam Sertifikat Hak Pakai No 41 / Th 1991, dengan luas tanah : 25.110 M2 dengan Gambar Situasi No. 1057/1988, Tanggal 13 Desember 1988 dengan Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api sehingga batas – batas yang disebut oleh Penggugat I, salah/keliru, **yang benar**, yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Pakai PT KAI.
- Sebelah Timur : Tanah Hak Pakai PT KAI.
- Sebelah Barat : Tanah Hak Pakai dan Rumah Dinas PT KAI.
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Pakai dan Rumah Dinas PT KAI.

6. Bahwa Penggugat II (KAROMAN), sebagai penyewa tanah yang menempati obyek sengketa berdasarkan Perjanjian Sewa No. KL.701/VI/182/DO.7-2017, tanggal 22 Juni 2017, yang ditandatangani oleh Penggugat II **dengan** Tergugat (PT KAI-Persero), **jo** Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat II pada tanggal 29 Mei 2017, dalam perjanjian tersebut Penggugat II menyewa sebidang tanah kosong milik Tergugat yang terletak di KM 165 + 640 s/d 165 + 667 Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo Kota Madiun. antara : Emplasemen Stasiun Madiun, lintas : Surabaya Solo, atau dikenal dengan Jalan Yos Sudarso No. 91 A Kota Madiun. Jadi kedudukan Penggugat II, **hanya menyewa Tanah saja** dengan luas : 265,60 m2. Adapun Tanah Obyek Sengketa dengan luas : 265, 60 m2, terletak KM 165 + 640 s/d

Halaman 11 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

165 + 667 Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo Kota Madiun. antara :
Emplasemen Stasiun Madiun, lintas : Surabaya - Solo atau dikenal Jalan Yos
Sudarso No. 91A, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota
Madiun, bahwa Obyek sengketa tersebut merupakan satu kesatuan yang
tertuang dalam Sertifikat Hak Pakai No 41 dengan luas 25.110 M2 dengan
Gambar Situasi Tanggal 13 Desember 1998 No. 1057/1988 dengan
Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen
Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api. Adapun
batas-batas tanah, yang disebut oleh Penggugat II, **salah/keliru, yang benar**
yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Pakai dan Rumah dinas PT KAI.
- Sebelah Timur : Tanah Hak Pakai PT KAI
- Sebelah Barat : Tanah Hak Pakai PT KAI
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Pakai PT KAI

7. Bahwa **Penggugat III (Siti Aisjah)** menempati Tanah Obyek Sengketa
berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : KL.709/IX/21/DO.7-2017,
tanggal 15 September 2017, antara Penggugat III (SITI AISJAH) dengan
alamat Jalan Sukokaryo Nomor 28 RT. 040/ RW. 009, Kelurahan Madiun Lor,
Kecamatan Manguharjo, Kota/Kab. Madiun **dengan** PT. KERETA API
INDONESIA (PERSERO) Daerah Operasi 7 Madiun, tentang persewaan aset
milik PT.KAI-Persero, berupa tanah dan bangunan, di Jalan Sukokaryo Nomor
28 (RD 04A), Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun **jo**.
Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat III, pada tanggal 18 Agustus 2017.
Bahwa Obyek sengketa tersebut merupakan satu kesatuan yang tertuang
dalam Sertifikat Hak Pakai No. 41 dengan luas 25.110 M2 dengan Gambar
Situasi Tanggal 13 Desember 1998 No. 1057/1988 dengan Pemegang Hak
Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan
Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api sehingga **batas-batas**
tanah, yang disebut oleh Penggugat III , yang disewa seluas : 262 m2 adalah
salah/keliru, yang benar, yaitu batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Pakai PT KAI
- Sebelah Timur : Tanah Hak Pakai PT KAI
- Sebelah Barat : Tanah Hak Pakai dan Rumah dinas PT KAI
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Pakai PT KAI

8. Bahwa **Penggugat IV (EFENDI IDRIS)**, sebagai penyewa yang
menempati Obyek sengketa berdasarkan Perjanjian Sewa No. KL.

Halaman 12 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

701/IX/20/DO.7-2017 tanggal 05 September 2017 yang ditanda tangani oleh Penggugat IV dengan Tergugat KAI, **jo** Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat IV, dalam perjanjian tersebut Penggugat IV hanya menyewa **tanahnya saja**, Hak Pakai Tergugat, terletak di KM 165+574 s/d 165 +584, Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo Kota Madiun. antara : Emplasemen Stasiun Madiun, Lintas : Surabaya – Solo , atau dikenal terletak di Jl. Sukokaryo No. 28 , Kel. Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, **sedang** bangunannya di bangun sendiri oleh Penggugat IV, Obyek sengketa tersebut merupakan satu kesatuan yang tertuang dalam Sertifikat Hak Pakai No 41 dengan luas 25.110 M2 dengan Gambar Situasi Tanggal 13 Desember 1998 No. 1057/1988 dengan Pemegang Hak Pakai Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api sehingga adapun Tanah Obyek Sengketa yang disewa luasnya : 154,40 m2, adalah **salah/keliru, yang benar**, yaitu batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Pakai PT KAI.
- Sebelah Timur : Tanah Negara (PERTAMINA).
- Sebelah Barat : Tanah Hak Pakai PT KAI.
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Pakai PT KAI.

Jadi faktanya kedudukan Penggugat IV, **hanya menyewa tanahnya saja**, dengan luas : 154,40 m2 dan yang membangun bangunannya adalah Penggugat IV sendiri;

9. Bahwa Penggugat I dan III, disamping membuat perjanjian sewa juga membuat pernyataan yang menyatakan Penggugat I dan III **mengakui** kalau Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan **adalah** Hak Pakai dari Tergugat (PT. KAI-Persero) sedangkan Penggugat II dan IV disamping membuat perjanjian sewa juga membuat pernyataan yang menyatakan Penggugat II dan IV **mengakui** kalau Obyek Sengketa berupa tanah adalah Hak Pakai dari Tergugat (PT. KAI-Persero);

10. Bahwa tidak benar posita **angka 5** gugatan Penggugat I, II, III dan IV, yakni Penggugat I, II, III, dan IV, tidak memiliki dasar hukum sama sekali dengan Tergugat (PT.KAI-Persero), karena Penggugat I,II,III, dan IV adalah para Penyewa yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa yang masing-masing Penggugat berbeda, ada sewa tanah saja, ada sewa tanah dan bangunan, yang dikuasai oleh Penggugat I, II, III,dan IV. Sedang kepemilikan tanahnya Hak pakai tercantum dalam **Sertifikat Hak Pakai No 41/Th. 1991**, terbit tanggal 9-10-1991, luas : 25.110 m2 (Dua puluh Lima Ribu Seratus

Halaman 13 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sepuluh) ,Gambar Situasi Nomor 1057/1988, tanggal 13-12-1988, pemegang haknya, yaitu : Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q Perusahaan Umum Kereta Api (BUMN), terletak dalam Provinsi Jawa Timur, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun. Dengan demikian Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai tersebut merupakan Aset PT KAI-Persero, yang telah dimiliki secara sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia ;

11. Bahwa tidak benar posita **angka 6**, gugatan Penggugat I, II, III, dan IV yang benar tanah obyek **sengketa** tersebut tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai No 41/Th. 1991, terbit tanggal 9-10-1991, luas : 25.110 m2 (Dua puluh Lima Ribu Seratus Sepuluh) ,Gambar Situasi No : 1057/1988, tanggal 13-12-1988, pemegang haknya yaitu : Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q Perusahaan Umum Kereta Api , sebidang tanah terletak di Provinsi Jawa Timur, Kelurahan Madiun, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun. Dengan demikian tanah dan bangunan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Pakai tersebut merupakan Aset PT KAI-Persero, **yang dimiliki secara sah menurut hukum ;**

12. Bahwa tidak benar **posita 7**, gugatan Penggugat I, II, III dan IV, karena Sertifikat Hak Pakai No 41/Th. 1991, terbit tanggal 9-10-1991 , luas : 25.110 m2 (Dua puluh Lima Ribu Seratus Sepuluh) ,Gambar Situasi No : 1057/1988, tanggal 13-12-1988 , pemegang haknya yaitu : Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q Perusahaan Umum Kereta Api , tanah tersebut terletak di Provinsi Jawa Timur, Kelurahan Madiun, **Kecamatan** Manguharjo, Kota Madiun, diperoleh secara prosedur hukum yang benar. Dengan demikian tanah dan bangunan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Pakai tersebut, merupakan Aset PT KAI-Persero, yang dimiliki secara sah menurut hukum, maka PT KAI-Persero, berhak untuk menarik uang sewa menyewa dari Penggugat I, II, III, IV ;

13. Bahwa tidak benar posita **angka 8**, gugatan Penggugat I, II, III dan IV karena Penggugat I, II,III, IV **adalah bukan** Karyawan dari PJKA ataupun PT KAI-Persero, yang mendapatkan fasilitas Rumah Dinas, karena baik Penggugat I, II,III dan IV, bukan Karyawan PJKA ataupun PT. KAI-Persero, sehingga tidak memiliki alas hak ataupun landasan hukum untuk menempati, menguasai ataupun mengelola tanah obyek sengketa tersebut tanpa persetujuan dari Tergugat (PT.KAI-Persero) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa tidak benar posita **angka 9**, gugatan Penggugat I, II, III dan IV, karena Penggugat I, II, III, dan IV adalah **bukan** para Karyawan dari PJKA atau PT KAI-Persero, namun orang umum (masyarakat-umum), yang membuat perjanjian sewa menyewa tanah dan atau bangunan dengan PT Kereta Api-Persero (Tergugat), yang wanprestasi, tidak mau membayar uang sewanya setelah ditegur beberapa kali, dan tetap tidak mau meninggalkan obyek sewanya maupun menyerahkan kembali kepada pemilik yakni Tergugat (PT.KAI-Persero), tanpa syarat apapun ;

15. Bahwa tidak benar **posita 10**, gugatan Penggugat I, II, III dan IV, karena harus dilihat historisnya masing-masing Penggugat I s/d IV yang berbeda-beda dan tanah itu historisnya dikelola dan digunakan/dipakai untuk kepentingan fasilitas Perusahaan Kereta Api , sejak zaman Belanda sampai sekarang Indonesia merdeka, bukan tanah tak bertuan atau tidak ada pemiliknya. Oleh karena itu Tergugat (PT.KAI-Persero) menolak dalil posita 10 ;

16. Bahwa tidak benar posita **angka 11** , karena berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Penggugat I, II, III dan IV dengan Tergugat (PT.KAI-Persero), pada setiap **pasal 3** nya menyatakan : Hak dan kewajiban penyewa **butir 2 kewajiban penyewa**, mengenai kewajiban penyewa pada **huruf i** , bahwa kewajiban pembayaran pajak PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) adalah **merupakan kewajiban dari penyewa**. Jadi sudah jelas **diatur dalam perjanjian sewa menyewa dengan dasar etiket baik** ;

17. Bahwa tidak benar posita **angka 12 gugatan Penggugat I, II, III dan IV**, karena Penggugat II, III, dan IV sudah menempati tanah tersebut sejak lama dengan berdasarkan pada perjanjian sewa **menyewa** dengan Tergugat (PT KAI-Persero), dan kondisi saat ini/**sekarang Penggugat I, II, III dan IV tidak mau membayar sewa kepada Tergugat, maka Tergugat (PT.KAI-Persero) melakukan teguran baik secara lisan maupun secara tertulis** kepada Penggugat I, II, III dan IV, untuk membayar sewa atau untuk meninggalkan tanah dan atau bangunan obyek sengketa, akan tetapi Penggugat I, II, III dan IV ternyata tidak mau membayar sewa dan tidak mau pergi atau tidak meninggalkan obyek sengketa, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan wanprestasi yang sangat merugikan Tergugat (PT. KAI-Persero) ;

18. **Bahwa benar** posita **angka 13** , gugatan Penggugat I, II, III dan IV, karena Tergugat , berdasarkan pada **Surat Edaran Menteri BUMN No. SE-09/MBU/2009, tanggal 25 Mei 2009 tentang Tugas Direksi BUMN (PT.KAI-**

Halaman 15 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persero) “melakukan pengamanan aset-aset baik tanah maupun rumah dinas”
jo. untuk kepentingan Tergugat (PT.KAI-Persero) ;

19. Bahwa benar posita **angka 14**, gugatan Penggugat I, II, III dan IV , karena tanah dan rumah obyek sengketa tersebut merupakan aset dari Tergugat (PT. KAI-Persero), berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No 41/Th 1991, dengan luas tanah : 25.110 m2 (Dua puluh Lima Ribu Seratus Sepuluh) ,Gambar Situasi Nomor 1057/1988 , yang pemegang haknya yaitu :Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q Perusahaan Umum Kereta Api , atas tanah terletak dalam Provinsi Jawa Timur, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun. Dengan demikian tanah dan bangunan yang terdapat dalam Sertifikat tersebut merupakan Aset Tergugat (PT KAI-Persero) yang dimiliki secara sah menurut hukum. Dengan demikian Tergugat(PT Kereta Api Indonesia) , memiliki hak secara penuh untuk **mengelola**, sesuai dengan **Surat Edaran Menteri BUMN No : SE-09/MBU/2009, tanggal 25 Mei 2009**, misalnya : menyewakan kepada orang lain, baik kepada masyarakat umum ataupun karyawan dari PT Kereta Api Indonesia-Persero, **yang membutuhkan** ;

20. Bahwa tidak benar posita **angka 15**, yang benar adalah Tergugat didalam melakukan penertiban terhadap aset milik negara / dalam hal ini yang dikelola oleh Tergugat yang dikuasai oleh pihak lain yang tidak berhak berdasarkan salah satunya adalah Surat KPK No : R-4002/10-12/09/2014, tertanggal 16 September 2014 tentang tindak lanjut penertiban barang milik Negara (BMN) dilingkungan PT. KAI jo surat KPK No : R-1027.H/01-12/03/2009, tertanggal 17 Meret 2009 tentang tindak lanjut penertiban barang milik Negara;

21. Bahwa tidak benar posita **angka 16**, karena tanah yang ditempati oleh Penggugat I,II, III dan IV , sudah sejak dahulu pada zaman Belanda diperuntukkan bagi kepentingan perusahaan Kereta Api dan sekarang hak pakai atas tanahnya adalah tertuang dalam Sertifikat Hak Pakai : No 41/Th. 1991, dengan luas : 25.110 m2 (Dua puluh Lima Ribu Seratus Sepuluh), Gambar Situasi Nomor 1057/1988 , yang pemegang haknya adalah : Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q Perusahaan Umum Kereta Api, maka Tergugat **menolak**, apabila Penggugat I, II, III dan IV mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa, dengan berdasar **Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 16 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa tidak benar posita **angka 17**, Penertiban terhadap tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat (PT KAI-Persero), tidak berlandaskan hukum yang berlaku di Indonesia, karena berdasarkan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat I, II, III dan IV dengan Tergugat dalam **Perjanjian Sewanya**, pada setiap **pasal 10** huruf I, tertuang mengenai pernyataan dan jaminan, yaitu Penyewa menjamin akan mengosongkan dan menyerahkan Objek Sewa, apabila Objek Sewa diperlukan oleh Negara atau PT.KAI Persero, sewaktu-waktu ;

23. Bahwa tidak benar posita **angka 18**, karena Tergugat (PT.KAI-Persero) tidak pernah melakukan **Intimidasi**, karena sebelum melayangkan surat terguran atau surat pengosongan kepada Penggugat I, II, III dan IV, Tergugat (PT KAI-Persero) telah melakukan upaya mediasi, pendekatan manusiawi, melakukan peringatan-peringatan baik lisan maupun tertulis, oleh karena itu perbuatan Tergugat tersebut tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum;

24. Bahwa Tergugat (PT KAI-Persero) **menolak** untuk mengembalikan uang sewa, karena pembayaran uang sewa tersebut merupakan kewajiban Penggugat I, II, III dan IV kepada Tergugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Sewa;

25. Bahwa Tergugat (PT.KAI-Persero), menolak dalil-dalil gugatan Penggugat I, II, III dan IV, **untuk selain dan selebihnya.**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk berkenan memutuskan :

I. Dalam Eksepsi :

- 1.Menerima Eksepsi Tergugat (PT.KAI-Persero) ;
- 2.Menyatakan Gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima
(*Niet Onvankelijk Verklaard*)

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat I, II, III dan IV, untuk seluruhnya

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 13 Februari 2018 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 20 Februari 2018 ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41, yang didownload dari Lembaran Negara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api, Pasal 8 ayat 2, yang didownload dari Lembaran Negara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian Bagian Kesembilan Hak dan Wewenang Penyelenggara Prasarana Perkeretaapian, yang didownload dari Lembaran Negara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.3;
4. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 45; Pasal 46 ayat 2; Pasal 50 huruf (b dan c) yang didownload dari Lembaran Negara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.4;
5. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2000 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia, yang didownload dari Lembaran Negara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.5;
6. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 76 Tahun 2012 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api Indonesia, yang didownload dari Lembaran Negara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.6;
7. Fotocopy dari fotocopy Surat Penunjukan Rumah (SPR) atau Peralihan Penggunaan Rumah dari Jawatan Kereta Api, Pemberitahuan No.24, Rumah Dinas No. 109.a, tanggal 30 Nopember 1955, selanjutnya fotocopy dari fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.7;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pengosongan ke-3 dari PT.Kereta Api Indonesia (PERSERO) Daerah Operasi 7 Madiun atas nama Saudara Siti Aisjah,dkk, selanjutnya pada fotocopy dari fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.8;

Halaman 18 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy dari fotocopy Surat Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Karoman,dkk, selanjutnya pada fotocopy dari fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.9;

10. Fotocopy Dokumentasi Pengosongan Rumah Negara yang ternyata disewakan kembali oleh PT. Kereta Api Indonesia, yang dicetak dari handphone, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.10;

bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.10 tersebut bermeterai cukup, dan untuk bukti surat P.1 sampai dengan P.6 telah dicocokkan dan sesuai dengan hasil download dari Lembaran Negara, sedangkan untuk bukti P.7 sampai dengan P.9 berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan untuk bukti surat P.10, telah dicocokkan dengan foto yang dicetak dari handphone,;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. MUDJIYONO yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bertempat tinggal di kompleks perumahan tersebut di Jalan Yos Sudarso Nomor 107, Rt. 035, Rw. 009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun;
- Bahwa dasar saksi bertempat tinggal di perumahan yang saksi huni/tempati karena orang tua, orang tua saksi dulu bertempat tinggal ditempat yang saksi tinggal sekarang ini dan Bapak saksi dulu adalah pegawai PJKA;
- Bahwa saksi lahir dan besar di rumah yang saksi tempati tersebut;
- Bahwa orang tua saksi sudah meninggal pada tahun 1980 dan saat itu sudah pensiun dari PJKA ;
- Bahwa saksi adalah 7 bersaudara dan yang tetap tinggal di rumah yang dulu ditempati orang tua saksi adalah saksi sendiri yang meneruskan orang tuanya ;
- Bahwa saksi meneruskan dari Almarhum Bapak yang dulu bekerja di PJKA dan dasarnya menurut saksi karena tanah tersebut tanah milik Negara sehingga kalau tanah Negara mestinya yang mempunyai wewenang adalah Negara bukan KAI;
- Bahwa saksi tahu pengosongan yang dilakukan oleh PT KAI ;
- Bahwa setahu saksi rumah Para Penggugat tersebut belum dikosongkan semuanya, yang sudah dikosongkan adalah rumah yang ditempati Penggugat I. yaitu Saudara Dadang Afrianto tapi untuk rumah Penggugat II, III, IV dan rumah lainnya ada indikasi mau dikosongkan karena ada surat SP 3 pengosongan;
- Bahwa dari 4 (empat) Penggugat ini yang rumahnya sudah dikosongkan adalah rumah Penggugat I.Saudara Dadang Afrianto;
- Bahwa sebelum melakukan pengosongan Tergugat memberikan surat-surat pengosongan SP 3 Pengosongan dan mendatangi beberapa kali ke tujuan;

Halaman 19 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SP sepengetahuan saksi adalah singkatan dari Surat Perintah;
- Bahwa saksi pernah 3 (tiga) kali mendapatkan Surat Perintah Pengosongan dari SP 1, SP 2 dan SP 3 karena perumahan yang saksi tempati diwajibkan untuk membayar sewa, tetapi saksi tidak membayar sewa itu;
- Bahwa jarak antara SP 1, SP 2, SP 3 tersebut per satu minggu;
- bahwa saksi menerima SP pertama kali, hari, tanggal tidak ingat, bula September 2017;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani perjanjian, kesepakatan, persetujuan apapun juga;;
- Bahwa sebelum pengosongan rumah Penggugat Dadang Afrianto ada musyawarah yang diadakan di Polsek Manguharjo, Kota Madiun dan yang mengadakan saksi tidak tahu dan saksi tidak diundang sehingga tidak ikut ;
- Bahwa ketika dilakukan pengosongan rumah Penggugat I tidak melakukan perlawanan tetapi hanya berjaga-jaga;
- Bahwa saksi tidak tahu, Penggugat I. Dadang Afrianto membuat pernyataan tertulis atau tidak;
- Bahwa dasar saksi mengatakan bahwa tanah yang saksi tempati tersebut adalah tanah Negara dari konsultasi dengan Pengacara dan pernah baca tanah tersebut milik Departemen Perhubungan bukan milik PT KAI;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah Almarhum Bapak saksi ada perjanjian atau tidak dengan PJKA karena sudah lama;
- Bahwa yang saksi tahu untuk Penggugat 1. Saudara Dadang Afrianto, Penggugat 3. Saudara Siti Aisjah, Penggugat 4. Saudara Efendi Idris menempati tanah dan rumah tersebut karena orang tuanya pensiunan PJKA, tetapi untuk Penggugat 2. Saudara Karoman bertempat tinggal disitu karena sewa tanah ke PJKA ;
- Bahwa Penggugat I bertempat tinggal disitu karena Ayah mertuanya bekerja di PJKA, bukan bapak dari saudara Penggugat I. Dadang Afrianto ;
- Bahwa Penggugat I bertempat tinggal disitu walaupun Ayah mertua dari Penggugat I sudah pensiun;
- Bahwa saksi kurang tahu, apakah orang tua Penggugat 1, Penggugat 3, Penggugat 4, dulu ada perjanjian dengan PJKA;
- Bahwa ada orang lain yang bertempat tinggal yang tidak mempunyai hubungan apa-apa dengan PJKA, bukan pegawai, bukan pensiunan PJKA, bukan karena orang tuanya bekerja di PJKA dan saksi tidak tahu mengapa bisa bertempat tinggal disitu ;

2. SUWONO, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 20 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga tinggal di Jalan Sukokaryo Nomor 10-D, Rt. 037, Rw. 009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun di kompleks perumahan yang dihuni/ ditempati oleh Para Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di kompleks perumahan yang saksi huni/ tempati ini sejak tahun 1983;
- Bahwa saksi tinggal di kompleks perumahan yang saksi huni/ tempati sampai sekarang ini karena ada penunjukan yang waktu dulu dari PJKA, sewaktu saksi bekerja di Balai Yasa PJKA;
- Bahwa dulu saksi membayar perumahan yang saksi tempati tersebut Rp 100,00 (seratus rupiah);
- Bahwa sebelum ada penunjukan saksi untuk menempati rumah tersebut, saksi tidak berani untuk menempati rumah tersebut ;
- Bahwa saksi menempati rumah tersebut ada SK-nya atau Surat Penunjukan;
- Bahwa Tidak ada yang mengganggu selama saksi tinggal disitu, selama kewajiban saya membayar Rp 100,00 (seratus rupiah) dengan cara dipotong gaji;
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak pernah pindah sehingga saksi bertempat tinggal di rumah Jalan Sukokaryo Nomor 10-D, Rt. 037, Rw. 009, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun tersebut sudah 35 (tiga puluh lima) tahun;
- Bahwa Surat Keputusan atau Surat Penunjukan rumah yang saksi tempati tersebut tidak dicabut sampai serkarang, dan masih tetap saksi pegang namanya Surat Penempatan Rumah Dinas atau SPR;
- Bahwa yang menjadi dasar saksi masih menempati rumah dinas tersebut, saksi tetap berpegang pada SPR (Surat Penempatan Rumah Dinas) dari PJKA yang tidak dicabut dan sampai sekarang tidak pernah ada teguran dari PJKA;
- Bahwa ada pihak lain yang menegur, teguran yang saksi terima selama ini dari PT. KAI, yang menegur tentang penempatan rumah dinas tersebut mulai tahun 2007 dan pada waktu ditegur oleh PT. KAI, saksi masih dinas, belum pensiun;
- Bahwa sewa rumah dinas saksi dari tahun 1983 sampai tidak dipotong lagi sebesar Rp 100,00 (seratus rupiah), waktu PJKA masih ada potongan Rp 100,00 (seratus rupiah), sejak tahun 1994 sudah tidak ada potongan rumah untuk PJKA sampai sekarang tidak ada potongan;
- Bahwa pada tahun 2007 ditegur oleh PT. KAI berkaitan dengan masalah disuruh pembaharuan kontrak dan saksi tidak mau memperbarui kontrak tersebut;
- Bahwa alasan saksi tidak mau karena yang menegur dan menyuruh memperbarui kontrak adalah PT. KAI, sedangkan saya bukan orang PT. KAI, saya orang PJKA bukan orang PT. KAI;

Halaman 21 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada upaya-upaya peringatan untuk saksi yang saksi ingat peringatanya 3 (tiga) kali, kira-kira peringatannya dari tahun 2009 untuk segera menyelesaikan kontrak baru;
- Bahwa ada peringatan lagi pada tahun 2014 yang isinya segera menyelesaikan kontrak, jadi yang yang belum dibayar dulu-dulu itu disuruh menyelesaikan, yang dulu belum dibayar atau tidak dipotong dianggap sebagai tunggakan dan totalan itu dihitung dengan harga yang baru sebesar Rp 1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) yang diketahui saksi dari tetangganya yang datang ;
- Bahwa ada peringatan lagi pada bulan Maret 2017 disuruh datang ke DAOP untuk menyelesaikan kontrak, tetapi saksi tidak datang dan saksi tidak tahu dengan harga baru;
- Bahwa rumah yang saksi tempati tidak pernah dikosongkan, dan rumah yang dikosongkan adalah yang ditempati Dadang Afrianto pada tahun 2017 ;
- Bahwa sebelum dikosongkan ada peringatan yang diberikan ;
- Bahwa didalam SPR (Surat Penunjukan Rumah/ Surat Penempatan Rumah) itu batas waktu ditentukan sekian tahun tidak ada, yang ada kalau sudah pensiun tetapi masih bisa membayar sewa tiap bulan boleh menempati rumah tersebut;
- Bahwa saksi tahu telah dilakukan pemanggilan pembaharuan kontrak, tetapi saksi tidak mau karena yang membuat pembaharuan kontrak tersebut adalah orang PT. KAI, saksi adalah orang PJKA dan PJKA tidak pernah melakukan pemanggilan untuk memperbarui kontrak;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pembaharuan kontrak tersebut, saya tidak pernah datang walaupun disuruh untuk memperbaharui kontrak;
- Bahwa Tidak pernah ada pembaharuan kontrak dengan PJKA sebelum pensiun ;
- Bahwa seharusnya saksi bayar sewa tetapi karena itu PT. KAI, saksi tidak mau bayar, kalau yang bikin kontrak adalah PJKA saksi mau dan saksi akan membayar sewa;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani kontrak apapun untuk menempati rumah tersebut, saksi menempati rumah tersebut berdasarkan SPR (Surat Penunjukan Rumah/ Surat Penempatan Rumah) dari PJKA, selain itu tidak pernah membuat Surat Perjanjian atau memperbaharui Surat Perjanjian lainnya;
- Bahwa kalau PJKA berubah menjadi PT. KAI, saksi tidak tahu, tahu-tahu sudah berubah;

3. DARMianto yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 22 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari keempat Penggugat tersebut, rumah yang telah dilakukan pengosongan adalah rumah Penggugat 1. Saudara Dadang Afrianto;
- Bahwa kejadian pengosongan yang telah dilakukan oleh Tergugat saksi tahu, tapi waktunya hari, tanggal bulan saksi lupa, yang saksi ingat tahunnya 2017;
- Bahwa waktu terjadi pengosongan yang dilakukan Tergugat terhadap rumah Penggugat 1. Saudara Dadang Afrianto, saksi berada dirumah tetapi saya terus memantau kejadian tersebut lewat WA;
- Bahwa saksi tidak melihat sendiri waktu pengosongan rumah Penggugat 1. Saudara Dadang Afrianto tersebut, tetapi saksi melihat dan memantau sangat jelas foto-foto, kronologi yang terjadi dengan pengosongan tersebut;
- Bahwa saksi tidak berada di lokasi pengosongan tersebut karena sedang sakit sedangkan waktu sebelum terjadi pengosongan saksi aktif kesitu ;
- Bahwa perbuatan PT. KAI adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena pengosongan/ eksekusi apapun biasanya sebelum ada Putusan dari Pengadilan tidak dibenarkan untuk di eksekusi;
- Bahwa tahapan-tahapan yang telah dilakukan PT. KAI terhadap pengosongan rumah Penggugat 1. Dadang Afrianto adalah Saudara Dadang Afrianto dikeluarkan ada nego-nego di Polsek, setelah itu ketika perundingan belum selesai dari pihak KAI sudah masuk kerumah Penggugat 1. Saudara Dadang Afrianto, mengeluarkan barang-barang Penggugat 1. Saudara Dadang Afrianto langsung diangkut ke Magetan;
- Bahwa yang saksi terangkan tadi, saksi dapat laporan dengan cara memantau lewat WA karena waktu itu saksi sakit;
- Bahwa sebelum dilakukan pengosongan, tahapan-tahapan yang telah dilakukan oleh PT. KAI adalah member surat SP (PT. KAI melayangkan SP ke Para Penggugat 3 (tiga) kali yang berjarak 2 minggu) memaksa-memaksa untuk membayar kontrak atau sewa rumah tersebut ;
- Bahwa isi SP yang pertama kali dikeluarkan atau diberikan oleh PT. KAI adalah peringatan untuk disuruh membayar kontrak dan tidak ada pembayaran kemudian SP 2 muncul yang isinya penegasan tentang penarikan sewa, yang didalamnya ada intimidasi sedikit tentang penarikan uang sewa;
- Bahwa setelah ada SP kedua dikeluarkan atau diberikan oleh PT. KAI tidak ada pembayaran lalu SP 3 muncul yang berisi apabila pada tanggal tersebut tidak bisa diselesaikan atau membayar, langsung akan dilakukan tindakan pengosongan;

Halaman 23 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah SP 3 yang isinya peringatan untuk tindakan pengosongan tersebut, oleh Tergugat dilakukan tindakan pengosongan;

4. **SUKARNI,A.Ptnh,MH** yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa hak pakai No. 41/ Tahun 1991, Luas : 25.110 M2, Gambar Situasi No. 1057/1988, tanggal 13 Desember 1988 berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Madiun, berupa buku tanah dan gambar situasi No. 1057/1988, tanggal 13 Desember 1988 dalam hal ini sesuai data yaitu Buku Tanah Hak Pakai No. 41/ Tahun 1991, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Propinsi Jawa Timur, Luas : 25.110 M2, gambar situasi tanggal 13 Desember 1988 No. 1057/1988, nama pemegang hak Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api, sedangkan haknya adalah hak pakai No. 41/ Tahun 1991;
- Bahwa untuk gambar situasinya Hak Pakai No. 41/Tahun 1991, Gambar Situasinya No. 1057/1988, tanggal 13 Desember 1988, sebidang tanah terletak dalam Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Madiun, Kelurahan Madiun Lor, Peta Situasi Lembar : 2, Kotak : E.3, Nomor Pendaftaran : - , Penggunaan tanah : Jasa, Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan diatasnya terdapat rumah-rumah batu, Tanda- tanda batas : Tugu-tugu batu I s/d VI memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8/1961 pasal 2 ayat c dan berdiri diatas batas. Tembok-tembok a-b, b-c, d-e, f-g, g-h berdiri di luar. Tembok i-k, l-m, n-o berdiri di dalam. Luas : 25.110 M2 (Dua puluh lima ribu seratus sepuluh meter persegi). Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh : Meniko dan disaksikan oleh : Soewondo (Perangkat Kelurahan). Pemohon :
- Bahwa surat Bukti T.1 ini sama dan identik dengan yang saksi bacakan dan sama dengan data yang tersimpan di Kantor Badan Pertanahan Kota Madiun;
- Bahwa yang di sebut dengan Sertifikat adalah Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijahit menjadi satu;
- Bahwa terkait dengan perubahan dulu dari Perusahaan Jawatan Kereta Api, kemudian Perumka, kemudian PT. Kereta Api Indonesia Hak Pakai No. 41/ Tahun 1991, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kotamadya Madiun, Propnsi Jawa Timur, hingga saat ini masih tercatat atas nama Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api, dan hingga saat ini belum ada perubahan masih sesuai dengan penerbitan Sertifikat awal, tanggal 9 Oktober 1991 dan masih tetap atas nama Direktorat Jendral Perhubungan Darat

Halaman 24 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api ;

- Bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 41/Tahun1991, Kelurahan Madiun Lor. Kecamatan Manguharjo, Kotamadya Madiun, Propinsi Jawa Timur, penerbitan Sertifikat tanggal 9 Oktober 1991, mendasar pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, tanggal 17 Juli 1991, Nomor 208/530.3/35/1991, jadi dasar dari penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 41/ Tahun 1991 dari Badan Pertanahan Kota Madiun dahulu Kotamadya Madiun mendasar pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur mau tidak mau terbitnya Surat Keputusan tersebut pasti ada permohonan dari pihak pemegang Sertifikat saat ini yang kebetulan untuk mengenai warga-warga yang terkait dengan pengajuan dari pihak pemohon yang saat ini pemegang hak, terletak di kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, di kantor Badan Pertanahan Kota Madiun tidak ada hanya sesuai dengan warkah atau data yang ada hanya berupa Surat Keputusan Pendaftaran untuk Surat Keputusan, sehingga terbit Sertifikat tersebut;

- Bahwa terhadap asal-usul terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 41/ Tahun 1991 saksi tidak dapat menjelaskan asal usul terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 41/ Tahun 1991 tersebut, prinsipnya terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 41/ Tahun 1991 tersebut, karena ada Surat Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, tanggal 17 Juli 1991, Nomor 208/530.3/35/1991;

- Bahwa sebelum penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 41/ Tahun 1991, tidak ada pengumuman dan karena tidak ada publikasi atau pengumuman yang berkaitan dengan penerbitan Surat Keputusan tersebut , Badan Pertanahan Kota Madiun langsung menindaklanjuti dengan menerbitkan Sertifikat;

- Bahwa perumahan yang dimaksud adalah tanah asset dari Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api, hingga saat ini secara yuridis pemegang haknya Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api, dan belum ada permohonan perubahan haknya tetap seperti peruntukannya yaitu hak pakai dan masih merupakan asset Direktorat Jendral Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia C.q. Perusahaan Umum Kereta Api;

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Penggugat, dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 25 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Pakai No. 41/tahun 1991, luas tanah : 25.110 M2, Gambar Situasi No: 1057/ 1988, tanggal 13 Desember 1988, nama Pemegang Hak Pakai Direktorat Jenderal Perhubungan Darat Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq Perusahaan Umum Kereta Api (Persero), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1;
2. Fotocopy Perjanjian Sewa Rumah Perusahaan PT Kereta Api Indonesia (Persero) NO : NK 221/V/41/D.7-2017, tanggal 5 Mei 2017 yang ditandatangani antara DADANG AFRIANTO dan VICE PRESIDENT PT KAI DAOP 7 MADIUN (sebagian dari satu bendel perjanjian), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2;
3. Fotocopy Perjanjian Sewa Asset PT Kereta Api Indonesia (Persero) NO : KL.701/VI/182/DO.7-2017, tanggal 22 Juni 2017 yang ditandatangani antara KAROMAN dan VICE PRESIDENT PT KAI DAOP 7 MADIUN (sebagian dari satu bendel perjanjian), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3;
4. Fotocopy Perjanjian Sewa Rumah Perusahaan PT Kereta Api Indonesia (Persero) No : KL.701/IX/21/DO.7-2017 tanggal 5 September 2017 yang ditandatangani antara SITI AISJAH dan VICE PRESIDENT PT KAI DAOP 7 MADIUN (sebagian dari satu bendel perjanjian), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.4;
5. Fotocopy Perjanjian Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) No: KL.701/IX/20/DO.7 - 2017 , tanggal 5 September 2017 yang ditanda tangani antara EFENDI IDRIS dan VICE PRESIDENT PT KAI DAOP 7 MADIUN (sebagian dari satu bendel perjanjian), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat I (Dadang Afrianto), tanggal 5 Mei 2017 (Bagian dari bukti T.2), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat II (Karoman) tanggal 29 Mei 2017 (Bagian dari bukti T.3), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat III (Siti Aisjah) tanggal 18 Agustus 2017 (Bagian dari bukti T.4), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.8;

Halaman 26 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat IV (Efendi Idris) tanggal 16 Agustus 2017 (Bagian dari bukti T.5), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.9;

10. Fotocopy Surat Peringatan Ke I (Satu) Nomor : 01/KU.1.2/D.7/VIII/2017, tanggal 6 September 2017, dari Tergugat Kepada Dadang Afrianto (Penggugat I), perihal Surat Peringatan ke 1 atas Permintaan Pembayaran faktur sewa rumah dinas dengan Kontrak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.10;

11. Fotocopy Surat Peringatan Ke II (Dua) Nomor : 02/KU.1.2/D.7/IX/2017, tanggal 18 September 2017, dari Tergugat Kepada Dadang Afrianto (Penggugat I), perihal Surat Peringatan ke 2 atas Permintaan Pembayaran faktur sewa rumah dinas dengan Kontrak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.11;

13. Fotocopy Surat Peringatan Ke I (Satu) No : 03/KU.1.2/D.7/IX/2017, tanggal 18 September 2017 dari Tergugat Kepada Karoman (Penggugat II), perihal Surat Peringatan ke 1 atas Permintaan Pembayaran Faktur Sewa Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.13;

14. Fotocopy Surat Peringatan Ke II (Dua) Nomor : 113/X/ PNGHN.ASET 7 /DO. 7/2017, tanggal 9 Oktober 2017, dari Tergugat Kepada Karoman (Penggugat II), perihal Surat Peringatan ke 2 atas Permintaan Pembayaran Faktur Sewa Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.14;

15. Fotocopy Surat Peringatan Ke III (Tiga) Nomor : 627/ X / PNGHN.ASET 7/DO. 7 /2017, tanggal 23 Oktober 2017, dari Tergugat Kepada Karoman (Penggugat II), perihal Surat Peringatan ke 3 atas Permintaan Pembayaran Faktur Sewa tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.15;

16. Fotocopy Surat Peringatan Ke 1 (Satu) Nomor : 124/X/ PNGHN.ASET7 /DO. 7/2017 tanggal 9 Oktober 2017, dari Tergugat Kepada Siti Aisjah (Penggugat III), perihal Surat Peringatan ke 1 atas Permintaan Pembayaran Faktur Sewa Rumah Dinas dengan Kontrak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.16;

18. Fotocopy Surat Peringatan Ke III (Tiga) Nomor : 666/X/PNGHN.ASET 7/DO.7/2017, tanggal 30 Oktober 2017, dari Tergugat Kepada Siti Aisjah (Penggugat III), perihal Surat Peringatan ke 3 atas Permintaan Pembayaran Faktur Sewa Rumah Dinas dengan Kontrak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.18;

Halaman 27 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotocopy Surat Peringatan Ke I (Satu) Nomor : 123/X /PNGHN.ASET 7/DO.7/ 2017, tanggal 9 Oktober 2017, dari Tergugat Kepada Efendi Idris (Penggugat IV), perihal Surat Peringatan ke I atas Permintaan Pembayaran Faktur Sewa Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.19;
21. Fotocopy Surat Peringatan Ke III (Tiga) No : 665/X/PNGHN.ASET 7/DO. 7/ 2017, tanggal 30 Oktober 2017, dari Tergugat Kepada Efendi Idris (Tergugat IV), perihal Surat Peringatan ke 3 atas Permintaan Pembayaran Faktur Sewa Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.21;
22. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/X/2/DO.7-2017 tanggal 4 Oktober 2017 dari Tergugat kepada Penggugat I (Dadang Afrianto). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke 1, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.22;
23. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/X/3/DO.7-2017 tanggal 9 Oktober 2017 dari Tergugat kepada Penggugat I (Dadang Afrianto). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.23;
24. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/X/5/DO.7-2017 tanggal 11 Oktober 2017 dari Tergugat kepada Penggugat I (Dadang Afrianto). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-3, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.24;
25. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/7/DO.7-2017 tanggal 14 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat II (Karoman). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-1, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.25;
26. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/12/DO.7-2017 tanggal 22 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat II (Karoman). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.26;
27. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/16/DO.7-2017 tanggal 29 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat II (Karoman). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-3, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.27;
28. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/6/DO.7-2017 tanggal 14 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat III (Siti Aisjah). Perihal

Halaman 28 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pengosongan ke-1, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.28;

29. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/11/DO.7-2017 tanggal 22 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat III (Siti Aisjah). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.29;

30. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/14/DO.7-2017 tanggal 29 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat III (Siti Aisjah). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-3, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.30;

31. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/8/DO.7-2017 tanggal 14 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat IV (Efendi Idris). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-1, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.31;

32. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/13/DO.7-2017 tanggal 22 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat IV (Efendi Idris). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.32;

33. Fotocopy Surat Nomor : KA 203/XI/15/DO.7-2017 tanggal 29 November 2017 dari Tergugat kepada Penggugat IV (Efendi Idris). Perihal Pemberitahuan Pengosongan ke-3, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.33;

34. Fotocopy dari fotocopy Surat Edaran Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Nomor SE-09/MBU/2008, tanggal 23 Mei 2008 yaitu isinya melakukan pengamanan terhadap aset yang dimiliki dan dikuasai perusahaan dari segala bentuk gangguan atau upaya-upaya pihak lain untuk menguasai atau mengalihkan aset perusahaan kepada pihak lain melalui cara-cara yang tidak sah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.34;

35. Fotocopy dari fotocopy Surat Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) Republik Indonesia Nomor : R-1027.H/01-12/03/2009, tanggal 17 Maret 2009, Perihal : Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.35;

36. Fotocopy dari asli hasil download Surat Edaran Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Nomor : SE-09/MBU/2009, tanggal 25 Mei 2009 yaitu isinya melaksanakan program secara sistematis untuk menata penguasaan rumah jabatan /dinas, penarikan semua aset yang dikuasai oleh

Halaman 29 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang yang tidak berhak, termasuk dengan melakukan upaya hukum yang optimal baik, secara pidana maupun perdata, yang didownload dari bumh.co.id, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.36;

37. Fotocopy dari fotocopy Surat Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) Republik Indonesia Nomor : R-4002/10-12/09/2014, tanggal 16 September 2014, Perihal : Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara (BUMN) dilingkungan PT. Kereta Api Indonesia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.37;

Bukti surat bertanda T. 1 sampai dengan T.37 tersebut telah bermeterai cukup, yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.34, T.35, T.36 dan T.37 yang merupakan fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. SUMARNO, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi diterima sebagai calon pegawai dan masuk bekerja pada bulan Pebruari 1973, kemudian terus pendidikan atau Diklat di Surabaya angkatan I sebagai Masinis;
- Bahwa saksi menjalani Diklat selama 9 (sembilan) bulan di Asrama Angkatan Darat, di diklat tersebut dilatih kemiliteran dan kedisiplinan dan selama 9 (sembilan) bulan tersebut selain dilatih kemiliteran dan kedisiplinan juga dilatih dan belajar sebagai calon Masinis Kereta Api dan setelah selesai pendidikan dikembalikan ke Madiun lagi;
- Bahwa saksi Kembali ke Madiun setelah selesai pendidikan pada bulan Nopember 1973 dan langsung ditempatkan dan praktek di Depo, mengikuti aturan Depo, kerja menurut perintah Kepala Depo kurang lebih 1 (satu) tahun dan diangkat dan ditetapkan untuk mengikuti jalan/ belajar mengikuti Masinis lama atau istilahnya magang ke Masinis yang sudah senior ;
- Bahwa pada waktu kembali dan ditempatkan di Depo status saksi sebagai Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS) dengan gaji 80 % sedang kapan terima Gaji penuh 100%, saksi lupa ;
- Bahwa saksi mulai menempati rumah dinas PT. KAI tahun 1991 dengan cara mengontrak di rumah dinas PT. KAI di depan LP yang ditempati oleh Pak Suyono dengan cara membayar sewa kepada Pak Suyono dan mengontrak kurang lebih 1 (satu) tahun;
- Bahwa rumah yang disewakan atau yang saksi kontrak dari saudara Suyono tersebut adalah rumah dinas PT. KAI yang ditempati Pak Suyono;

Halaman 30 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kemudian menempati rumah dinas di Jalan Sukokaryo Nomor 33, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, rumah orang PJKA, yang SPRnya (Surat Penunjukan Rumah) diberikan atau dialihkan kepada saksi dan kemudian SPR (Surat Penunjukan Rumah) tersebut diganti atas nama saksi setelah orang yang menempati rumah tersebut pindah;
- Bahwa ketika saksi menempati rumah dinas tersebut, ada kewajiban yaitu membayar sewa dengan dipotong gaji langsung sebesar Rp 17,50 (tujuh belas rupiah lima puluh sen) mulai saksi menempati rumah tersebut tahun 1992 sampai saksi pensiun tahun 2007;
- Bahwa saksi setelah pensiun, tidak menempati rumah dinas tersebut, karena saksi sudah mempunyai rumah sendiri, jadi setelah pensiun langsung pindah ke rumah sendiri dengan kemauan saksi sendiri;
- Bahwa saksi membayar Rp 17,50 (tujuh belas rupiah lima puluh sen) tersebut dari tahun 1992 sampai dengan pensiun dan saksi pindah ketempat yang baru karena ada aturan baru, oleh karena saksi tidak sanggup untuk membayar sewa dengan aturan baru tersebut, akhirnya Surat Penunjukan Rumah (SPR) saksi kembalikan ke Kantor dan saksi pindah kerumah sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu kena berapa rupiah dengan adanya penyesuaian tarip sewa rumah dinas yang baru dari PT. KAI tersebut, tetapi yang saksi dengar sudah ratusan ribu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tetangga kanan kirinya, melakukan pembayaran sewa rumah dinas tersebut, yang tahu persis adalah Kantor atau PT. KAI dan saksi juga tidak mengurus urusan orang;
- Bahwa setelah saksi aturan penyesuaian tarip sewa rumah dinas yang baru dari PT. KAI tersebut diberlakukan untuk semua yang menempati rumah dinas tersebut;
- Bahwa dengan Para Penggugat dalam perkara ini, ada yang saksi kenal dan ada yang tidak kenal, saksi tidak kenal dengan Saudara Dadang Afrianto tetapi kalau dengan Pak Sukarno saksi kenal, Saudara Dadang Afrianto sepengetahuan saksi adalah menantu dari Pak Sukarno pegawai PT. INKA;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada waktu saksi masih bertempat tinggal di rumah dinas tersebut, Pak Sukarno pindah ke Magetan namun tahun berapa saksi lupa ;
- Bahwa saksi dengan Pak Karoman saya tahu dan kenal, karena satu RT dengannya, dulu Pak Karoman kost didekat Masjid, berhubung ada tanah kosong milik PJKA, Pak Karoman mendirikan atau membangun rumah di tanah

Halaman 31 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kosong tersebut. Jadi Pak Karoman disitu hanya menempati lahan atau tanahnya saja rumahnya membangun sendiri;

- Bahwa saksi tidak pernah tanya ke Pak Karoman mengapa Pak Karoman bisa membangun rumah di tanah kosong tersebut dan saksi juga tidak tahu dasar Pak Karoman mendidikan rumah di lahan atau tanah kosong tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Siti Aisyah karena rumahnya berhadapan dan satu RT dengannya dan Siti Aisjah bisa tinggal dirumah dinas tersebut karena dulu ikut orang tuanya yang kerja di PJKA yaitu Pak Idris;
- Bahwa waktu saksi mendapat Surat Penunjukan Rumah (SPR) dan bertempat tinggal dirumah dinas tersebut, Pak Idris sudah tidak ada, sudah meninggal dunia, yang menempati rumah dinas tersebut adalah istri/ janda dari pak Idris bersama anak-anaknya;
- Bahwa saksi tahu dan kenal dengan Saudara Efendi Idris namun tidak tahu dasar Saudara Efendi Idris tinggal disitu, yang saksi tahu dulu Saudara Efendi Idris tinggal menjadi satu dengan ibunya, dulu rumah satu deret ditempati ibu dan anak-anaknya;
- Bahwa saudara Efendi Idris bukan pegawai PT. KAI, yang kerja di PJKA adalah Pak Idris, ayahnya Saudara Efendi Idris;
- Bahwa saudara Siti Aisjah dan saudara Efendi Idris masih bersaudara;
- Bahwa rumah Saudara Efendi Idris adalah bangunan baru, yang dibangun atau didirikan oleh Saudara Efendi Idris di tanah kosong disebelah rumah lama, rumah yang dulu ditempati ibunya dan sekarang ditempati oleh Saudara Siti Aisjah;
- Bahwa walau sudah pensiun, selama masih bisa membayar sewa rumah dinas masih boleh menempati rumah dinas ;
- Bahwa setahu saksi Surat Penunjukan Rumah (SPR) tersebut tidak ada batas waktunya, selama penghuni rumah dinas tersebut mampu membayar sewa sesuai dengan penyesuaian harga baru yang ditetapkan oleh PT. KAI;
- Bahwa saksi mengembalikan Surat Penunjukan Rumah (SPR) tersebut kepada PT. KAI sedangkan yang menerbitkan/ mengeluarkan Kantor Daop 7 PT. KAI;
- Bahwa pada waktu itu ada perubahan dari PJKA menjadi Perumka atau PT. KAI tapi tidak ingat tahun berapa dan menjadi apa perubahan dari PJKA tersebut dan saksi tidak peduli mau diganti, dirubah menjadi apa, yang penting saksi kerja tetap menjadi Masinis dan tetap mendapatkan gaji;
- Bahwa gaji saksi setelah menjadi PT. KAI lebih besar;

Halaman 32 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membayar uang sewa rumah dinas tersebut dengan cara dipotong gaji oleh Kantor, tidak pernah bayar sewa rumah tersebut secara tunai atau sendiri, tahu-tahu terima gaji didalam slip gaji sudah ada potongan penghunian rumah tersebut . Jadi saksi tidak pernah membayar secara langsung kepada PJKA, Perumka atau PT. KAI dan masalah kepada PJKA, Perumka atau PT. KAI saksi tidak pernah mempermasalahkan hal tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sebelum-sebelumnya pernah tidak PJKA atau Perumka, bagi penghuni rumah dinas yang tidak bisa membayar sewa rumah dinas tersebut, langsung diperingatkan, disuruh pergi, atau dikosongkan;

2. ARNOFENDI, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di PT. KAI mulai tahun 1983 sampai dengan sekarang ditugaskan di Unit Penguasaan Aset sejak Mei 2013 sampai dengan sekarang;
- Bahwa dari Mei 2013 sampai sekarang ini, saksi tidak tetap di Madiun tetapi berpindah-pindah dari Jombang, Kediri terakhir di Madiun dan ketiga kota tersebut dalam satu Daop dimana di Jawa Timur ada 3 (tiga) Daop yaitu 7 Madiun, 8 Surabaya dan 9 Jember;
- Bahwa yang diurusi oleh Penguasaan Aset ini secara umumnya masalah semua persewaan aset PT. KAI yang ada di Daop 7;
- Bahwa definisi aset atau batasan aset PT. KAI yang bisa disewakan adalah aset tanah dan bangunan;;
- Bahwa perubahan PT. KAI kalau diruntutkan dari belakang adalah dari DKA, PJKA, Perumka terus berubah menjadi PT. KAI dan sepemahaman saksi, ya, aset DKA menjadi aset PT. KAI atau aset DKA adalah merupakan aset PT. KAI;
- Bahwa yang Para Penggugat tempati adalah merupakan rumah perusahaan sudah terdaftar dalam daftar-daftar inventaris aset-aset Non Railway yang saksi pegang atau urusi;
- Bahwa perbedaan dulu dan sekarang kalau dulu rumah dinas untuk lingkup terbatas tapi kalau sekarang ini siapapun dan semua orang, dibuka kesempatan untuk menyewa rumah dinas tersebut, sekarang rumah dinas tersebut tidak tertutup hanya untuk karyawan PT. KAI saja tetapi peruntukannya terbuka untuk masyarakat umum, sifatnya komersial;
- Bahwa peruntukan yang sifatnya sosial tidak ada yang ada hanya perbedaan sewanya saja ;

Halaman 33 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Jangka waktu perjanjian sewa untuk rumah perusahaan maksimal 5 (lima) tahun, kalau yang penyewanya perorangan bisa diperpanjang tergantung dari keadaan, dan bukan merupakan yang harus didahulukan, tidak ada hak eksklusif untuk itu bisa diperpanjang secara otomatis bagi penghuni lama;
- Bahwa Nilai sewa kalau bicara juklak dalam hal untuk pegawai, pensiunan, janda, perusahaan punya suatu aplikasi yang mengijinkan untuk mengambil di batas bawah sewanya, perusahaan sudah diberi aplikasi oleh Kantor Pusat, yang diijinkan untuk batasan bawah untuk nilai nominal yang ada, tetapi kalau umum tergantung dari kesepakatan selama tidak melanggar aturan yang ada, tetapi untuk komersial perusahaan diwajibkan negosiasi dulu dan ada batas bawah yang sudah tidak bisa ditawar-tawar lagi dan dalam aplikasi sudah ditentukan, peruntukannya untuk siapa sudah ada, dan tidak bisa ditawar-tawar lagi, karena itu sudah sistem dan tidak berani melanggar sistem;
- Bahwa sebagai anak dan menantu pegawai Kereta Api didalam sistim aplikasi masuk yang umum, demikian halnya juga terhadap Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV yang semuanya masuk kategori umum ;
- Bahwa dari ke-empat Para Penggugat tersebut, untuk Penggugat 1. Saudara Dadang Afrianto, pernah terikat kontrak dan ada terikat kontrak dengan nama Saudara Dadang Afrianto sendiri, untuk Penggugat 2. Saudara Karoman, pernah terikat kontrak, untuk Penggugat 3. Saudara Siti Aisjah, pernah terikat kontrak, untuk Penggugat 4. Saudara Efendi Idris, pernah terikat kontrak;
- Bahwa untuk masalah pembayaran, saksi kurang tahu karena untuk pembayaran ada unitnya tersendiri, tugas saksi hanya memperdayakan saja, perjanjiannya semuanya saksi yang buat dan setelah jadi kontrak, dikirimkan ke Unit Penagihan Aset dan selebihnya bukan tugas saksi;
- Bahwa keempat Para Penggugat tersebut pernah melakukan perjanjian kontrak secara langsung dan ada perpanjangan dengan kontrak tersebut, malah kalau untuk Penggugat 1. Saudara Dadang Afrianto ada perpanjangan balik nama dari Pak Sukarno menjadi atas nama Saudara Dadang Afrianto;
- Bahwa sewa menyewa yang dulu sifatnya tertutup, sekarang sifatnya terbuka, atau sifatnya komersial sejak saksi sejak tahun 2009;

3. SANTONI WIJAYA, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah pegawai PT KAI yang bertugas sebagai Polsuska ;

Halaman 34 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ikut dalam penertiban yang dilakukan oleh PT. KAI yang waktu itu saksi diperintah untuk pengamanan penertiban penjagaan asset PT. KAI dan yang dituju Jalan Kumpul Sunaryo nomor rumahnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi melihat hanya saat pelaksanaan penertiban saja, setelah penertiban tersebut, tidak pernah melihat obyek penertiban tersebut;
- Bahwa untuk melakukan penertiban itu dibutuhkan banyak tenaga dari pegawai Kereta Api untuk melakukan pengamanan. Jadi saksi bertugas mengawasi dan mengamankan, sampai disana di jalan utaranya rumah yang mau ditertibkan diblokade mungkin oleh warga atau siapa saksi tidak tahu, jadi tidak boleh masuk dan sempat ditahan karena jalan masuknya diblokir oleh warga atau siapa saksi tidak tahu, terus menunggu disitu untuk perintah dari atasan, dan tidak berani mengambil sikap karena hanya diperintah oleh atasan saja;
- Bahwa setelah menunggu sekitar satu jam lebih blockade dari bambu itu dibuka sendiri dan waktu menunggu tersebut, ada Petugas dari Kepolisian juga;
- Bahwa bambu dibuka oleh mereka yang memasang bambu tersebut, setelah dibuka semua disuruh masuk, pegawai kereta api termak saya disuruh bantu mengeluarkan barang yang ada didalam rumah yang ditertibkan dimasukkan kedalam kendaraan yang akan mengantar barang-barang tersebut ke daerah Magetan ke rumah orang yang barangnya dikeluarkan tersebut;
- Bahwa saksi ikut mengantarkan barang-barang tersebut kesalah satu rumah di Kabupaten Magetan namun tidak tahu persis Magetan yang sebelah mana, saksi hanya mengawal saja;
- Bahwa barang-barang yang saksi antar dan kawal tersebut adalah kepunyaan rumah di Jalan Sukokaryo namanya Pak Dadang dan setelah sampai saksi tidak ikut menurunkan barang-barang milik Pak Dadang tersebut, saksi hanya mengawasi dan melihat orang-orang yang menurunkan barang-barang tersebut;
- Bahwa sehabis dari mengantar barang-barang milik Pak Dadang tersebut, saksi pulang;
- Bahwa pada waktu penertiban tersebut, tidak ada perlawanan, hanya waktu datang di stop, jalannya di blockade oleh massa dan tidak ada adu fisik;
- Bahwa yang membuka kunci rumah adalah yang menempati rumah tersebut yaitu Pak Dadang Afrianto dan Pak Dadang ikut mengantarkan barang-barangnya ke Magetan;

Halaman 35 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. WAHYU SUJADMIKO, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Karyawan di PT. KAI dibagian Unit Penjagaan Aset,
- Bahwa Para Penggugat membuat Surat Perjanjian dan Surat Pernyataan sebagaimana bukti surat dari Tergugat ;
- Bahwa pada waktu membuat Surat Pernyataan tersebut saksi tidak ada, saksi tahu karena ada satu ikatan dengan orang yang menempati rumah dinas Kereta Api tersebut, ada kontraknya. Setelah membuat Surat Perjanjian terus menandatangani, kemudian membuat Surat Pernyataan tanpa paksaan dan surat-surat tersebut bisa dibuat bersamaan dan menjadi satu kesatuan;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu Penggugat I. Saudara Dadang Afrianto tersebut, menandatangani surat-surat tersebut;
- bahwa tugas saksi adalah menindak lanjuti dari kontrak yang tidak dibayar;
- Bahwa Penggugat I. saudara Dadang Afrianto, tidak melaksanakan kewajibannya membayar sewa kontrak rumah dinas tersebut dan sudah melalui proses penagihan dulu dan yang menagih ada bagiannya tersendiri;
- Bahwa setelah macet atau tidak bayar, kemudian diberikan Surat Peringatan dimana surat peringatan ada 3 (tiga) tahap;
- Bahwa yang membuat Surat Peringatan adalah Pimpinan saksi, saksi hanya yang mengantarkan dan menyerahkan Surat Peringatan tersebut;
- Bahwa kapan Surat Peringatan I tersebut diberikan saksi lupa yang Isi pokok dari Surat Peringatan tersebut adalah memberi peringatan kepada yang menempati rumah, untuk beritikad baik segera mengosongkan dan meninggalkan rumah tersebut;
- Bahwa saksi yang mengantarkan surat tersebut bersama dengan temannya, dan yang menyerahkan teman saksi, waktu itu tidak ketemu dan diterima oleh penjaga rumahnya;
- Bahwa jangka waktu untuk mengosongkan dan meninggalkan rumah tersebut, diberi tempo 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat tersebut dan setelah kurun waktu 7 (tujuh) hari tersebut, tidak ada realisasi kemudian diberikan Surat Peringatan ke-2 (dua) yang saksi juga lupa tanggalnya yang Isi pokok dari Surat Peringatan tersebut adalah memberi peringatan kepada yang menempati rumah, untuk beritikad baik segera mengosongkan dan meninggalkan rumah tersebut;

Halaman 36 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi yang mengantarkan surat tersebut bersama dengan temannya, dan yang menyerahkan teman saksi, waktu itu tidak ketemu dan diterima oleh penjaga rumahnya;
- Bahwa jangka waktu Surat Peringatan ke-2 saksi lupa berapa lama dan memang tidak ada realisasinya ;
- Bahwa setelah peringatan ke-3 (tiga) tersebut juga tidak ada realisasinya, kemudian PT. KAI melakukan penertiban dan saksi ikut di dalamnya ;
- Bahwa pada awal mau masuk lokasi diblokade atau ditutup pagar bambu dan awalnya tidak bisa masuk terus dilakukan negosiasi atau perundingan yang tempatnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa setelah negosiasi beberapa saat kemudian datang yang bernegosiasi, karena ada kata sepakat pagar bambu dibuka dan pintu pagar yang digembok dibuka oleh Saudara Dadang, pintu rumah juga dibuka oleh Saudara Dadang sendiri dan pada waktu barang-barang dikeluarkan, tidak ada perlawanan;
- Bahwa waktu pengosongan saksi ikut, tetapi tidak ikut mengantar ;

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 23 Maret 2018 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagai berikut:

Terhadap obyek sengketa Penggugat I, Penggugat I. Dadang Afrianto dengan didampingi Kuasanya tersebut, menyatakan dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: Jalan Sukokaryo;
Selatan	: Jalan Sukokaryo Gang Tennis;
Timur	: Rumah Fariyanto;
Barat	: Rumah Bu Priyadi;

Saat melakukan pemeriksaan pada obyek sengketa Hakim Ketua menanyakan siapa yang menempati tanah dan rumah tersebut, atas pertanyaan tersebut Penggugat I. Dadang Afrianto dengan didampingi Kuasanya menjawab bahwa Penggugat I. Dadang Afrianto sudah tidak menempati tanah dan rumah tersebut dengan kondisi terpaksa karena dipaksa;

Kuasa Tergugat, menyatakan obyek sengketa atas nama Penggugat I. Dadang Afrianto dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Pakai PT KAI;

Halaman 37 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Hak Pakai PT KAI;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Pakai dan Rumah Dinas PT KAI;
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Pakai dan Rumah Dinas PT KAI;

Terhadap obyek sengketa Penggugat II. Karoman, Kuasa Para Penggugat mendalilkan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Slamet;
- Selatan : Rel Kereta Pertamina;
- Timur : Jalan Yos Sudarso;
- Barat : Rumah Hasan Bisri;

Terhadap obyek sengketa Penggugat II, Penggugat II. Karoman dengan didampingi Kuasanya tersebut, menyatakan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Slamet;
- Selatan : Rel Kereta Pertamina;
- Timur : Jalan Yos Sudarso;
- Barat : Rumah Hasan Bisri;

Saat melakukan pemeriksaan pada obyek sengketa Hakim Ketua menanyakan siapa yang menempati tanah dan rumah tersebut, atas pertanyaan tersebut Penggugat II. Karoman dengan didampingi Kuasanya menjawab bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Penggugat II. Karoman;

Kuasa Tergugat, menyatakan bahwa obyek sengketa atas nama Penggugat II. Karoman dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Pakai dan Rumah dinas PT KAI;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Pakai PT KAI;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Pakai PT KAI;
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Pakai PT KAI;

Terhadap obyek sengketa Penggugat III. Siti Aisjah, Kuasa Para Penggugat mendalilkan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Sukokaryo;
- Selatan : Jalan Kampung;
- Timur : Rumah Lis Setyaningrum;
- Barat : Tanah Kosong

Terhadap obyek sengketa Penggugat III, Penggugat III. Siti Aisjah dengan didampingi Kuasanya tersebut, menyatakan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Sukokaryo;
- Selatan : Jalan Kampung;
- Timur : Rumah Lis Setyaningrum;
- Barat : Tanah Kosong;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saat melakukan pemeriksaan pada obyek sengketa Hakim Ketua menanyakan siapa yang menempati tanah dan rumah tersebut, atas pertanyaan tersebut Penggugat III. Siti Aisjah dengan didampingi Kuasanya menjawab bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Penggugat III. Siti Aisjah;

Kuasa Tergugat, menyatakan bahwa obyek sengketa atas nama Penggugat III. Siti Aisjah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Pakai PT KAI;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Pakai PT KAI;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Pakai dan Rumah dinas PT KAI;
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Pakai PT KAI;

Terhadap obyek sengketa Penggugat IV. Efendi Idris, Kuasa Para Penggugat mendalilkan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Sukokaryo;
- Selatan : Depo Pertamina;
- Timur : Jalan Kampung;
- Barat : Tanah Kosong;

Terhadap obyek sengketa Penggugat IV, Penggugat IV. Efendi Idris dengan didampingi Kuasanya tersebut, menyatakan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Sukokaryo;
- Selatan : Depo Pertamina;
- Timur : Jalan Kampung;
- Barat : Tanah Kosong;

Saat melakukan pemeriksaan pada obyek sengketa Hakim Ketua menanyakan siapa yang menempati tanah dan rumah tersebut, atas pertanyaan tersebut Penggugat IV. Efendi Idris dengan didampingi Kuasanya menjawab bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Penggugat IV. Efendi Idris;

Kuasa Tergugat, menyatakan bahwa obyek sengketa atas nama Penggugat IV. Efendi Idris dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Pakai PT KAI;
- Sebelah Timur : Tanah Negara (PERTAMINA);
- Sebelah Barat : Tanah Hak Pakai PT KAI;
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Pakai PT KAI;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 22 Mei i 2018 ;

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

Halaman 39 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat I, II, III dan IV, dengan menyebut Para Penggugat kedudukan hukumnya kabur (*Obscuur libel*)

Bahwa gugatan Penggugat I, II, III dan IV dengan menyebut Para Penggugat adalah kabur/tidak jelas, karena apabila dicermati dengan seksama, posisi atau kedudukan hukum dan hubungan hukum masing-masing Penggugat berbeda satu dengan yang lain atau tidak sama, bukan dicampur adukkan dengan istilah : PARA PENGGUGAT, hal ini mengakibatkan gugatan masing-masing Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*) kedudukan hukumnya (*obscur libel*);

2. Bahwa apabila dicermati uraian gugatan Penggugat I, II, III dan IV pada butir 5 menyatakan: "bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah tidak ada sama sekali, karena asset tanah dan rumah asset Negara yang ditempati Para Penggugat berdasarkan P.P No. 57 tahun 1990 pasal 8 ayat (2) menyatakan: " bahwa prasarana pokok termasuk tanah didalamnya tidak dialihkan. Pengalihan prasarana sebagai penambahan penyertaan modal Negara dilakukan tersendiri dengan peraturan pemerintah ";

Bahwa kalau uraian dalil gugatan butir 5, Penggugat I, II, III dan IV itu benar, " tidak ada sama sekali hubungan hukumnya dengan Tergugat " kenapa Penggugat I, II, III, dan IV mengajukan gugatan kepada Tergugat (PT.KAI Persero) dengan alasan perbuatan melawan hukum. Artinya Penggugat I, II, III dan IV, mengakui ada hubungan hukum antara Penggugat I, II, III dan IV dengan Tergugat (PT. KAI-Persero). Kalau demikian halnya gugatan Penggugat I, II, III dan IV kepada Tergugat tidak jelas atau mengada-ada, Dalil gugatan Penggugat I, II, III, dan IV, yang tidak jelas (kabur), berakibat hukum, gugatan Penggugat I, II, III dan IV patut untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. Gugatan Para Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan perbuatan melawan hukum, dalam gugatannya tidak menguraikan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan secara rinci adanya/besarnya kerugian pada masing-masing Penggugat I, II, III dan IV berapa kerugiannya. Dalam gugatan Penggugat I, II, III dan IV dengan alasan perbuatan melawan hukum, ternyata tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap, maka berakibat gugatan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550K/SIP/1979 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1078K/SIP/1975, tanggal 5 Maret 1975, jo Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 325K/SIP/1973 tanggal 17 Oktober 1973, masing-masing menyatakan "*Gugatan ganti kerugian harus dirinci secara jelas karena gugatan yang tidak dirinci secara jelas harus ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak diterima*";

4. Bahwa tentang obyek sengketa batas-batas tanah, yang disebutkan oleh Penggugat III dan IV, tidak jelas sehingga berakibat gugatan tidak jelas (*obscur libel*) dan berakibat gugatan Penggugat III dan IV, tidak dapat diterima, sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 "*karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak / salah menyebutkan batas – batas tanah sengketa / Obyek sengketa gugatan tidak dapat diterima*";

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat I, II, III dan IV pada positanya tidak sinkron atau bertentangan dengan Petitum," karena dalam posita tidak disebutkan / diuraikan rumah siapa atau Penggugat mana yang dikosongkan oleh Tergugat tetapi didalam petitum tersebut Penggugat I, II, III dan IV meminta tindakan Tergugat yang melakukan pengosongan tanah dan rumah dinyatakan tidak sah secara hukum padahal faktanya Penggugat II, III dan IV masih menguasai obyek sengketa. Jadi menimbulkan ketidak jelasan atau kerancuan, sehingga gugatan Penggugat I, II, III dan IV kabur / tidak jelas, hal ini berakibat gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima;

6. Bahwa dalam petitum No 3 Penggugat I, II, III dan IV menyebutkan Tergugat untuk mengembalikan uang sewa yang telah diterima Tergugat, tanpa menguraikan uang sewa yang mana, berapa jumlahnya dan kapan Penggugat I, II, III dan IV membayar sewa tersebut. Akan tetapi didalam petitum tersebut Penggugat I, II, III dan IV meminta menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sewa. Sehingga gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak jelas atau kabur.

7. Bahwa Penggugat dalam positanya No. 10 menguraikan bahwa para Penggugat telah menempati tanah dan rumah dinas tersebut selama lebih dari 50 tahun hingga sekarang tanpa terputus. Bahwa posita tersebut sangat kontradiktif dengan posita nomor 1, 2 dan 4 yang mendalilkan bahwa Penggugat I Dadang Afrianto telah menempati, menguasai, mengelola tanah

Halaman 41 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan rumah dinas sejak tahun 1993, Penggugat II Karoman sejak tahun 1996 dan Penggugat IV Efendi Idris sejak tahun 1995. Oleh karena dalam posita antara dalil yang satu dengan dalil yang lain sangat kontradiktif maka mengakibatkan gugatan *obscuur libel* ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyatakan menolak terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat,-

Menimbang, bahwa terhadap replik yang diajukan Penggugat, Tergugat dalam dupliknya tetap bertahan pada dalil-dalil eksepsinya dan menolak tanggapan Eksepsi Penggugat dalam repliknya ;

Menimbang, berdasarkan perbedaan pandangan berkaitan dengan eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut diatas Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kesatu yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat I, II, III dan IV dengan menyebut Para Penggugat adalah kabur/tidak jelas, karena apabila dicermati dengan seksama, posisi atau kedudukan hukum dan hubungan hukum masing-masing Penggugat berbeda satu dengan yang lain atau tidak sama, bukan dicampur adukkan dengan istilah : Para Penggugat, hal ini mengakibatkan gugatan masing-masing Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) kedudukan hukumnya (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa untuk dapat menilai suatu dakwaan kabur atau tidak harus selalu memperhatikan korelasi antara posita dan petitum, dimana untuk dapat dinyatakan bahwa posita dan petitum berkorelasi masih diperlukan bahan uji dalam pembuktiannya, sedang sebagaimana kita pahami proses hukum acara perdata yang telah menyangkut pembuktian harus diputus bersama-sama dalam pokok perkara sehingga dengan pertimbangan tersebut Majelis menolak eksepsi kesatu Tergugat tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua yang menyatakan pada dasarnya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah tidak ada sama sekali namun disisi lain Penggugat I, II, III, dan IV mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan alasan perbuatan melawan hukum, yang artinya Penggugat I, II, III dan IV, mengakui adanya hubungan hukum antara Penggugat I, II, III dan IV dengan Tergugat sehingga dengan demikian gugatan Penggugat I, II, III dan IV kepada Tergugat tidak jelas atau mengada-ada, Dalil gugatan Penggugat I, II, III, dan IV, yang tidak jelas (kabur), berakibat hukum, gugatan Penggugat I, II, III dan IV patut untuk tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap pernyataan Para Penggugat yang nampaknya saling bertentangan atau kontradiktif dalam posita gugatannya

Halaman 42 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut Majelis berpendapat bahwa dalam hukum terhadap suatu pengakuan ataupun penyangkalan tentang suatu hal yang diajukan para pihak tidak serta merta langsung dapat diterima secara utuh/bulat tentang keduanya. Semuanya masih perlu didukung adanya pembuktian yang diajukan para pihak dalam persidangan selanjutnya dan hal tersebut sudah masuk pada pokok perkara sehingga eksepsi kedua Tergugat ini harus dinyatakan ditolak pula ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ketiga Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat dengan alasan perbuatan melawan hukum, dalam gugatannya tidak menguraikan dan menyebutkan secara rinci adanya/besarnya kerugian pada masing-masing Penggugat I, II, III dan IV berapa kerugiannya sehingga gugatan harus ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata hak untuk mengajukan gugatan adalah merupakan hak setiap orang atau badan hukum terhadap siapapun orang atau badan hukum lain yang dirasa melanggar hak orang atau badan hukum tersebut, hanya saja apakah gugatan itu selalu benar sehingga dapat diterima dan dikabulkan adalah berpulang bagaimana pihak yang dirugikan dapat membuktikan kesalahan orang yang merugikannya tersebut, hal ini selaras dengan pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam buku *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan VIII, tahun 1997, Penerbit CV Mandar Maju, halaman 3, penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Sehingga dengan didasarkan pada uraian tersebut maka keberatan Tergugat adalah tidak dapat diterima, karena kebenaran sebagaimana gugatan Penggugat masih perlu dibuktikan di persidangan dan sudah masuk pada pokok perkara oleh karenanya eksepsi ketiga Tergugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-empat yang diajukan Tergugat yang menyatakan tentang obyek sengketa batas-batas tanah, yang disebutkan oleh Penggugat III dan IV, tidak jelas sehingga berakibat gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga gugatan Penggugat III dan IV, tidak dapat diterima Majelis berpendapat bahwa apa yang didalilkan Penggugat III dan IV tentang batas-batas tanah tidak jelas adalah prematur mengingat bahwa batas-batas suatu obyek sengketa yang didalilkan dalam gugatan akan diuji dalam pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, dimana diperoleh informasi yang riil tentang letak dan batas-batas tanahnya sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ke-empat Tergugat tersebut harus ditolak ;

Halaman 43 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kelima Tergugat yang menyatakan dalil gugatan Penggugat I, II, III dan IV pada positanya tidak sinkron atau bertentangan dengan Petitum,” karena dalam posita tidak disebutkan / diuraikan rumah siapa atau Penggugat mana yang dikosongkan oleh Tergugat tetapi didalam petitum tersebut Penggugat I, II, III dan IV meminta tindakan Tergugat yang melakukan pengosongan tanah dan rumah dinyatakan tidak sah secara hukum padahal faktanya Penggugat II, III dan IV masih menguasai obyek sengketa. Jadi menimbulkan ketidak jelasan atau kerancuan, sehingga gugatan Penggugat I, II, III dan IV kabur / tidak jelas, hal ini berakibat gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima, Majelis berpendapat dimana Tergugat dalam eksepsi tersebut telah berkesimpulan dengan menyatakan suatu fakta sebagaimana tersebut diatas, namun Tergugat lupa bahwa suatu fakta yang bukan notoir masih perlu pembuktian dan hal tersebut sudah masuk lingkup pokok perkara sehingga eksepsi kelima inipun harus dinyatakan ditolak ;

Meimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-enam Tergugat yang menyatakan tentang pengembalian uang sewa yang dituntut dalam petitum gugatan Penggugat yang telah diterima Tergugat, tanpa menguraikan uang sewa yang mana, berapa jumlahnya dan kapan Penggugat I, II, III dan IV membayar sewa sehingga gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak jelas atau kabur ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya telah mengajukan suatu fakta yang berkaitan dengan apa, berapa dan kapan, dimana hal-hal tersebut berhubungan dengan pembuktian sehingga telah masuk pokok perkara oleh karena itu dengan pertimbangan tersebut eksepsi ke-enam tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ketujuh Tergugat yang menyatakan bahwa para Penggugat telah menempati tanah dan rumah dinas tersebut selama lebih dari 50 tahun hingga sekarang tanpa terputus. Bahwa posita tersebut sangat kontradiktif dengan posita nomor 1, 2 dan 4 yang mendalilkan bahwa Penggugat I Dadang Afrianto telah menempati, menguasai, mengelola tanah dan rumah dinas sejak tahun 1993, Penggugat II Karoman sejak tahun 1996 dan Penggugat IV Efendi Idris sejak tahun 1995. Oleh karena dalam posita antara dalil yang satu dengan dalil yang lain sangat kontradiktif maka mengakibatkan gugatan *obscuur libel* menurut hemat Majelis Penggugat berhak untuk mendalilkan apapun termasuk didalamnya tentang hal-hal yang bersifat kontradiktif namun mengenai kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan berpulang kembali kepada Penggugat yang mempunyai kewajiban untuk membuktikannya sehingga akan diuji dalam pembuktian apakah bisa dibuktikan atau tidak dan hal tersebut sudah menyangkut pokok perkara sehingga eksepsi Tergugat tentang hal tersebut juga harus ditolak ;

Halaman 44 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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

Halaman 44



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpijak pada pasal 136 HIR yang menyatakan:

“Tangkisan-tangkisan (Eksepsi-eksepsi) yang ingin tergugat kemukakan kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok”

telah memberikan dasar yang tegas tentang penolakan Majelis terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut diatas, sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat secara keseluruhan harus ditolak

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah supaya tindakan pengosongan tanah dan rumah yang dihuni oleh Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sah dan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mengkaji permasalahan-permasalahan yang terdapat dalam perkara ini, terkait dengan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat yang dalam eksepsi telah dinyatakan ditolak namun dalam kajian tentang pokok perkara eksepsi-eksepsi tersebut harus dituntaskan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi berkaitan dengan kedudukan hukum Para Penggugat dari mulai Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III sampai dengan Penggugat IV dalam gugatan Majelis berpendapat pada dasarnya masing-masing Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat sehubungan penghunian rumah ataupun lahan hal tersebut dapat ditunjukkan dengan bukti T-2 yang menunjukkan adanya hubungan sewa rumah perusahaan antara Penggugat I, Dadang Afrianto dengan Tergugat, bukti T-3 menunjukkan adanya hubungan sewa aset antara Penggugat II, Karoman dengan Tergugat, Bukti T- 4 menunjukkan adanya hubungan sewa rumah perusahaan antara Penggugat III, Siti Aisjah dengan Tergugat dan bukti T-5 menunjukkan adanya hubungan sewa aset antara Penggugat IV, Effendi Idris dengan Tergugat sehingga hubungan hukum tersebut tidak terbantahkan karena Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV terikat dalam perjanjian sendiri-sendiri dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1340 menyatakan :

Halaman 45 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya "

"Persetujuan-persetujuan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317"

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut dihubungkan dengan perkara aquo dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat hanya berlaku untuk Penggugat I dan Tergugat, perjanjian antara Penggugat II dengan Tergugat hanya berlaku bagi Penggugat II dan Tergugat, perjanjian antara Penggugat III dengan Tergugat hanya berlaku bagi Penggugat III dan Tergugat, dan perjanjian antara Penggugat IV dengan Tergugat hanya berlaku bagi Penggugat IV dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam gugatan yang diajukan Para Penggugat didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam melakukan pengosongan terhadap obyek perjanjian ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan apakah gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat yang diajukan secara bersama-sama dalam satu gugatan walaupun mereka terikat dalam perjanjiannya masing-masing tersebut dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa hukum perdata adalah privat dan perjanjian sifatnya adalah tertutup karena hanya berlaku bagi para pembuatnya, sehingga apabila terdapat permasalahan yang berujung pada gugatan maka seharusnya gugatan diajukan sendiri-sendiri sesuai dengan permasalahan hukumnya masing-masing dan tidak boleh diajukan berbarengan/bersama-sama sebagaimana gugatan dalam perkara aquo, karena dengan menyusun gugatan dengan cara yang demikian akan menimbulkan kerancuan dan kekaburan dalam gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan dalil gugatan Penggugat I, II, III dan IV pada positanya tidak sinkron atau bertentangan dengan Petitum," karena dalam posita tidak disebutkan / diuraikan rumah siapa atau Penggugat mana yang dikosongkan oleh Tergugat tetapi didalam petitum tersebut Penggugat I, II, III dan IV meminta tindakan Tergugat yang melakukan pengosongan tanah dan rumah dinyatakan tidak sah secara hukum padahal faktanya Penggugat II, III dan IV masih menguasai obyek sengketa. Jadi menimbulkan ketidak jelasan atau kerancuan, sehingga gugatan Penggugat I, II, III dan IV kabur / tidak jelas, hal ini berakibat gugatan Penggugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa telaah terhadap eksepsi tersebut dihubungkan dengan pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis terhadap obyek sengketa pada persidangan tanggal 23 Maret 2018 dimana dalam pemeriksaan setempat diperoleh fakta berdasarkan keterangan Tergugat II, Tergugat III dan

Halaman 46 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masih menempati rumah atau lahan yang disewa adapun Tergugat I rumah yang disewanya telah dikosongkan ;

Menimbang, bahwa didasarkan pada dua fakta yang berbeda tersebut dimana hanya Penggugat I yang rumah sewanya telah dilakukan pengosongan sedangkan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV masih menempati rumah atau lahan yang disewa masing-masing dikaitkan dengan petitum nomor 2 Penggugat untuk menyatakan bahwa tindakan pengosongan tanah dan rumah yang dihuni oleh Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat tidak sah secara hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum adalah menjadi tidak jelas dan kabur ;

Menimbang, bahwa terhadap hubungan posita dengan petitum gugatan terdapat kaidah hukum yang menyatakan :

"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan hukum yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dan petitum tidak ada atau tidak jelas maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur sehingga menurut hukum Acara Perdata gugatan yang berkualitas demikian itu harus dinyatakan "tidak dapat diterima" " (vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999)

Menimbang, bahwa berdasarkan dua pertimbangan Majelis terkait dengan materi eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut di atas maka Majelis berpendapat gugatan Para Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang kabur ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan kabur maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat tidak diterima maka Para Penggugat berada dalam pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

Halaman 47 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.836.000,00 (Satu juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun, pada hari Senin, tanggal 28 Mei 2018, oleh kami, Srutopo Mulyono, S.H. sebagai Hakim Ketua, Murdian Ekawati, S.H., M.H. dan Hastuti, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Juni 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Diana Ratna Santi, S.H. sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Srutopo Mulyono, S.H.

Hastuti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Diana Ratna Santi, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 48 dari 49 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. ATK	: Rp	50.000,00
3. Panggilan	: Rp	500.000,00
4. PNBP	: Rp	15.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.150.000,00
6. Sumpah	: Rp	80.000,00
7. Redaksi	: Rp	5.000,00
8. Meterai	: Rp	<u>6.000,00</u> +
Jumlah	: Rp	1.836.000,00

(Satu juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Disclaimer

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