



P U T U S A N

Nomor : 238 / PDT / 2019 / PT BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

TUBAGUS SETIAWAN, bertempat tinggal di Jl. Mampang Prapatan IV No. 42 RT. 007 RW. 02, Kel. Tegal Parang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada , **A. Wirawan Adnan, S.H.,M.H., Rinni Ariany, S.H., M.H., dan Falaki K. Muhammad, S.H., Advokat pada Law Firm Sholeh, Adnan & Associates** beralamat di Bina Sentra Lantai 1,R.114, Komplek Bidakara, Jl. Jend Gatot Subroto Kav 71-73, Pancoran, Jakarta Selatan, 12870. berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Desember 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGUGAT**;

L a w a n

PT. KERETA API INDONESIA, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Kota. Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERGUGAT**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 20 Mei 2019 Nomor 238/PDT/2019/PT.BDG, dan surat – surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 22 Maret 2018 dalam Register Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Penyewa Lahan milik Tergugat yang terletak di Jl. Kebon Kawung, Kelurahan Pasir kaliki, Kecamatan Cicendo Kota Bandung (selanjutnya disebut “Lahan SPBU) sejak tanggal 2 Juli 1980 berdasarkan Surat Persewaan Berdjangka Waktu Pandjang Sampai Dibatalkan Lagi Daripada Lapangan PNKA untuk Tudjuan Pengangkutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(selanjutnya disebut Perjanjian Sewa Lahan/ Bukti P-1). Bahwa sejak ditandatanganinya perjanjian tersebut, telah beberapa kali mengalami perpanjangan sewa, sampai dengan pada tanggal 28 November 2013, Penggugat menerima Surat No. JB.312/XI/15/KA-2013 perihal Pengosongan Lahan SPBU Jalan Kebon Kawung, dimana Tergugat menyatakan bahwa Penggugat diminta untuk melakukan pengosongan lahan SPBU di Jalan Kebon Kawung, Bandung selambat-lambatnya tanggal 31 Januari 2014. Atas pemberitahuan tersebut Penggugat mengajukan gugatan perdata dengan No 371/pdt.G/2014/PN.Bdg yang diputus tanggal 28 April 2015, gugatan Penggugat ditolak oleh Pengadilan Negeri Bandung, selanjutnya Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan No. 392/Pdt/2015/PT.Bdg. Banding Penggugat ditolak oleh Pengadilan Tinggi Jakarta sebagaimana putusan yang diputus pada tanggal 21 Oktober 2015. Atas ditolaknya banding tersebut, Penggugat mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI dengan nomor perkara 120K/Pdt/2016.

2. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2017 Tergugat telah mengirimkan surat No. KA.203/III/2/DO.2-2017, perihal: Surat Pemberitahuan yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk segera mengosongkan lokasi SPBU yang terletak di Jl. Kebon Kawung Bandung paling lambat tanggal 22 Maret 2017. Pengosongan lahan didasarkan adanya Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Pdt/2016. Dengan adanya putusan Mahkamah Agung, menurut Tergugat, perkara antara Penggugat dan Tergugat telah berkekuatan hukum tetap.
3. Bahwa terhadap surat Tergugat, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan balasannya pada tanggal 13 Maret 2017 melalui surat No. 18/IH-SAA/III/2017 perihal. Tanggapan atas Permintaan Pengosongan SPBU, pada intinya menyatakan, Penggugat belum menerima pemberitahuan putusan kasasi Mahkamah Agung RI. Sehingga Penggugat tidak akan melakukan pengosongan lahan sebagaimana diminta oleh Tergugat. Tergugat telah menyampaikan bahwa untuk pengosongan lahan agar dilakukan melalui prosedur eksekusi putusan pengadilan atau setidaknya dilakukan pembicaraan terlebih dahulu antara Penggugat dan Tergugat dikarenakan ada properti milik Penggugat yang tersimpan di lahan tersebut yang memerlukan pemindahan secara hati-hati. Selanjutnya Penggugat juga menyampaikan jika Tergugat memaksakan akan melakukan pengosongan lahan sendiri, maka Penggugat akan menuntut atas setiap kerugian dan kerusakan yang timbul terhadap barang-barang milik Penggugat. Bahwa terhadap surat Penggugat ini, tidak mendapatkan balasan dari Tergugat.
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Maret 2017, Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan itikad baik mendatangi Tergugat guna menanyakan perihal tanggapan Tergugat atas surat balasan Penggugat serta tindak

Hal 2 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



lanjutnya. Penggugat pada saat itu bertemu dengan wakil Tergugat dari bagian penertiban asset yakni Sdr. Tatang dan Sdr. Eko, di dalam pembicaraan disampaikan bahwa Penggugat belum menerima pemberitahuan putusan, dengan demikian pengosongan lahan agar ditunda.

5. Bahwa kemudian pada tanggal 7 April 2017, Penggugat menerima pemberitahuan putusan melalui Relaas Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung RI No. 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg jo. No. 1230 K/Pdt/2016 yang memberitahu-kan isi Putusan Mahkamah Agung RI. No.1230 K/Pdt/2016, tertanggal 19 Juli 2016, dalam perkara antara Tubagus Setiawan sebagai Penggugat lawan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Tergugat yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

1. *Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasari Tubagus Setiawan, terebut:*
2. *Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) .*
6. Bahwa setelah pemberitahuan putusan oleh Mahkamah Agung diterima oleh Penggugat, selanjutnya pada tanggal 27 April 2017, Penggugat mengirimkan surat No. 23/IH-SAA/IV/2017 Perihal : Pemberitahuan tentang Rencana Pengosongan SPBU oleh PT. KAI kepada Tergugat yang pada intinya menyatakan, di lokasi SPBU No. 34-40109 masih ada properti barang milik Penggugat berupa minyak di dalam tanki pendam yang berisi premium, solar dan pertamax. Selain itu akibat terhentinya kegiatan SPBU di lahan milik Tergugat sejak beberapa tahun yang lalu, Penggugat tidak dapat membayar uang pesangon para karyawan yang jumlahnya cukup banyak. Penggugat juga menyampaikan bahwa Penggugat tidak akan bertanggung jawab jika terjadi hal-hal diluar dugaan yang diduga akan dilakukan karyawan jika terjadi eksekusi pengosongan lahan oleh Tergugat.
7. Bahwa Tergugat tidak menanggapi surat dari Penggugat, bahkan pada tanggal 3 Mei 2017, Tergugat telah mengirimkan Surat No. KA203/V/4/DO.2-2017 perihal surat peringatan ke-1 pada tanggal 3 mei 2017 yang isinya pada intinya meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan dan membongkar bangunan SPBU di Jl. Kebon Kawung paling lambat hari sabtu tanggal 13 Mei 2017.
8. Kemudian pada tanggal 23 Mei 2017 Tergugat kembali mengirimkan surat No. KA 203/V/27/DO.2-2017 perihal surat peringatan ke-2, yang isinya Tergugat meminta Penggugat selaku Pengelola SPBU di Jl. Kebon Kawung Bandung untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan paling lambat hari senin tanggal 29 Mei 2017.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2017 Tergugat kemudian mengirimkan Surat No. KA203/V/34/DO.2-2017 perihal surat peringatan ke-3, Tergugat meminta Penggugat selaku Pengelola SPBU di Jl. Kebon Kawung Bandung untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan paling lambat hari senin tanggal 29 Mei 2017.
10. Bahwa terhadap surat-surat yang dikirimkan Tergugat, Penggugat tidak menanggapi karena sebagaimana telah Penggugat sampaikan dalam surat No. 18/IH-SAA/III/2017, tertanggal 13 Maret 2017, perihal. Tanggapan atas Permintaan Pengosongan SPBU *jo* Surat No. 23/IH-SAA/IV/2017 Perihal : Pemberitahuan tentang Rencana Pengosongan SPBU oleh PT. KAI, Penggugat akan melakukan pengosongan dan pembongkaran dilakukan melalui prosedur eksekusi putusan pengadilan atau setidaknya dilakukan pembicaraan terlebih dahulu antara Penggugat dan Tergugat dikarenakan ada properti milik Penggugat yang tersimpan di lahan tersebut yang memerlukan pemindahan secara hati-hati.
11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Oktober 2017 Tergugat kembali mengirimkan surat No. KA203/X/8/DO.2-2017 perihal surat peringatan ke-3, yang pada intinya meminta kepada pengelola SPBU untuk segera membongkar bangunan SPBU tersebut paling lambat tanggal 27 Oktober 2017 dan disebutkan juga bahwa **Tergugat akan membongkar bangunan dan peralatan** tersebut jika pemilik SPBU tidak membongkar sendiri.
12. Bahwa menanggapi surat Tergugat, Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2017 menyampaikan balasan melalui surat dengan No. 056/AWA-SAA/X/17 yang pada intinya menyatakan bahwa **pembongkaran yang akan dilakukan oleh Tergugat tidak berdasarkan hukum dan merupakan tindakan melawan hukum**, dan oleh karena itu PT KAI dapat bandung tidak berhak dan tidak dibenarkan melakukan eksekusi sendiri.
13. Bahwa pada tanggal 6 Desember 2017, Tergugat yang diwakili oleh kuasa hukum nya datang bertemu dengan Penggugat yang diwakili oleh Kuasa hukumnya. Pertemuan dilakukan untuk membicarakan rencana pembongkaran yang akan dilakukan oleh Tergugat terhadap SPBU. Pada pertemuan tersebut Penggugat menyampaikan hal-hal :
 - a. Penggugat meminta untuk bisa melanjutkan menyewa lokasi SPBU tersebut untuk waktu 10 tahun kedepan.
 - b. Permintaan ganti rugi yang akan dibicarakan dengan Bapak Tubagus Setiawan
 - c. Permintaan agar Tergugat tidak memasang plang "PT KAI" di lokasi SPBU
 - d. Permintaan kepada Tergugat untuk lahan pengganti SPBUSedangkan Tergugat menyampaikan:
 - a. Lahan SPBU akan dijadikan area pengembangan kegiatan Tergugat.

Hal 4 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Lahan tersebut akan mulai dibangun dan digunakan oleh Tergugat pada akhir Januari 2018.
 - c. Tergugat bersedia untuk memberikan kompensasi atas bangunan sebesar RP. 150 juta.
14. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2017, Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan No. 34/SP/JI/XII/2017 Perihal: Pemberitahuan pelaksanaan penertiban.
- Tergugat di dalam suratnya menyampaikan:
- a. Pada intinya Tergugat menyampaikan rencana pembongkaran bangunan SPBU yang terletak di Jl. Kebon kawing Kelurahan Pasir kaliki Kecamatan Cicendo Kota Bandung pada tanggal 25 Januari 2018,
 - b. Tergugat akan memberikan kompensasi kepada Penggugat atas bangunan SPBU sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
 - c. Dasar Tergugat untuk melakukan penertiban dan pengosongan serta pembongkaran bangunan SPBU di atas lahan milik Tergugat di Jl. Kebon Kawung, Kel. Pasir kaliki Kecamatan Cicendo Bandung adalah:
 - 1) Surat No. JB.312/XI/15/KA-2013 Perihal : Pengosongan Lahan SPBU Jalan Kebon Kawung tertanggal 28 November 2013 yang ditujukan kepada Sdr. Tubagus Setiawan d.a SPBU Jl. Kebon kawung, Bandung
 - 2) Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1230 K/Pdt/2016, tgl 19 Juli 2016, amar putusan berbunyi:
 - a) Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Tubagus Setiawan tersebut
 - b) Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)
 - 3) Surat Nomor KA.203/V/4/DO.2-2017 tertanggal 3 Mei 2017, Perihal : Surat Peringatan ke-1
 - 4) Surat Nomor KA.203/V/27/DO.2-2017 tertanggal 23 Mei 2017, Perihal : Surat Peringatan ke-2
 - 5) Surat Nomor KA.203/X/8/DO.2-2017 tertanggal 20 Oktober 2017, Perihal : Surat Peringatan ke-3
15. Bahwa Penggugat mengirimkan surat No. 03/FKM-EP/SAA/I/18 tertanggal 8 Januari 2018, perihal: Tanggapan atas Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Penertiban, yang menyatakan bahwa
- a. **Penggugat tidak dapat menerima nilai kompensasi yang ditawarkan Tergugat sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dikarenakan nilainya yang sangat kecil dan tidak dapat menutup kerugian Penggugat,**

Hal 5 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



- b. Rencana pembongkaran yang akan dilakukan oleh Tergugat merupakan tindakan “*eigenrichting*” yang merupakan perbuatan melawan hukum. Sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, Tergugat tidak berhak dan tidak dibenarkan untuk melakukan eksekusi sendiri atas putusan pengadilan (Pasal 196-196 HIR)
16. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2018, Tergugat menjawab surat Penggugat melalui surat dengan No. 003/S-eks/JI/I/2018 perihal Tanggapan Surat Balasan, yang pada intinya menyatakan dengan tidak disepakatinya nilai kompensasi yang ditawarkan Tergugat, maka Tergugat menyimpulkan tidak terjadi kesepakatan, dan Tergugat akan tetap melaksanakan pengosongan dan pembongkaran pada tanggal 25 Januari 2018.
17. Bahwa Penggugat menyampaikan tanggapan terhadap surat Tergugat melalui surat No .07/FKM-EP/SAA/I/18 pada tanggal 19 Januari 2018 perihal: Tanggapan atas Surat 003/S-Eks/JI/I/2018, yang menyatakan:
- a. Nilai kompensasi yang ditawarkan oleh Tergugat tidaklah mencukupi semua kerugian yang dialami Penggugat karena komponen utama SPBU adalah segala peralatan perlengkapan SPBU seperti pompa SPBU, tangka BBM dan segala penunjang lainnya, yang nilainya tidak sesuai dengan yang ditawarkan Tergugat.
- b. Rencana pembongkaran yang akan dilakukan oleh Tergugat merupakan tindakan “*eigenrichting*” yang merupakan perbuatan melawan hukum. Karena Tergugat tidak berhak dan tidak dibenarkan untuk melakukan eksekusi sendiri atas putusan pengadilan (HIR Pasal 195-196) dan Pasal 54 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman yang jelas mengatakan pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan.
18. Bahwa selanjutnya pada tanggal 23 Februari 2018, Tergugat mengirimkan surat No. 006/Eks/JI/II/2018 kepada Penggugat, perihal **Pemberitahuan Pelaksanaan Penertiban**. Tergugat menyampaikan bahwa rencana Tergugat untuk melaksanakan pembongkaran terhadap bangunan dan barang-barang lainnya milik Penggugat di atas lahan Tergugat pada tanggal 6 Maret 2018.
19. Bahwa Penggugat kemudian menyampaikan kepada Tergugat melalui surat No 21/FKM-SAA/II/2018 tanggal 28 Februari 2018 perihal : Tanggapan atas Surat 006/Eks/JI/II/2018 yang menyatakan bahwa tindakan pembongkaran dan pengosongan SPBU No. 34-40109 yang akan dilakukan Tergugat pada tanggal 6 Maret 2018 adalah perbuatan melawan hukum. Sebagaimana telah disampaikan dalam surat Penggugat terdahulu, jika akan dilakukan eksekusi terhadap putusan pengadilan dilakukan sesuai dengan hukum acara perdata dan perundangan yang berlaku, karena Tergugat tidak berhak dan tidak dibenarkan untuk melakukan eksekusi sendiri atas putusan pengadilan sesuai dengan HIR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 195-196 dan Pasal 54 ayat (2) Undang-undang Kekuasaan Kehakiman.

20. Bahwa selanjutnya pada tanggal 6 Maret 2018, tanpa disertai dengan adanya penetapan Hakim yang berisi perintah eksekusi pelaksanaan putusan dari Pengadilan Negeri Bandung, Tergugat secara melawan hukum telah melakukan pembongkaran terhadap bangunan SPBU No. 34-40109 yang terletak di Jl. Kebon kawung, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo Kota Bandung.
21. Bahwa Tergugat dengan menggunakan alat berat langsung menghancurkan bangunan kantor SPBU tanpa terlebih dahulu mengeluarkan barang-barang milik Penggugat yang berada di SPBU, sehingga barang-barang milik Penggugat yang ada didalam kantor menjadi rusak seluruhnya. Kemudian Tergugat juga telah mengeluarkan 5 buah tangki BBM yang didalamnya masih terdapat isi BBMnya kurang lebih 2600 liter secara sembarangan, tanpa memperhatikan resiko kemungkinan adanya kebocoran yang bisa mengakibatkan kebakaran.
22. Bahwa tindakan Tergugat ini bertentangan dengan ketentuan hukum dan undang-undang, yakni Pasal dengan HIR Pasal 195-196 dan Pasal 54 ayat (2) Undang-undang Kekuasaan Kehakiman sebagai berikut:

Pasal 195 HIR

- (1) Hal menjalankan keputusan pengadilan negeri, dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh pengadilan negeri, adalah atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu, menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal berikut ini:*
- (2) Jika hal itu harus dilakukan sekaligus atau sebagian, di luar daerah hukum pengadilan negeri yang tersebut di atas, maka ketuanya meminta bantuan ketua pengadilan yang berhak, dengan surat demikian juga halnya di luar Jawa-Madura.*
- (3) Ketua pengadilan negeri yang bantuannya diminta, berlaku sebagai ditentukan pada ayat di atas ini juga, jika nyata padanya, bahwa hal menjalankan keputusan itu harus terjadi sekaligus atau sebagian di luar daerah hukumnya pula.*
- (4) Bagi ketua pengadilan negeri yang diminta bantuannya oleh rekannya dari luar Jawa dan Madura, berlaku peraturan dalam bahagian ini, tentang segala perbuatan yang akan dilakukan disebabkan perintah ini.*
- (5) Ketua yang diminta bantuannya itu, memberitahukan dalam dua kali dua puluh empat jam, segala daya upaya yang telah diperintahkan dan kemudian tentang kesudahannya kepada ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama, memeriksa perkara itu.*
- (6) Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta*

Hal 7 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu.

- (7) Dari perselisihan yang timbul dari keputusan tentang perselisihan itu ketua pengadilan negeri memberitahukan dengan surat tiap-tiap kali dalam tempo dua kali dua puluh empat jam kepada ketua pengadilan negeri, yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu.

Pasal 196

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama lamanya delapan hari.

Undang undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Pasal 54

- (1) Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara pidana dilakukan oleh jaksa. (2) **Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan.** (3) Putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan.

Pasal 55

- (1) Ketua pengadilan wajib mengawasi pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. (2) Pengawasan pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bahwa dari uraian yang telah kami sampaikan tersebut diatas, dihubungkan dengan ketentuan pasal 196 HIR diketahui bahwa Pengugat melalui surat-surat yang dikirimkan ke Tergugat telah menyampaikan bahwa pelaksanaan eksekusi putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Pdt/2016 akan dipenuhi oleh Penggugat apabila ada perintah pengadilan yang sah. Sepanjang tidak ada perintah pengadilan, maka Penggugat tidak akan mengikuti keinginan Tergugat sebagaimana disampaikan di dalam surat-suratnya tersebut. Karena undang-undang telah mengatur jika ada pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai memenuhi isi keputusan maka pihak yang menang yang mengajukan permintaan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan keputusan tersebut. (vide Pasal 196 HIR)

Sampai dengan terjadinya pembongkaran asset SPBU No. 34-40109 yang terletak di Jl. Kebon kawung, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo Kota Bandung yakni terhadap 2 bangunan kantor beserta isi didalamnya



yang terdiri barang-barang furniture dan elektronik, 3 kanopi stasiun bbm, 5 buah tanki BBM beserta isinya dengan total keseluruhan BBM 2600 liter pada tanggal 6 Maret 2018, **Penggugat tidak pernah mengetahui dan tidak menerima adanya perintah Pengadilan Negeri Bandung terhadap tindakan tersebut**, sehingga terbukti Tergugat melaksanakan pembongkaran tersebut secara melawan hukum.

23. Bahwa dari ketentuan tersebut, terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerduta. *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*
24. Bahwa Tergugat pada tanggal 7 Maret 2018 melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat no.015/SP/JI/III/2018 perihal pemberitahuan yang menyatakan barang-barang milik SPBU berupa 5 buah tangki BBM beserta isinya masih berada di area aset Tergugat, dan mereka menyampaikan memberikan waktu 7 hari sejak surat ini dikirimkan agar memindahkan barang-barang tersebut. Jika terjadi kehilangan atau suatu hal setelah 7 hari kedepan, Tergugat tidak akan bertanggung jawab atas hal tersebut.
25. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2018, Penggugat membalas surat tersebut dan menyatakan kekecewaan Penggugat dengan tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh PT KAI daop 2 bandung, Penggugat tidak bersedia menerima pelimpahan tanggung jawab atas aset Penggugat 5 buah tangki BBM beserta isinya, karena hal tersebut adalah akibat tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Tergugat dan segala akibat yang terjadi menjadi tanggung jawab PT KAI Daop 2 bandung.
26. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni melakukan pembongkaran terhadap bangunan serta perusakan terhadap tangki BBM beserta isinya milik Penggugat, melaksanakan putusan pengadilan walaupun Penggugat telah menyatakan tidak akan melakukan putusan secara sukarela.
27. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, maka sesuai dengan pasal **1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia Tergugat berhak atas ganti kerugian.**
28. Bahwa untuk dapat menutupi kerugian yang dialami oleh Penggugat maka, sudah sepantasnya jika Penggugat mendapatkan penggantian lokasi SPBU dari Tergugat agar Penggugat dapat berusaha kembali guna menutupi kerugian yang sudah timbul dari kejadian ini. Lokasi yang diharapkan Penggugat adalah lokasi yang tidak jauh dari lokasi SPBU lama atau setidaknya masih ada di dalam wilayah Kelurahan Pasirkaliki Kecamatan Cicendo Kota Bandung.
29. Bahwa jika Tergugat tidak dapat memberikan lahan di lokasi yang dapat disewa oleh Penggugat, maka Penggugat akan menderita kerugian lebih



lanjut selain kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, adapun kerugian yang dialami PENGUGAT yaitu KERUGIAN MATERIIL dan IMATERIIL. Kerugian Materiil adalah kerugian yang nyata yang diakibatkan rusaknya barang milik Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Tergugat. Sedangkan kerugian Immateriil berupa *kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari akibat tindakan melawan hukum Tergugat, termasuk pula kerugian batin dari Penggugat yang menyaksikan adanya tindakan melawan hukum dari Tergugat menghancurkan bangunan milik Penggugat, dimana bangunan tersebut memiliki nilai yang sangat berarti bagi Penggugat dan keluarga*. Adapun kerugian adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

1) Peralatan Kantor	Rp. 59.445.000,-
2) Peralatan Penunjang SPBU	Rp. 495.860.000,-
3) Bangunan dan Pembangunan SPBU Baru	Rp. 6.712.446.000,-
4) Biaya Perijinan	Rp. 750.000.000,-
5) Biaya Perkara	Rp. 500.000.000,-
6) Biaya Pesangon PHK Karyawan	Rp. 8.552.446.000,-
Total	Rp. 17.070.197.000,-

(Tujuh Belas Milyar tujuh puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

b. Kerugian Immateriil, yang apabila dinilai dengan sejumlah uang adalah sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

30. Bahwa untuk dapat menutupi kerugian yang dialami oleh Penggugat maka, sudah sepantasnya jika Penggugat mendapatkan penggantian lokasi dari Tergugat supaya Penggugat dapat berusaha kembali guna menutupi kerugian yang sudah timbul dari kejadian ini. Lokasi yang diharapkan Penggugat adalah lokasi yang tidak jauh dari lokasi SPBU lama atau setidaknya masih ada di dalam wilayah Kelurahan Pasirkaliki Kecamatan Cicendo Kota Bandung.
31. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Penggugat ini dipenuhi oleh Tergugat, maka wajar dan adil apabila Pengadilan Negeri Bandung menjatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap berupa tanah dan bangunan milik Tergugat yang perinciannya akan kami susulkan kemudian.
32. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang otentik, maka menurut hukum cukup beralasan apabila Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat bantahan, banding, kasasi, dan atau upaya hukum lain. (*Uitvoerbaar bij voraad*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. **Mengabulkan** gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. **Menyatakan** sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dimohonkan.
3. **Menyatakan** TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. **Menghukum** TERGUGAT untuk membayar ganti rugi MATERIIL sebesar **Rp.17.070.197.000,-** kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus
5. **Menghukum** TERGUGAT untuk membayar ganti rugi IMMATERIIL sebesar Rp. 10.000.000.000 kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.
6. **Menghukum** TERGUGAT untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, untuk setiap hari TERGUGAT terlambat menjalankan Putusan, terhitung sejak Putusan ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung
7. **Menyatakan** Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat bantahan, banding, kasasi, dan atau upaya hukum lain. (*Uit voerbaar bij voraad*).
8. **Menghukum** TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo et Bono*).

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

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

1. Penggugat tidak punya Legal Standing (Persona Standi In Judicio)

Bahwa ternyata secara fakta hukum Perjanjian sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat sudah berakhir sejak tahun 2004 dan tidak pernah diperpanjang dan sesuai Surat Nomor : JB 312/XI/15/KA-2013, TANGGAL 28 November 2013, Perihal: Pengosongan Lahan SPBU Jalan Kebon Kawung, Pihak Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat untuk melanjutkan pemanfaatan/pemakaian lahan dan juga meminta kepada Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran sewa atas pemanfaatan/pemakaian lahan di Jalan Kebon Kawung untuk SPBU sejak Agustus 1994 sampai Agustus 2013 sebesar Rp.2.751.232.890.00 selambat-lambatnya 31 Desember 2013, artinya antara Penggugat dengan

Hal 11 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



Tergugat sudah tidak ada hubungan hukum sewa menyewa dengan Tergugat karena Penggugat menggunakan lahan aset milik Tergugat untuk usaha SPBU tanpa hak dan melawan hukum, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai Legal Standing (Persona Standi In Judicio) dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa kaburnya gugatan penggugat, telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terkait penertiban aset lahan milik Tergugat yang terletak di Jalan Kebon Kawung, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo Kota Bandung dengan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, karena dalam posisinya Penggugat mendalilkan bahwa sudah sepantasnya Penggugat mendapatkan penggantian lokasi SPBU dari Tergugat agar Penggugat dapat berusaha kembali, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat dalam perkara menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscur Libel*) oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam eksepsi telah termasuk dalam pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulangi lagi ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
3. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi isi Gugatan dari Penggugat, maka sebelumnya Tergugat akan menceritakan kronologis yang telah terjadi sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim akan kebenaran yang sebenarnya, yang mana Kronologis ini terkesan ditutup-tutupi oleh Penggugat untuk kepentingan sepihak sehingga menutupi fakta hukum yang sebenarnya;
4. Bahwa benar hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat adalah Penggugat sebagai penyewa **lahan milik Tergugat** yang terletak di Jl. Kebon Kawung, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo Kota Bandung. Dasar Kepemilikan Tergugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 187, Kel. Pasirkaliki, Surat Ukur Tanggal 23/01/2017, No.00095/2016, Luas 118.401M2 (seratus delapan belas ribu empat ratus satu meter persegi),

Hal 12 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pemegang hak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Berkedudukan di Bandung, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Bandung, untuk mendirikan dan menjalankan usaha SPBU, hal ini sebagaimana yang diakui Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 22-03-2018;

5. Bahwa perjanjian sewa antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Surat Persewaan Berjangka Waktu Panjang Sampai Dibatalkan Lagi Daripada Lapangan PNKA Untuk Tujuan Pengangkutan, tertanggal 8 Juli 1980 telah mengalami beberapa kali perpanjangan sewa sampai dengan Surat Perpanjangan Kontrak [No.2.2206.0394/0246/JAB/D/1992/T/VI/2004](#) untuk perpanjangan pertanggal 1 Januari 2004 sampai dengan 31 Desember 2004 ;
6. Bahwa berdasarkan Surat No.452/SP.2/D.20/XII/2004 tertanggal 27 Desember 2004, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Lahan PT.Kereta Api (Persero) di Emplasemen Stasiun Bandung, Pihak Tergugat telah memberitahukan kepada pihak Penggugat bahwa lahan tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang Penggugat sewa di Jalan Kebon Kawung, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo Kota Bandung tersebut termasuk lahan yang terkena KSO (Kerja Sama Operasi), sehingga lahan tersebut tidak lagi dapat diperpanjang masa sewanya, oleh karenanya setelah jangka waktu sewa tanahnya berakhir tanggal 31 Desember 2004, lahan tersebut harus diserahkan kembali pada PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dalam kondisi semula, hal tersebut sesuai **klausul Perjanjian Pasal 3 ayat 2 butir c** yang berbunyi **“Pihak kedua (penyewa tanah) berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah tanpa syarat apabila tanah yang disewa akan dipergunakan oleh Pihak Pertama yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero)”**. Lebih lanjut dalam surat tersebut di atas menyatakan bahwa untuk kelancaran pengosongan lahan yang akan dipergunakan untuk KSO di Emplasemen Stasiun Bandung, diharapkan agar bangunan milik Penggugat di lahan tersebut dapat segera dibongkar/dipindahkan ke lokasi lain di luar Emplasemen Stasiun Bandung;
7. Bahwa ternyata Surat No.452/SP.2/D.20/XII/2004 tertanggal 27 Desember 2004 seperti yang dimaksud di atas tidak pernah diindahkan oleh pihak Penggugat, bahkan pihak Tergugat telah beberapa kali mengeluarkan surat serupa yang pada intinya menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2004 dan tidak diperpanjang lagi, dan untuk itu Penggugat

Hal 13 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG

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

diminta untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero), antara lain :

- a. Surat Nomor : 365/SP.2/D.20/VI/2005, tertanggal 28 Juni 2005, Perihal: Peringatan I
 - b. Surat Nomor : JB 312/XI/15/KA-2013, TANGGAL 28 November 2013, Perihal: Pengosongan Lahan SPBU Jalan Kebon Kawung;
 - c. Surat Nomor: KA.203/III/2/DO.2-2017, Tanggal 9 Maret 2017, Perihal Surat Pemberitahuan;
 - d. Surat Nomor : KA.203/V/4/DO.2-2017, Tanggal 3 Mei 2017, Perihal : Surat Peringatan 1;
 - e. Surat Nomor : KA.203/V/27/DO.2-2017, Tanggal 23 Mei 2017, Perihal Surat Peringatan ke-2;
 - f. Surat Nomor : KA.203/X/8/DO.2-2017, Tanggal 20 Oktober 2017, Perihal Surat Peringatan Ke-3;
8. Bahwa terhadap Surat Pemberitahuan maupun Surat Peringatan yang telah disampaikan oleh Tergugat (sesuai prosedur yang berlaku) kepada Penggugat sebagaimana dimaksud diatas tetapi tidak diindahkan Penggugat, dan Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan dan mengosongkan lahan yang dimaksud dalam perkara aquo;
9. Bahwa dalam Resume Hasil Rapat Tanggal 14 Oktober 2013, Pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam hal ini Tergugat, meminta kepada Pihak SPBU (Penggugat) untuk membayar pemanfaatan sejak berakhirnya perjanjian sampai dengan Agustus 2013. Bahwa dari pihak SPBU pada intinya menyatakan tidak keberatan akan melakukan negosiasi terkait pembayaran sejak berakhirnya perjanjian sampai dengan Agustus 2013. Bahwa berdasarkan Resume Rapat 14 Oktober 2013 tersebut yang ditandatangani Bpk. Tubagus Setiawan (Penggugat) dan Dewi Aju Damayanti selaku VP Pengusahaan Aset Stasiun dan ROW (Pihak Tergugat), menyatakan dengan jelas bahwa sejak tahun 1994 Penggugat tidak pernah membayar lahan yang disewa dari Tergugat;
10. Bahwa dalam Surat Nomor : JB 312/XI/15/KA-2013, TANGGAL 28 November 2013, Perihal: Pengosongan Lahan SPBU Jalan Kebon Kawung, Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat untuk melanjutkan pemanfaatan/pemakaian lahan dan juga meminta kepada Penggugat untuk

Hal 14 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG

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

menyelesaikan pembayaran sewa atas pemanfaatan/pemakaian lahan di Jalan Kebon Kawung untuk SPBU sejak Agustus 1994 sampai Agustus 2013 sebesar Rp.2.751.232.890.00 selambat lambatnya 31 Desember 2013;

Adapun Rincian Tarif Sewa SPBU dari Tanggal 18-08-1994 s.d 17-08-2013 adalah sebagai berikut :

N O	MASA SEWA	BESAR HARGA SEWA
1	18-08-1994 s.d 17-08-1995	Rp. 57.655.780
2	18-08-1995 s.d 17-08-1996	Rp. 65.851.240
3	18-08-1996 s.d 17-08-1997	Rp. 73.543.470
4	18-08-1997 s.d 17-08-1998	Rp. 82.457.830
5	18-08-1998 s.d 17-08-1999	Rp. 91.587.860
6	18-08-1999 s.d 17-08-2000	Rp. 101.796.240
7	18-08-2000 s.d 17-08-2001	Rp. 113.082.970
8	18-08-2001 s.d 17-08-2002	Rp. 123.794.580
9	18-08-2002 s.d 17-08-2003	Rp. 133.859.180
10	18-08-2003 s.d 17-08-2004	Rp. 144.714.570
11	18-08-2004 s.d 17-08-2005	Rp. 156.288.860
12	18-08-2005 s.d 17-08-2006	Rp. 169.085.280
13	18-08-2006 s.d 17-08-2007	Rp. 180.300.120
14	18-08-2007 s.d 17-08-2008	Rp. 189.789.600
15	18-08-2008 s.d 17-08-2009	Rp. 199.782.310
16	18-08-2009 s.d 17-08-2010	Rp. 206.487.400
17	18-08-2010 s.d 17-08-2011	Rp. 213.788.400
18	18-08-2011 s.d 17-08-2012	Rp. 220.364.200
19	18-08-2012 s.d 17-08-2013	Rp. 227.003.000
JUMLAH		Rp. 2.751.232.890
PPN 10%		Rp. 275.123.289
TOTAL TAGIHAN		Rp. 3.026.356.179

11. Bahwa tindakan Penggugat yang terus menempati tanah a quo untuk usaha SPBU yang dilakukan oleh Penggugat atas objek perkara adalah tidak sah dan untuk itu telah berulang kali diperingati untuk segera mengosongkan/menyerahkan objek perkara kepada Tergugat *in casu* PT. Kereta Api Indonesia (persero) untuk segera difungsikan sesuai peruntukannya, namun Penggugat tetap bertahan bahkan mengajukan Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung;
12. Bahwa seperti yang diakui Penggugat dalam Gugatannya dalam perkara aquo, terhadap surat dari Tergugat mengenai Pemberitahuan untuk mengosongkan lahan SPBU di Jalan Kebon Kawung, maka Penggugat mengajukan Gugatan Perdata **No.371/Pdt.G/2014/PN.Bdg, yang diputus tanggal 28 April 2015** di Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung, dengan amar putusan sebagai berikut :

Hal 15 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



Mengadili :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.871.000,- (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Bahwa terhadap Putusan No.371/Pdt.G/2014/PN.Bdg, yang diputus tanggal 28 April 2014, pihak Penggugat telah mengajukan **Banding** dengan **Nomor Perkara : 392/Pdt/2015/PT.BDG tanggal 21 Oktober 2015**, dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung tanggal 28 April 2015 Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Bdg yang dimohonkan Banding tersebut
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa terhadap Putusan Nomor 392/Pdt/2015/PT.BDG tanggal 21 Oktober 2015, pihak Pembanding semula Penggugat telah mengajukan **Kasasi** dengan **Nomor Perkara : 1230 K/Pdt/2016, tanggal 19 Juli 2016** dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Tubagus Setiawan tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);



13. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan sejak ditandatangani perjanjian sewa, telah beberapa kali mengalami perpanjangan sewa sampai dengan tanggal 28 November 2013, karena fakta hukum menunjukkan perjanjian tersebut telah berakhir sejak tahun 2004. Berdasarkan Putusan No.371/Pdt.G/2014/PN.Bdg, yang diputus tanggal 28 April 2014, seperti yang dimaksud di atas, dalam pertimbangannya oleh majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara menyatakan :

“menimbang, bahwa memperhatikan isi ketentuan Pasal 3 butir (2) c (Bukti P.2/T.3) diatas dihubungkan dengan bukti P.9/T.18 yang menyebutkan sewa tanah berakhir pada tanggal 31 Desember 2004 dan Tergugat tidak berkeinginan lagi untuk memperpanjang tanah yang disewa Penggugat karena akan digunakan Tergugat, maka tidak ada alasan bagi Penggugat untuk tidak menyerahkan/mengosongkan tanah tersebut;”

Artinya berdasarkan putusan No. 1230 K/Pdt/2016, tanggal 28 April 2015 Jo Putusan No.392/Pdt/2015/PT.BDG, tanggal 21 Oktober 2015 Jo Putusan No. 371/Pdt.G/2014/PN.BDG,tanggal 28 April 2015, maka Perjanjian Sewa Menyewa Lahan di Jalan Kebon Kawung untuk digunakan sebagai SPBU antara Penggugat dengan Tergugat terbukti sampai 31 Desember 2004;

14. Bahwa Terhadap dalil Penggugat Nomor 6 (enam) yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat telah mengirim surat kepada pihak Tergugat setelah Penggugat menerima Pemberitahuan isi Putusan Mahkamah Agung, yang menyatakan dalam lokasi tanah aquo masih ada properti milik Penggugat berupa minyak dalam tangki adalah dalil yang dibuat untuk mengulur-ulur waktu karena sebenarnya berdasarkan Surat-surat Pemberitahuan maupun Surat Peringatan dari Tergugat yang telah disampaikan kepada Pengugat, menunjukkan bahwa Tergugat sudah sekian lama memberikan waktu untuk mengosongkan lahan dimaksud, sehingga tindakan Penggugat yang menunda-nunda mengosongkan lahan dimaksud adalah memperlihatkan itikad tidak baik Penggugat untuk menggunakan lahan yang dimaksud selama hampir lebih kurang 13 tahun menggunakan lahan aset tanpa seijin pihak Tergugat;
15. Bahwa dengan berakhirnya masa sewa antara Penggugat dengan Tergugat sudah berakhir, menyebabkan Penggugat mendiami lahan tanpa



ijin (tanpa ada kontrak dengan Tergugat) dan tidak membayar sewa adalah perbuatan illegal, yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Penggugat, dengan kata lain hak sewa atau objek sengketa milik Tergugat telah berakhir sehingga penguasaan Penggugat atas objek sengketa tanah dalam perkara aquo adalah tanpa alas hak yang sah;

16. Bahwa tindakan Penggugat dengan menunda-nunda mengosongkan lahan sejak berakhirnya masa sewa, namun tetap menggunakan lahan sewa untuk usaha SPBU memperlihatkan Penggugat hanya mementingkan kepentingan sendiri dan meraup keuntungan sebesar-besarnya secara sepihak dengan memanfaatkan lahan tanpa membayar sewa kepada Tergugat;
17. Bahwa dengan berkekuatan hukum Putusan No. 1230 K/Pdt/2016, tanggal 19 Juli 2016 Jo Putusan No.392/Pdt/2015/PT.BDG,tanggal 21 Oktober 2015 Jo Putusan No.371/Pdt.G/2014/PN.BDG,tanggal 28 April 2015, artinya terhadap Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah selesai, artinya sesuai perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat oleh karenanya setelah jangka waktu sewa tanahnya berakhir tanggal 31 Desember 2004 lahan tersebut harus diserahkan kembali pada PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dalam kondisi semula hal tersebut **sesuai klausul Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, pasal 3 ayat 2 butir c yang berbunyi "pihak kedua (penyewa tanah) berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah tanpa syarat apabila tanah yang disewa akan dipergunakan oleh Pihak Pertama yaitu PT.Kereta Api Indonesia (Persero);**
18. Bahwa tindakan Tergugat dengan mengosongkan dan melakukan penertiban lahan aset miliknya adalah tidak melawan hukum karena sebelum melakukan pengosongan Tergugat sudah berulang kali memberikan Surat pemberitahuan untuk mengosongkan lahan seperti yang Tergugat uraikan diatas;
19. Bahwa dalam klausul Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, Pasal 8 ayat (3) mengenai Sanksi menyatakan bahwa apabila terjadi pembatalan atau pemutusan hubungan sewa sebagaimana tersebut dalam ayat(1) dan (2) pasal ini, maka Pihak Kedua (dalam hal ini Penggugat) harus membongkar bangunan yang berada di atas tanah



disewa tanpa ganti rugi dari Pihak Pertama (dalam hal ini Tergugat) dan menyerahkan tanah dalam keadaan kosong;

20. Bahwa selanjutnya dalam klausul Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, Pasal 8 ayat (4) menyatakan apabila ternyata penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini tidak dilaksanakan, maka Pihak Pertama (dalam hal ini Tergugat) dapat melakukan pembongkaran secara paksa dan biaya pembongkaran dibebankan kepada Pihak Kedua (dalam hal ini adalah Pihak Penggugat);
21. Bahwa melihat Gugatan Penggugat dapat Tergugat simpulkan bahwa penggunaan lahan objek perkara berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang berdasarkan putusan No. 1230 K/Pdt/2016, tanggal 19 Juli 2016 Jo Putusan No.392/Pdt/2015/PT.BDG, tanggal 21 Oktober 2015 Jo Putusan No.371/Pdt.G/2014/PN.BDG,tanggal 28 April 2015 terbukti telah berakhir sejak 31 Desember 2004. Adapun kewenangan untuk menyewakan atau menjual asetnya kepada pihak lain adalah merupakan hak sepenuhnya dari Tergugat selaku pemilik lahan. Bahwa tentang dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat melawan hukum dalam hal mengosongkan tanah adalah bukan alasan hukum yang sah untuk mewajibkan Tergugat menyewakan asetnya kepada Penggugat ;
22. Sejak berakhirnya perjanjian sewa menyewa maka sesuai asas kebebasan berkontrak para pihak maka yang tercantum dalam kontrak adalah menjadi undang undang bagi para pihak yang membuatnya, oleh karenanya sesuai Perjanjian antara pihak Penggugat dengan Tergugat dalam **Pasal 3 angka (2) butir c** menyebutkan bahwa :

“pihak kedua (yaitu pihak Penggugat) berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah,bangunan tanpa syarat apabila tanah/bangunan yang disewa akan dipergunakan Pihak Pertama (dalam hal pada perkara aquo adalah Tergugat)”

Selanjutnya dalam Pasal 8 angka ((3),(4) dan(5) mengenai sanksi terdapat klausul :

- Pasal 8 Angka (3) : “Apabila terjadi Pembatalan atau pemutusan hubungan sewa sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dan (2) pasal ini, maka Pihak Kedua (dalam perkara aquo yang dimaksud adalah Penggugat) harus membongkar bangunan yang berada diatas tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disewa tanpa ganti rugi dari Pihak Pertama (dalam perkara aquo yang dimaksud adalah Tergugat) dan menyerahkan tanah dalam keadaan kosong;

- Pasal 8 Angka (4) : “ Apabila ternyata penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pasal ini tidak dilaksanakan, maka Pihak Pertama (dalam perkara aquo yang dimaksud adalah Tergugat) dapat melakukan Pembongkaran secara paksa dan biaya pembongkaran dibebankan pada pihak kedua (dalam perkara aquo yang dimaksud adalah Penggugat);
- Pasal 8 Angka (5) : “Dalam hal sewa tersebut meliputi tanah/bangunan milik Pihak Pertama (dalam perkara aquo dimaksud Tergugat), jika Pihak Kedua (dalam Perkara aquo adalah Penggugat) melakukan sesuatu sebagaimana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini, maka dengan bantuan pihak yang berwajib Pihak Pertama (dalam hal perkara ini dimaksud adalah Tergugat) akan melakukan pengosongan secara paksa tanpa ganti rugi apapun;

23. Bahwa penggunaan lahan oleh Penggugat untuk usaha tanpa izin dari Tergugat dapat disebut sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah, hal ini sesuai Surat R-/1027.H/01-12/03/2009, tanggal 17 Maret 2009 Perihal Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara yang pada intinya menyatakan mendorong upaya penarikan semua aset BUMN yang dikuasai oleh pihak yang tidak berhak termasuk melakukan upaya hukum yang optimal;

24. Bahwa menunjuk Surat yang dikeluarkan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara kepada Direksi Badan Usaha Milik Negara Nomor : SE-09/MBU/2009, tanggal 25 Mei 2009 sebagai kelanjutan Surat R-/1027.H/01-12/03/2009, tanggal 17 Maret 2009 seperti tersebut diatas, yang pada intinya menyatakan penarikan semua aset yang dikuasai oleh orang yang tidak berhak dan apabila Direksi mengalami kendala dalam melaksanakan Penertiban agar memberi laporan secara tertulis kepada Kementrian Negara BUMN untuk diteruskan kepada Komisi Pemberantasan Korupsi;

25. Bahwa menunjuk Surat dari Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia, Nomor R-4002/10-12/00/2014, Tanggal 16 September 2014, Hal : Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara (BMN) di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia, kepada Direktur Utama PT.Kereta Api Indonesia (Persero), yang pada intinya menyatakan

Hal 20 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG

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

agar PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk menindak lanjuti antara lain menyelesaikan status kepemilikan tanah dan bangunan dalam rangka Program Penertiban Barang Milik Negara di lingkungan PT.Kereta Api Indonesia (Persero);

26. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Direktur Aset Non Railways Nomor: 14/JB.312/KA-2013 Tentang Pelaksanaan Penertiban Aset Tanah dan Bangunan Di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menyatakan a.l.:

- Mengenai Klasifikasi aset yang ditertibkan adalah berdasarkan Kondisi aset yang dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh pihak lain secara melawan hukum dan aset yang dikuasai pihak lain tanpa ada/tidak sesuai dengan perikatan/perjanjian;
- Mengenai Klasifikasi aset yang ditertibkan adalah berdasarkan Nilai Ekonomis adalah aset yang berada di daerah Urban pusat perkotaan, DaerahSemi Urban yaitu berada di perbatasan pusat perkotaan dan daerah Non Urban yaitu berada di daerah pedesaan
- Mengenai Klasifikasi aset yang ditertibkan adalah berdasarkan Tingkat Resiko yaitu Resiko Penguasaan yaitu potensi hilangnya aset Perusahaan akibat dikuasai pihak lain
- Bahwa prioritas aset yang ditertibkan adalah aset akan digunakan untuk di komersialisasikan
- Bahwa Pelaksanaan Penertiban aset dilakukan dengan pola salah satunya adalah upaya paksa apabila upaya persuasif dengan sosialisai dan mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dengan aasan pihak yang menjadi target penertiban tidak mau atau menolak mengosongkan sendiri aset yang ditertibkan

27. Bahwa berdasarkan Berita Acara pertemuan tertanggal 6 Desember 2017 antara Kuasa Tergugat dengan Kuasa Penggugat dan Surat Nomor 34/SP/JI/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017, Pihak Penggugat pada dasarnya meminta untuk dapat melanjutkan sewa, dan Pihak Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah menawarkan pemberian uang penggantian terhadap bangunan yang didirikan oleh Penggugat di atas aset milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang Penggugat sewa di Jalan Kebon Kawung, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo Kota Bandung,

Hal 21 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG

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

sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), namun niat baik Tergugat sebagaimana dimaksud ditolak oleh Penggugat;

28. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas jelas terhadap Tergugat atas perbuatannya tidak terdapat unsur unsur perbuatan melawan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena apa yang dilakukan Tergugat adalah sesuai dengan prosedur dan Perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya Penggugat untuk mentaati apa yang diperjanjikan, dan oleh karena itu pula gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*) ;

29. **Bahwa dengan ditolaknya Gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Putusan No. 1230 K/Pdt/2016, tanggal 19 Juli 2016 Jo Putusan No.392/Pdt/2015/PT.BDG,tanggal 21 October 2015 Jo Putusan No.371/Pdt.G/2014/PN.BDG, tanggal 28 April 2015, maka secara tegas perpanjangan sewa yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat tidak dikabulkan Majelis Hakim, sehingga segala pelaksanaan putusan pengadilan a quo haruslah dikembalikan kepada marwah “kontrak” yang telah dibuat oleh para pihak dengan mengacu pada :**

a. **Pasal 3 ayat 2 butir c yang berbunyi “pihak kedua (penyewa tanah) berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan tanah tanpa syarat apabila tanah yang disewa akan...dipergunakan oleh Pihak Pertama yaitu PT.Kereta Api Indonesia (Persero):**

b. **Pasal 8 Angka (3) : “Apabila terjadi Pembatalan atau pemutusan hubungan sewa sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dan (2) pasal ini, maka Pihak Kedua (dalam perkara aquo yang dimaksud adalah Penggugat) harus membongkar bangunan yang berada diatas tanah disewa tanpa ganti rugi dari Pihak Pertama (dalam perkara aquo yang dimaksud adalah Tergugat) dan menyerahkan tanah dalam keadaan kosong;**

c. **Pasal 8 Angka (4) : “ Apabila ternyata penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pasal ini tidak dilaksanakan, maka Pihak Pertama (dalam perkara aquo yang dimaksud adalah Tergugat) dapat melakukan Pembongkaran secara paksa dan biaya pembongkaran dibebankan pada pihak kedua (dalam perkara aquo yang dimaksud adalah Penggugat);**

Hal 22 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG

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)



d. Pasal 8 Angka (5) : “Dalam hal sewa tersebut meliputi tanah/bangunan milik Pihak Pertama (dalam perkara aquo dimaksud Tergugat), jika Pihak Kedua (dalam Perkara aquo adalah Penggugat) melakukan sesuatu sebagaimana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini, maka dengan bantuan pihak yang berwajib Pihak Pertama (dalam hal perkara ini dimaksud adalah Tergugat) akan melakukan pengosongan secara paksa tanpa ganti rugi apapun;

30. Bahwa di samping alasan sebagaimana dimaksud di atas, penertiban dan/atau pembongkaran bangunan SPBU milik Penggugat di atas tanah (aset) milik Tergugat didasarkan pada :

- a. Surat Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara kepada Direksi Badan Usaha Milik Negara Nomor : SE-09/MBU/2009, tanggal 25 Mei 2009 sebagai kelanjutan Surat R-1027.H/01-12/03/2009, tanggal 17 Maret 2009
- b. Surat dari Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia, Nomor R-4002/10-12/00/2014, Tanggal 16 September 2014, Hal : Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara (BMN) di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia, kepada Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang pada intinya menyatakan agar PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk menindak lanjuti antara lain menyelesaikan status kepemilikan tanah dan bangunan dalam rangka Program Penertiban Barang Milik Negara di lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- c. Surat Edaran Direktur Aset Non Railways Nomor: 14/JB.312/KA-2013 Tentang Pelaksanaan Penertiban Aset Tanah dan Bangunan Di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

31. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali, Penertiban/Pembongkaran yang dilakukan oleh Tergugat atas aset Tergugat yang dikuasai oleh Penggugat tidaklah melawan hukum dan bukanlah perbuatan semena-mena, karena telah mendapatkan izin dari Kepolisian Resor Kota Besar Bandung dan melibatkan unsur aparat keamanan lainnya (TNI), serta pemerintahan setempat.

32. Bahwa justru dengan perbuatan Penggugat yang tidak membayar sewa sejak tahun 1994 – 2013, dan telah menikmati pemanfaatan



atas penggunaan tanah (aset) milik Tergugat, maka Perbuatan Penggugat telah merugikan Keuangan Negara.

33. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan diatas dan kerugian Penggugat dimaksud juga tidak jelas, maka gugatan ganti rugi materil maupun immaterial yang diajukan penggugat haruslah dikesampingkan dan ditolak ;
34. Bahwa oleh karena pemanfaatan tanah aquo oleh Penggugat atas tanah a quo sejak tahun 2004 adalah penghunian yang tidak sah maka tindakan Tergugat yang telah menegur dan memerintahkan Penggugat untuk mengosongkan adalah tindakan yang sah menurut hukum dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ;
35. Bahwa oleh karena pemanfaatan tanah aquo oleh Penggugat atas tanah tidak sah dan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah Perbuatan Melawan Hukum karena dilakukan sesuai prosedur dan berdasarkan kesepakatan Perjanjian Sewa Menyewa kedua belah pihak, maka tuntutan Penggugat selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan selanjutnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya **atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklard);**

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam eksepsi dan konpensi dianggap telah termasuk pula dalam rekonsensi ini sehingga tidak perlu diulangi lagi ;
2. Bahwa Tergugat dalam konpensi yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonsensi mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konpensi yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonsensi sebagai berikut ;
3. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Konpensi diatas, berdasarkan pengakuan Tergugat Rekonsensi/semula Penggugat Konpensi terbukti Tergugat Rekonsensi menempati objek perkara dan tanpa hak sama sekali dan hal ini jelas telah merugikan pihak Penggugat Rekonsensi;
4. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Konpensi diatas, Tergugat Rekonsensi telah menempati objek perkara tanpa hak sejak 31 Desember 2004 tanpa membayar sewa hingga dilakukan pengosongan/penertiban

Hal 24 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 6 Maret 2018 sehingga hal ini Penggugat Rekonpensi dirugikan baik kerugian materil maupun kerugian Immateriil yang perinciannya adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Pembayaran sewa berdasarkan Surat Nomor : JB 312/XI/15/KA-2013, TANGGAL 28 November 2013, Perihal: Pengosongan Lahan SPBU Jalan Kebon Kawung, sejak Agustus 1994 sampai Agustus 2013 sebesar Rp.2.751.232.890.00 selambat lambatnya 31 Desember 2013;

Adapun Rincian Tarif Sewa SPBU dari Tanggal 18-08-1994 s.d 17-08-2013 adalah sebagai berikut :

N O	MASA SEWA	BESAR HARGA SEWA
1	18-08-1994 s.d 17-08-1995	Rp. 57.655.780
2	18-08-1995 s.d 17-08-1996	Rp. 65.851.240
3	18-08-1996 s.d 17-08-1997	Rp. 73.543.470
4	18-08-1997 s.d 17-08-1998	Rp. 82.457.830
5	18-08-1998 s.d 17-08-1999	Rp. 91.587.860
6	18-08-1999 s.d 17-08-2000	Rp. 101.796.240
7	18-08-2000 s.d 17-08-2001	Rp. 113.082.970
8	18-08-2001 s.d 17-08-2002	Rp. 123.794.580
9	18-08-2002 s.d 17-08-2003	Rp. 133.859.180
10	18-08-2003 s.d 17-08-2004	Rp. 144.714.570
11	18-08-2004 s.d 17-08-2005	Rp. 156.288.860
12	18-08-2005 s.d 17-08-2006	Rp. 169.085.280
13	18-08-2006 s.d 17-08-2007	Rp. 180.300.120
14	18-08-2007 s.d 17-08-2008	Rp. 189.789.600
15	18-08-2008 s.d 17-08-2009	Rp. 199.782.310
16	18-08-2009 s.d 17-08-2010	Rp. 206.487.400
17	18-08-2010 s.d 17-08-2011	Rp. 213.788.400
18	18-08-2011 s.d 17-08-2012	Rp. 220.364.200
19	18-08-2012 s.d 17-08-2013	Rp. 227.003.000
JUMLAH		Rp. 2.751.232.890
PPN 10%		Rp. 275.123.289
TOTAL TAGIHAN		Rp. 3.026.356.179

b. Kerugian Immateriil

Bahwa kerugian Immateriil oleh karena terlanggarnya nama baik tidak terhingga namun dapat dimohonkan sejumlah Rp 15.000.000.000,- (Limabelas milyar rupiah).

5. Bahwa setelah dilakukannya penertiban oleh Tergugat, maka pada tanggal 7 Maret 2018, Pihak Tergugat mengirimkan surat Nomor 015/SP/JI/III/2018 tertanggal 7 Maret 2018 kepada Penggugat, agar barang-barang milik Penggugat (ex SPBU) yang masih berada di area

Hal 25 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aset milik Tergugat di Jalan Kebon Kawung Bandung agar segera diambil. Namun demikian, hingga gugatan ini diajukan, Penggugat masih menyimpan barang-barang milik Penggugat (ex SPBU) yaitu berupa tangki bahan bakar sebanyak 5 (lima) buah tanpa ijin. Perbuatan Penggugat sebagaimana dimaksud telah melawan hukum dan merugikan pihak Tergugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian belum dapat memanfaatkan lahan aset miliknya sehingga jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

Maka berdasarkan hal-hal yang terurai pada posita di atas, dapat kiranya pengadilan melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Dan Mengabulkan Eksepsi Dari Tergugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya, Dan Atau Setidak-Tidaknya Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dimohonkan Penggugat;
3. Menyatakan tindakan Tergugat adalah sah secara hukum dalam tindakan Tergugat melakukan Penertiban berupa pembongkaran bangunan SPBU di jalan Kebon kawung pada tanggal 6 Maret 2018;
4. Menolak menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat;
5. Menolak menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat;
6. Menolak menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan kepada Penggugat;
7. Menolak putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorad*)

Hal 26 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG

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)



8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi sah secara hukum dalam tindakan melakukan Penertiban berupa pembongkaran bangunan SPBU di jalan Kebon kawung pada tanggal 6 Maret 2018
3. Memerintahkan Penggugat Membayar ganti kerugian kepada Tergugat berupa:
 - a. Kerugian Materiil
 - Pembayaran sewa berdasarkan Surat Nomor : JB 312/XI/15/KA-2013, TANGGAL 28 November 2013, Perihal: Pengosongan Lahan SPBU Jalan Kebon Kawung, sejak Agustus 1994 sampai Agustus 2013 sebesar Rp.2.751.232.890.00 selambat lambatnya 31 Desember 2013;
 - Memerintahkan Penggugat Membayar ganti kerugian kepada Tergugat atas penyimpanan barang-barang milik Penggugat (ex SPBU) tanpa ijin sebesar sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
 - b. Kerugian Immateriil

Bahwa kerugian Immateriil oleh karena terlanggarnya nama baik tidak terhitung namun dapat dimohonkan sejumlah Rp 15.000.000.000,- (Limabelas milyar rupiah).
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Desember 2018 Nomor 142/Pdt.G/2018/PN. Bdg, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Hal 27 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah tindakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan penertiban berupa pembongkaran bangunan SPBU di Jalan Kebon Kawung Nomor 34 Bandung pada tanggal 6 Maret 2018;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.826.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 129/PDT.B/2018/PN.BDG yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, ternyata bahwa pada hari Rabu tanggal 26 Desember 2018, Penggugat sekarang sebagai Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 142/Pdt.G/2018/ PN.Bdg, tanggal 13 Desember 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan pernyataan banding No. 142/PDT.G/2018/PN.BDG Jo. No. 129/pdt.B/2018/PN.BDG yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung, pengajuan permohonan banding oleh Pembanding / Penggugat tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding / Tergugat, pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Kuasa Pembanding / Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada hari Jum'at tanggal 18 Januari 2019, dimana memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan seksama kepada Terbanding / Tergugat , pada hari Rabu tanggal 30 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding dari Pembanding / Penggugat, Kuasa Terbanding / Tergugat , telah mengajukan kontra memori banding bertanggal 12 Februari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 12 Februari 2019 dimana kontra memori banding



tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan sah dan seksama kepada kuasa Pembanding / Penggugat pada hari Senin tanggal 8 April 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara / Inzage No. 142/PDT.G/2018/PN.BDG Jo. No. 129/pdt.B/2018/PN.BDG. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung kepada pihak Terbanding / Tergugat pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2019 dan kepada pihak Pembanding / Penggugat diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Senin tanggal 8 April 2019 masing masing pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pembanding / Penggugat diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang Undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat – surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 142/PDT.G/2018/PN.BDG, tanggal 13 Desember 2018, memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, dan setelah mempelajari keberatan – keberatan Pembanding sebagaimana dalam memori bandingnya, maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa keberatan – keberatan Pembanding tersebut, adalah bersifat pengulangan, karena telah diajukan dalam tingkat pertama dan telah dipertimbangkan secara benar oleh Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut dan oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi menjadi pertimbangannya dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, serta kontra memori banding dari para Terbanding semula para Tergugat, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 142/Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 13 Desember 2018, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dari Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 13 Desember 2018 Nomor : 142/Pdt.G/ 2018/PN.Bdg., yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Selasa tanggal 2 Juli 2019**, oleh kami **NELSON SAMOSIR, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **HERY SUPRIYONO, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. Hj. MULTINING DYAH ELY MARIANI, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 238 / PEN / PDT / 2019 / PT. BDG putusan mana pada hari **Selasa tanggal 9 Juli 2019** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh **BEBET UBAEDILAH AFFANDI, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Ttd.

HERY SUPRIYONO, S.H., M.Hum.

NELSON SAMOSIR, S.H., M.H.

Hal 30 dari 31 halaman putusan PT. Bandung No. 238/PDT/2019/PT.BDG



Ttd.

Dr. Hj. MULTINING DYAH ELY MARIANI, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGANTI,

Ttd.

BEBET UBAEDILAH AFFANDI, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan Rp. 134.000,-
Rp. 150.000,-