



PUTUSAN
Nomor 1192 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA, diwakili oleh Wiwik Widayanti, *Executive Vice President* Daerah Operasi 8 Surabaya, berkedudukan di Jalan Gubeng Masjid Surabaya – 60131, dalam hal ini memberi kuasa kepada Savitri Kusumawardhani, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di The H Tower Lantai 19 Suite E, Jalan H. Rasuna Said Kav. C 20-21, Jakarta Selatan 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

S U R A D I, S.H., Direktur Utama PT. MARGO RAHAYU, bertempat tinggal di Jalan Dukuh Bulak Banteng Timur 5/11, RT.003 RW.004 Kelurahan Bulak Banteng, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. MARGO RAHAYU, beralamat di Sidotopo Lor 68 A Surabaya;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan yang bergerak di bidang Perencana Pelaksana-Leveransir-Perdagangan Umum) yang didirikan pada tanggal 29 Januari 1973 dan telah mendapat pengesahan/persetujuan pendirian oleh Menteri Kehakiman RI berdasarkan Akta Notaris Stefanus Sindunatha Nomor 7 Tanggal 7 Januari 1974, tertanggal 16 September 1976 Nomor Y.A.5/410/24. (Selanjutnya diperbarui dan telah terdaftar pada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia tgl. 12 Juni 2013);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada Tahun 1973, Penggugat mengajukan ijin untuk membangun Cargo Terminal di atas tanah seluas + 38.000 m², terletak di Jl. Sidotopo Lor Nomor 68 A Surabaya kepada Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya dan setuju memberikan ijin, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Nomor 4100/740, tanggal 25 Oktober 1973;
3. Bahwa dalam Surat Perjanjian tersebut, ijin diberikan tidak hanya untuk membangun kompleks pergudangan saja, namun juga memberikan ijin pemakaian tanah kepada Penggugat;
4. Bahwa pada saat itu, Penggugat beranggapan tanah tersebut milik Pemkot Surabaya. Demikian pula sebaliknya, Pemkot Surabaya beranggapan tanah tersebut miliknya. Oleh karena itu, Penggugat dengan serta merta membayar resmi biaya-biaya sesuai ketentuan yang ditetapkan Pemkot Surabaya;
5. Bahwa namun pada tahun 1990 Pemkot Surabaya menyadari tanah tersebut bukan tanahnya dan menyarankan agar Penggugat menyewa tanah tersebut kepada Tergugat. Sebab Pemkot Surabaya mengira dan/atau beranggapan tanah yang dikuasai Penggugat tersebut adalah tanah milik Tergugat;
6. Bahwa selanjutnya, Penggugat memenuhi saran Pemkot Surabaya dan menyewa tanah tersebut kepada Tergugat. Kemudian dibuat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Tentang Sewa Pakai Tanah Perusahaan Umum Kereta Api Untuk Proyek Cargo Terminal Sidotopo termasuk Emplasemen Sidotopo Nomor D.20/680/TB/D.VIII/XI/98, yang ditandatangani pada tanggal 25 November 1998 berlaku 1 (satu) tahun. Selanjutnya diperpanjang sampai tahun 2004 berdasarkan:
 - Addendum I Surat Perjanjian antara PT Kereta Api (Persero)/Tergugat dengan PT Margo Rahayu (Penggugat) Tentang Kontrak Tanah Milik PT Kereta Api (Persero) di Emplasemen Sidotopo Surabaya Nomor: D.20/680/TB/D.VIII/XI/99, tanggal 22 November 1999, dengan membayar sewa tanah sebesar Rp38.500.000,00;
 - Addendum II Surat Perjanjian antara PT Kereta Api (Persero)/Tergugat dengan PT Margo Rahayu (Penggugat) Tentang Kontrak Tanah Milik PT Kereta Api (Persero) di Emplasemen Sidotopo Surabaya Nomor: D.20/680/TB/D.VIII/XI/2001, tanggal 26 November 2001, dengan membayar sewa tanah sebesar Rp74.250.000,00;
 - Adendum Perjanjian antara PT Kereta Api (Persero)/Tergugat dengan PT Margo Rahayu (Penggugat) tentang Persewaan Tanah Milik PT Kereta Api

Halaman 2 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Di Jl. Sidotopo Lor Nomor 68 A Surabaya, tanggal 22 Januari 2004, dengan membayar sewa tanah sebesar Rp27.500.000,00;

7. Bahwa pada akhir tahun 2007, Penggugat mulai mengetahui bahwa tanah tersebut bukan tanah milik Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat tidak bersedia memperpanjang sewa tanah kepada Tergugat. Sebab Penggugat merasa terpedaya dengan Tergugat;
8. Bahwa selanjutnya Tergugat mensomasi Penggugat agar segera meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut. Namun Penggugat menolak permintaan Tergugat, sebab ternyata tanah tersebut berstatus tanah Negara (Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Tanah Negara);
9. Bahwa setelah mengetahui tanah tersebut bukan tanah milik Tergugat, maka Penggugat berusaha mencari kebenaran status kepemilikan tanah objek sengketa. Hingga akhirnya Penggugat dapat menemukan asal-usul kepemilikan tanah tersebut;
10. Bahwa selanjutnya Penggugat menemukan fakta yang sebenarnya, yaitu bahwa ternyata sejak tanggal 24 September 1980 tanah objek sengketa jatuh kepada Negara, sebagaimana penjelasan Pemerintah Kota Surabaya. Oleh karena itu, tanah objek sengketa tunduk pada Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang selama ini telah memperdaya Penggugat agar membayar sewa dengan dalih seolah-olah tanah yang dikuasai Penggugat adalah milik Tergugat, QUOD NON, dan memanfaatkan ketidak tahuan Penggugat tentang status kepemilikan tanah yang sebenarnya, dan menerima pembayaran sewa dari Penggugat tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat merasa dirugikan, baik materiil maupun immateriil karena telah terlanjur melakukan pembayaran sewa kepada Tergugat, yang sesungguhnya bukan sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa. Lebih-lebih Tergugat telah beberapa kali telah melakukan somasi terhadap Penggugat;
13. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Patuh/tunduk dikemudian hari dalam melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, apabila gugatan ini dikabulkan, atas setiap hari keterlambatan atau kelalaian Tergugat tidak memenuhi/melaksanakan isi putusan Pengadilan yang

Halaman 3 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkuatan hukum tetap. Mohon agar dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, yaitu sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan menyerahkan secara tunai serta sekaligus kepada Penggugat;

14. Bahwa mengingat gugatan Penggugat dilandasi dengan bukti- bukti autentik, sebagaimana ditentukan Pasal 180 HIR, maka dengan ini Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta), meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang selama ini telah memperdaya Penggugat untuk membayar sewa dengan dalih seolah-olah tanah yang di kuasai Penggugat adalah milik Tergugat dan memanfaatkan ketidaktahuan Penggugat tentang status kepemilikan tanah yang sebenarnya, serta menerima pembayaran sewa dari Penggugat tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan tanah seluas +38.000 m², terletak di Jl. Sidotopo Lor Nomor 68 A Surabaya, yang dikuasai Penggugat sejak tahun 1973 bukan merupakan milik Tergugat;
4. Menyatakan tanah objek sengketa yang dikuasai Penggugat seluas ± 38.000 m² merupakan tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Tanah Negara;
5. Menyatakan Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya sebagai pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah objek sengketa;
6. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum apapun atas tanah objek sengketa;
7. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp140.250.000,00 (seratus empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, yaitu sejak

Halaman 4 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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)



putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan menyerahkan secara tunai serta sekaligus kepada Penggugat;

9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta), meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u:

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

I. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS DALAM MENGAJUKAN GUGATANNYA (TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*);

1. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana dalam surat gugatannya tanggal 25 Januari 2014 dan dengan perbaikannya tanggal 20 Februari 2014. Setelah Tergugat cermati Penggugat PT. Margo Rahayu yang diwakili oleh Direktur Utamanya, Suradi, S.H., beralamat di Jl. Dukuh Bulak Banteng Timur 5/11. RT. 003 – RW. 004, Kel. Bulak Banteng, Kec. Kenjeran, Kota Surabaya;
2. Bahwa sepanjang yang Tergugat ketahui dan dengan ditunjang oleh fakta-fakta dan data-data yang ada pada Tergugat, bahwa Direktur Utama PT. Margo Rahayu adalah Santoso Widi Asmoro beralamat rumah di Jl. Mangga gg. DIPO I/579-B. RT. 002 RW. 003 Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dan alamat kantor Jl. Sidotopo Lor Nomor 68 A Surabaya. Hal ini dikarenakan tidak adanya Akta Perubahan yang dapat menjelaskan kedudukan Sdr. Suradi, S.H., sebagai Direktur Utama dalam Surat Gugatan;
3. Bahwa oleh karena itu sebagaimana yang diuraikan pada angka 2 di atas gugatan Penggugat tidak mempunyai kualitas, karena diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan atau tidak mempunyai *legal standing* atau memiliki *persona standi in judicio*, maka adalah patut dan beralasan menurut hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. GUGATAN KURANG PIHAK;

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak dimana seharusnya



dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat juga mengikut sertakan atau menarik Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya didudukkan sebagai Pihak Tergugat juga dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa karena gugatan Penggugat yang diuraikan pada angka 2 surat gugatannya dimana dinyatakan bahwa Penggugat pada tahun 1973 mendapat persetujuan dan izin dari Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya untuk membangun Cargo Terminal di atas tanah seluas 38.000 m². yang terletak di Jl. Sidotopo Lor Nomor 68 A Surabaya tertuang dalam Surat Perjanjian Nomor: 4100/740 tanggal 25 Oktober 1973;
 3. Bahwa disamping itu Penggugat juga diberikan izin pemakaian tanah dari Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya, dan untuk itu Penggugat membayar resmi biaya-biaya sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya dan dimulai sejak tahun 1973;
 4. Bahwa oleh karena itu Tergugat melihat adanya hubungan hukum antara penggugat dengan Pemerintah (Pemkot) Surabaya, maka sudah seharusnya Penggugat menyertakan Pemerintah (Pemkot) Surabaya sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo*;
 5. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyertakan dan mendudukkan Pemerintah (Pemkot) Surabaya sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
 6. Bahwa gugatan Penggugat juga menjadi kurang pihak karena tidak mengikut sertakan Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. Dari bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada pada Tergugat, bahwa pada tahun 1994 Penggugat pernah mengajukan permohonan hak di atas tanah *a quo*, akan tetapi tidak mendapat respon positif dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, karena jelas-jelas permohonan itu tidak ada alas haknya yang jelas;
 7. Oleh karena gugatan kurang pihak sepatutnya dan beralasan menurut hukum untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- III. GUGATAN SAMAR, KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*);
1. Bahwa gugatan Penggugat samar, tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), hal ini dapat dilihat dari materi gugatan Penggugat yang tidak sinkron,



sejalan dan selaras antara posita dengan petitumnya. Padahal antara posita dan petitum harus sinkron, sejalan dan selaras dimana merupakan syarat dalam mengajukan gugatan;

2. Bahwa gugatan Penggugat dalam tuntutan ganti rugi materil sebesar Rp140.250.000,00 (seratus empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada petitumnya angka 7 tidak secara detail dan jelas memerinci dalam positanya yang seharusnya dirinci oleh Penggugat. Dan disamping itu juga tuntutan immaterilnya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sama sekali tidak diuraikan dalam positanya;
3. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi samar, tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), maka sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

IV. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR;

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah prematur, dimana seharusnya Penggugat tidak begitu tergesa-gesa dalam mengajukan gugatan dalam perkara perdatanya yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya dibawah register Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby. karena masih adanya perkara pidana yang masih berjalan, dan sebagai terlapornya Komisaris Utama PT. Margo Rahayu sdri. Endang Sudarmiyati Ningsih yang diduga melakukan tindak pidana penggelapan karena menyewakan tanah asset PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya pada pihak lain, dan sampai saat ini masih dalam proses pidananya;
2. Bahwa sehubungan dengan yang diuraikan pada angka 1 di atas, menurut SEMA RI. Nomor 4 Tahun 1980 dinyatakan bilamana dalam satu perkara yang obyeknya sama dan berjalan bersamaan, harus menunggu salah satu perkaranya diputus oleh Pengadilan sampai mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini karena perkara pidananya telah berjalan lebih dahulu, maka perkara perdatanya harus menunggu sampai perkara pidana dimaksud diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat bersifat prematur maka sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya, berdasarkan Akta Perusahaan Perseroan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2 tahun 1999 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah /Notaris Ny. Imas Fatimah, S.H., dan Akta perubahan Nomor 14 tanggal 13 September 1999;

2. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam angka 1 di atas, berdasarkan Pengumuman Nomor 2 Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum tanggal 6 Januari 1950 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sejak tanggal 1 Januari 1950 DKRI dan SS/VS digabungkan menjadi satu Djawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA). Seluruh kekayaan, hak-hak dan kewajiban dari DKRI dan SS/VS mulai tanggal 1 Januari 1950 dioper oleh DKA. (sebagaimana penjelasan Tergugat Konvensi pada pokok perkara point 9);
3. Bahwa tanah seluas \pm 38.000 m². yang terletak di Emplasemen stasiun Sidotopo Jalan Sidotopo Lor Surabaya adalah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya eks Perusahaan kereta Api Belanda sebagaimana tercatat dalam Gambar Peta tanah (*Grond kart*) Nomor E.2084/W tanggal 27 Maret 1928;
Bahwa kemudian penguasaan tanah Negara obyek perkara *a quo* oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia diserahkan penguasaan dan pengelolaannya kepada Tergugat berdasarkan:
Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga Dan Pekerjaan Umum Nomor 2 tanggal 6 Djanuari 1950 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sejak tanggal 1 Januari 1950 DKRI dan SS/VS digabungkan mendjadi satu Djawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA). Seluruh kekajaan, hak-hak dan kewadjiban dari DKRI, dan SS/VS mulai tanggal 1 Djanuari 1950 dioper oleh DKA...dst (sebagaimana penjelasan Tergugat Konvensi pada pokok perkara point 4);
4. Bahwa tanah asset Penggugat Rekonvensi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya yang terletak di Jalan Sidotopo Lor 68 A Surabaya, pada tahun 1998 disewa oleh Tergugat Rekonvensi i.c. PT. Margo Rahayu berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: D.20/680/TB/D.VIII/XI/98 tanggal 25 Nopember 1998 tentang Sewa Pakai Tanah Perusahaan Umum Kereta Api Untuk Proyek Cargo Terminal Sidotopo di Emplasemen Sidotopo, sewa mana berlaku selama 1 (satu) tahun, dari sejak tanggal 25 Nopember 1998 sampai dengan 25 Nopember 1999;
5. Bahwa setelah habis masa sewa sebagaimana diuraikan pada angka 4 di atas, kemudian Tergugat Rekonvensi memperpanjang sewa kembali berdasarkan Adendum I Surat Perjanjian Nomor D.20/680/TB/D.VIII/XI/99 tanggal 22 Nopember 1999, sewa mana berlaku selama 2 (dua) tahun, dari sejak

Halaman 8 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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

tanggal 22 Nopember 1999 sampai dengan tanggal 25 Nopember 2001;

6. Bahwa kemudian setelah habis masa sewa sebagaimana diuraikan pada angka 5 di atas, Tergugat Rekonvensi memperpanjang sewa lagi dengan Adendum II Surat Perjanjian Sewa Nomor: D.20/680/TB/D.VIII/XI/2001 tanggal 22 Nopember 2001, sewa mana berlaku selama 3 (tiga) tahun, yang berlaku dari tanggal 22 Nopember 2001 sampai dengan tanggal 25 Nopember 2004;
7. Bahwa setelah habis masa sewa sebagaimana diuraikan pada angka 6 di atas, kemudian Tergugat Rekonvensi memperpanjang lagi sewanya selama 1 (satu) tahun, berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 00032/8.60143/ADT/TN/XI/2004 tanggal 22 Nopember 2004, sewa mana akan berakhir pada tanggal 22 Nopember 2005;
8. Bahwa setelah habis masa sewanya sebagaimana diuraikan pada angka 7 di atas, diperpanjang lagi dengan Adendum II Perjanjian Antara PT. Kereta Api (Persero) dengan PT. Margo Rahayu tentang Persewaan Tanah Milik PT. Kereta Api (Persero) di Jalan Sodotopo Lor Nomor 68-A Surabaya Nomor 00032/8.60143/SDT/TN/XI/2005. Tanggal 22 Mei 2005 dimana Perjanjian sewa tersebut berlaku 1 (satu) tahun yang akan berakhir pada tanggal 24 Nopember 2006;
9. Bahwa setelah berakhirnya hubungan sewa sebagaimana diuraikan pada angka 8 di atas, Tergugat Rekonvensi seharusnya mengosongkan tanah *a quo* dan menyerahkan kembali kepada Penggugat Rekonvensi. Akan tetapi yang terjadi Tergugat Rekonvensi tetap mendiami tanah *a quo* bahkan secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah aset Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi memberikan teguran (somasi) supaya Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan mengembalikan tanah *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi. Namun hal tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan menguasai tanah aset Penggugat Rekonvensi, sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril, dan untuk itu Penggugat Rekonvensi menuntut supaya Tergugat Rekonvensi dan yang mendapatkan hak dari padanya segera mengosongkan tanah *a quo* dan mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun juga;
12. Bahwa disamping itu Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian baik

Halaman 9 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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

yang bersifat materil maupun immateril kepada Tergugat Rekonvensi karena hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi memanfaatkan tanah *a quo* selama 7 (tujuh) tahun 2 (dua) bulan terhitung dari sejak tahun 2007 sampai dengan 31 Desember tahun 2013;

13. Bahwa tuntutan ganti rugi sebagaimana diutarakan pada angka 11 dan 12 di atas dapat dirinci sebagai berikut:

- Kerugian materil selama 7 (tujuh) tahun 2 (dua) bulan dengan dasar perhitungan (Luas x NJOP x 7%) sesuai SK Direksi Nomor Kep. U/LL.003/V/1/KA-2009 tanggal 14 Mei 2009, yaitu sebesar Rp21.331.909.130,00 (dua puluh satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta sembilan ratus sembilan ribu seratus tiga puluh rupiah);
- Kerugian immateril karena dengan adanya perkara ini mengakibatkan kinerja Penggugat Rekonvensi terganggu, dan kerugian tersebut jika dinilai dengan rupiah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

14. Bahwa supaya Tergugat Rekonvensi taat dan patuh menjalankan putusan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijzde*), maka menghukum Tergugat Rekonvensi untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

15. Bahwa ada kekhawatiran dari Penggugat Rekonvensi dimana selama perkara ini berjalan Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan hak atas tanah *a quo* kepada pihak lain, disamping itu juga agar gugatan Rekonvensi ini tidak *illusoir* maka Penggugat Rekonvensi mohon untuk dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) di atas tanah *a quo*;

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik serta didukung dengan fakta-fakta yang jelas dan tidak terbantahkan bahwa tanah *a quo* adalah aset milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya, maka Penggugat Rekonvensi mohon supaya Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet*/bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voerraad*) ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah seluas 38.000 m². yang terletak di Jalan Sidotopo Lor Nomor 68-A Surabaya adalah aset milik Penggugat Rekonvensi PT. Kereta

Halaman 10 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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

Api Indonesia (Persero);

3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan di atas tanah *a quo* ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah asset Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Sidotopo Lor Nomor 68-A Surabaya, dan semua orang tanpa kecuali yang mendapatkan hak dari padanya;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi berupa materil sebesar Rp21.331.909.130,00 (dua puluh satu miliar tiga ratus tiga puluh satu juta sembilan ratus sembilan ribu seratus tiga puluh rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi berupa immateril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijzde*);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk taat dan patuh menjalankan putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet* / Bantahan , Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 18 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat yang selama ini telah memperdaya Penggugat untuk membayar sewa dengan dalih seolah-olah tanah yang dikuasai Penggugat adalah milik Tergugat dan memanfaatkan ketidaktahuan Penggugat tentang status kepemilikan tanah yang sebenarnya, serta menerima pembayaran sewa dari Penggugat tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);
- Menyatakan tanah seluas $\pm 38.000 \text{ m}^2$, terletak di jalan Sidotopo Lor nomor 68

Halaman 11 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A Surabaya, yang dikuasai Penggugat sejak tahun 1973 bukan merupakan milik Tergugat;

- Menyatakan tanah obyek sengketa yang dikuasai Penggugat seluas $\pm 38.000 \text{ m}^2$ merupakan tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara;
- Menyatakan Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya sebagai pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah obyek sengketa;
- Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum apapun atas tanah obyek sengketa;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp140.250.000,00 (seratus empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp776.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 328/PDT/2015/PT.SBY. tanggal 19 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 15 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby. *juncto* Nomor 328/PDT/2015/PT.SBY.yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 November 2015;

Halaman 12 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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 memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 November 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 8 Desember 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Alasan-alasan Pemohon Kasasi/Tergugat yang patut dipertimbangkan *Judex Juris* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* Putusan Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014;

Dalam Konvensi:

- A. *Judex Facti* Tidak Mempertimbangkan Secara Saksama Mengenai Fakta-Fakta Yang Terungkap Dalam Persidangan Adalah Salah Dalam Menerapkan Hukum (*Onvoldoende Gemotiverd*) serta Terbukti Demi Hukum Melanggar Ketentuan Pasal 50 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* dalam Putusan Nomor 328/PDT/2015/PT.SBY Tanggal 19 Agustus 2015, karena *Judex Facti* Tingkat Banding dalam memberikan pertimbangan hukumnya pada bagian "Tentang Pertimbangan Hukumnya" paragraf ke-2 (kedua) sampai dengan paragraf ke-4 (keempat) halaman 18 (delapan belas) sampai dengan halaman 19 (sembilan belas) Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/ PDT/2015/ PT.SBY Tanggal 19 Agustus 2015, hanya memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Desember 2014 Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding

Halaman 13 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016



tertanggal 23 Maret 2015 yang diajukan Genta Bhirawan Darwin, S.H., dkk dan Memori banding tertanggal 15 April 2015 yang diajukan oleh H. Abdul Malik, S.H.,M.H., selaku Kuasa dari Tergugat/Pembanding dan Kontra memori banding tertanggal 2 April 2015 dan tanggal 5 Juni 2015 yang diajukan oleh Suradi, S.H., yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dengan pertimbangan-pertimbangan Hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Desember 2014 Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby dapat dipertahankan dalam Pengadilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;"

2. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Nomor 328/PDT/2015/PT.SBY tanggal 19 Agustus 2015 tersebut di atas, karena hanya mengambil-alih secara keseluruhan pertimbangan hukum serta menguatkan putusan Nomor .61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 tanpa memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pengambil-alihan pertimbangan hukum dimaksud;

Disamping itu, *Judex Facti* nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis yang terungkap dalam persidangan secara keseluruhan dan mengabaikan dasar-dasar hukum dalam menjatuhkan putusan. Tegasnya pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut selain telah mengesampingkan asas kepastian hukum, juga tidak mencerminkan rasa keadilan yang ingin dicapai dalam suatu sengketa hukum, sehingga putusan *Judex Facti* tidak mencerminkan falsafah yang termaktub pada irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG



MAHA ESA”;

3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas sangatlah keliru, sekaligus salah dalam menerapkan hukum, karena bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yakni:

a. Pasal 50 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan :

“Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

b. Pasal 178 ayat (1) HIR yang pada intinya menegaskan :

“Bahwa Hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara”;

c. Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 02 Agustus 1962 Nomor 856/62/189 K/Sip/1962 yang dialamatkan kepada Ketua Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, yang berbunyi sebagai berikut:

“Meskipun dalam beberapa putusan dari Pengadilan Tinggi telah disebut, bahwa Pengadilan Tinggi telah membaca berkas surat-surat perkara dan semua yang berhubungan dengan perkara yang bersangkutan, namun masih timbul keragu-raguan pada MAHKAMAH AGUNG apakah risalah banding dalam perkara itu benar-benar telah diperhatikan, dari sebab putusan Pengadilan Tinggi itu tidak sepatah katapun membahas risalah banding itu, sedangkan dalam risalah banding dimuat hal-hal yang patut mendapat perhatian yang sepenuhnya, misalnya penawaran untuk mendengar saksi dan/atau penawaran alat-alat pembuktian lain;

Maka untuk menghindarkan keragu-raguan dengan itu diminta dengan hormat supaya dikemudian hari dalam putusan-putusan yang dibuat oleh Pengadilan Tinggi jangan hanya disebut “telah membaca surat-surat dan sebagainya”, akan tetapi hendaknya diperinci surat-surat yang dibaca itu, setidaknya-didaknya disebut, bahwa risalah bandingpun sudah dibaca, dan pula ada buktinya apabila keberatan-keberatan yang dimuat dalam risalah



banding itu dibahas;

Apabila dalam perkara yang bersangkutan tidak diterima risalah banding, maka ada baiknya hal itu juga dicantumkan dengan nyata dalam putusannya”;

- d. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 698 K/Sip/1968 tanggal 18 Desember 1970 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa:

“Tiap penolakan atas suatu petitum harus disertai pertimbangan hukum mengapa ditolaknya”;

- e. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa:

“*Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum dan sebaliknya putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan;”

Catatan :

Tulisan dengan cetak tebal dan miring serta garis bawah diberi tanda oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan;

4. Bahwa *Judex Facti* yang membenarkan pertimbangan hukum dan menguatkan putusan Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 dengan mudahnya menerima begitu saja dalil-dalil dari Termohon Kasasi/Penggugat tanpa mempelajari dan meneliti terlebih dahulu kebenaran dari dalil-dalil Termohon Kasasi/Penggugat dimaksud. Sikap *Judex Facti* yang dengan mudahnya membenarkan dan mengambil-alih pertimbangan hukum dan menguatkan putusan Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 tentunya telah bertentangan dengan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan:

“Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;”

Berpijak pada ketentuan tersebut di atas, maka sudah seharusnya *Judex Facti* dalam mengadili perkara-perkara yang dihadapinya harus menggali dan mengikuti nilai-nilai hukum yang hidup dalam



masyarakat, sehingga dalam memutus perkara yang diadilinya semata-mata berdasarkan hukum, kebenaran dan keadilan dengan tiada membedakan pihak-pihak yang berperkara;

5. Berdasarkan dalil-dalil Pemohon Kasasi/Tergugat yang diuraikan sebagaimana tersebut di atas, maka dapatlah kiranya Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat Kasasi (untuk selanjutnya disebut "*Judex Juris*" untuk membatalkan putusan Nomor 328/PDT/2015/PT.SBY *juncto* putusan Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tersebut sesuai dengan ketentuan:

- a. Pasal 30 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menegaskan bahwa:

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;"

- b. Yurisprudensi Tetap dari Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969 yang mempertimbangkan tentang hubungan antara putusan dengan pertimbangan hukum yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) harus dibatalkan";

Catatan :

Tulisan dengan cetak tebal dan miring serta garis bawah diberi tanda oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan;

Dengan demikian terbukti *Judex Facti* telah salah dan tidak berdasar hukum serta melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku karena tidak memberikan pertimbangan lagi secara seksama (*onvoldoende gemotiverd*) mengenai fakta-fakta maupun bukti-bukti



yuridis yang terungkap dalam persidangan perkara *a quo*;

Oleh karenanya, mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

B. *Judex Facti* salah dan tidak berdasar hukum dalam memberikan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) karena tidak mempertimbangkan secara seksama mengenai subjek hukum yang berhak dan mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*;

1. Bahwa dalam memeriksa perkara *a quo* *Judex Facti* tidak mempertimbangkan mengenai siapa yang berhak mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan. Menurut ketentuan Hukum Acara Perdata, jelas di atur bahwa subjek hukum baik orang-perorangan maupun badan hukum yang dapat mengajukan Gugatan adalah subjek hukum yang memiliki kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum yang memiliki hak atas suatu benda dan merasa dirugikan atas perbuatan subjek hukum lainnya;
2. Bahwa *Judex Facti* terbukti telah tidak memberikan pertimbangan secara seksama karena sama sekali tidak melihat bahwa Termohon Kasasi/Penggugat bukanlah pihak yang memiliki kepentingan atas tanah objek sengketa seluas $\pm 38.000 \text{ m}^2$ (tiga puluh delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Sidotopo Lor nomor 68A Surabaya sehingga berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata, Termohon Kasasi/Penggugat sama sekali tidak berhak mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
3. Mengacu pada dalil Pemohon Kasasi/Tergugat tersebut di atas, terbukti bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* Nomor 328/PDT/2015/PT.SBY yang hanya mengambil-alih pertimbangan sekaligus menguatkan putusan *Judex Facti* Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum. Hal ini dapat terlihat dari pertimbangan *Judex Facti* pada paragraf ke-3 (ketiga) halaman 35 (tiga puluh lima) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby, yang



berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang telah memperdaya Penggugat untuk membayar sewa dengan dalih seolah-olah tanah yang dikuasai Penggugat adalah milik Tergugat dan memanfaatkan ketiak tahuan Penggugat tentang status kepemilikan tanah yang sebenarnya serta menerima pembayaran sewa dari Penggugat tanpa hak;”

4. Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat sama sekali tidak memiliki hak apapun atas tanah objek sengketa seluas $\pm 38.000 \text{ m}^2$ (tiga puluh delapan ribu) yang terletak di Jalan Sidotopo Lor nomor 68A Surabaya (untuk selanjutnya akan disebut dengan “Tanah Objek Sengketa”), karena Termohon Kasasi/Penggugat yang berstatus sebagai penyewa di Tanah Objek Sengketa telah memutuskan sendiri untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa pada akhir tahun 2007 (lihat Posita Nomor 7 Gugatan *a quo* Termohon Kasasi/ Penggugat);
5. Bahwa sebagaimana dalil posita angka 7 Gugatan *a quo* Termohon Kasasi/Penggugat mendalilkan bahwa pada akhir tahun 2007 Termohon Kasasi/Penggugat mulai mengetahui Tanah Objek Sengketa -*quod non*- bukan milik Pemohon Kasasi/Tergugat, sehingga Termohon Kasasi/Penggugat tidak bersedia memperpanjang sewa tanah kepada Pemohon Kasasi/Tergugat, karena Termohon Kasasi/Penggugat -*quod non*- merasa terpedaya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat;
6. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Termohon Kasasi/Penggugat merupakan bentuk itikad buruk dari Termohon Kasasi/Penggugat yang ingin menguasai Tanah Objek Sengketa, karena faktanya pada akhir tahun 2007 tersebut, Perjanjian Sewa Tanah antara Pemohon Kasasi/Tergugat dengan Termohon Kasasi/Penggugat telah berakhir jangka waktunya. Oleh karena itu dengan berakhirnya jangka waktu masa sewa menyewa Tanah Objek Sengketa tersebut, demi hukum Termohon Kasasi/Penggugat seharusnya wajib mengosongkan Tanah Objek Sengketa dan bukan malah mengajukan gugatan sebagaimana dalam perkara *a quo*;
7. Bahwa berdasarkan dalil Pemohon Kasasi/Tergugat tersebut di atas, terbukti demi hukum bahwa sesungguhnya Termohon Kasasi/ Penggugat adalah pihak yang tidak memiliki kapasitas hukum (*Non*



Persona Standi in Judicio) untuk mengajukan gugatan *a quo* terkait Tanah Obyek Sengketa, mengingat sejak akhir tahun 2007 Termohon Kasasi/Penggugat telah mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga terbukti demi hukum bahwa Termohon Kasasi/Penggugat sama sekali tidak memiliki kepentingan hukum apapun terhadap Tanah Objek Sengketa;

Dengan demikian terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dan tidak berdasar hukum dalam memberikan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiverd*) karena tidak mempertimbangkan secara seksama bahwa Termohon Kasasi/Penggugat tidak mempunyai hak dan kepentingan hukum apapun terhadap tanah objek sengketa;

Oleh karenanya, mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan *a quo* yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

C. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian terkait *legal standing* (*persona legal standi in judicio*) sdr. Suradi, S.H., yang mengaku sebagai direktur utama PT Margo Rahayu padahal yang bersangkutan sama sekali tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Selanjutnya akan disebut dengan "UU PT") khususnya mengenai legalitas Sdr. Suradi, S.H., selaku Direktur Utama PT Margo Rahayu (*in casu* Termohon Kasasi). Hal ini dapat terlihat dari pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada paragraf ke-3 (ketiga) halaman 32 (tiga puluh dua) sampai dengan halaman 33 (tiga puluh tiga) putusan *Judex Facti* Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby, yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat poin 1 yakni Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatannya (tidak mempunyai *legal standing*), majelis hakim mempertimbangkan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan bukti P-10 berupa Berita Acara Rapat Nomor 66 tanggal 21 Oktober 2010 yang dibuat oleh Notaris Habib Adfie, S.H., yang berisi tentang Penggugat sebagai Direktur PT Margo Rahayu, bukti P-11 berupa surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Dirjen Administrasi Hukum Umum Nomor AHU-AH.01.10-23238 tanggal 21 Juli 2011 yang menerangkan bahwa Akta Notaris Nomor 66 tanggal 21 Oktober 2010 telah diterima dan dicatat dalam database sistem administrasi badan hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, bukti P-12 berupa Akta Pernyataan keputusan rapat nomor 16 tanggal 20 Juli 2012, yang berisi tentang Penggugat sebagai Direktur Utama PT Margo Rahayu, bukti P-13 berupa surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tertanggal 12 Juni 2013 Nomor AHU-AH.01.10-23415 tanggal 20 Juli 2012 telah diterima dan dicatat dalam database sistem administrasi badan hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, bukti P-14 berupa Akta Berita Acara Rapat PT Margo Rahayu nomor 31 tanggal 17 Juli 2013, yang menerangkan bahwa Penggugat sebagai Direktur Utama PT Margo Rahayu, bukti P-15 berupa Surat Keterangan nomor 05/NFN/X/2013 tanggal 2 Oktober 2013 yang menerangkan bahwa Akta Berita Acara Rapat PT Margo Rahayu nomor 31 tanggal 17 Juli 2013 sedang dalam proses pendaftaran di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, dari bukti-bukti tersebut ternyata bahwa penggugat menjadi sebagai Direktur Utama PT Margo Rahayu yang berwenang mewakili PT Margo Rahayu bertindak atas nama PT Margo Rahayu di dalam dan di luar Pengadilan sebagaimana Undang-Undang Perseroan Terbatas;"

Catatan :

Tulisan cetak tebal dan miring serta garis bawah diberi tanda oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan;

- D. Bahwa, jika melihat uraian pertimbangan hukum *Judex Facti* khususnya terkait pertimbangan hukum terhadap Bukti P-14 dan Bukti P-15 yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat, terbukti demi hukum bahwa *Judex Facti* tidak memperhatikan secara seksama bahwa Akta Berita Acara Rapat Nomor 31 tanggal 17 Juli 2013 (*vide* Bukti P-14) yang menetapkan Sdr. Suradi S.H., sebagai Direktur Utama PT Margo Rahayu masih dalam proses pendaftaran di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia. Artinya sejak tanggal 17 Juli 2013 hingga diberikannya kuasa

Halaman 21 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas diajukannya perkara *a quo* pada tanggal 24 Januari 2014, Akta Berita Acara Rapat Nomor 31 tanggal 17 Juli 2013 tersebut masih dalam proses pendaftaran. Padahal menurut pasal 21 ayat (7), (8) dan (9) UU PT bahwa permohonan pemberitahuan perubahan anggaran dasar kepada Menteri tidak dapat diajukan lagi jika telah melewati batas waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal akta notaris yang memuat perubahan anggaran dasar;

E. Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 31 tanggal 17 Juli 2013 (*vide* Bukti P-14) yang menetapkan Sdr. Suradi S.H., sebagai Direktur Utama PT Margo Rahayu, maka berdasarkan Pasal 21 ayat (7), (8) dan (9) UU PT, pemberitahuan perubahan anggaran dasar PT Margo Rahayu paling lambat harus diberitahukan kepada Menteri pada tanggal 17 Agustus 2013. Setelah melewati batas waktu 17 Agustus 2013, maka berdasarkan Pasal 21 ayat (9) UU PT, pemberitahuan persetujuan perubahan anggaran dasar tidak dapat diajukan kepada Menteri; Oleh karena surat kuasa yang diberikan oleh Sdr. Suradi S.H. dalam mengajukan perkara *a quo* diberikan pada tanggal 24 Januari 2014 dan bukti terakhir yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat yang menunjukkan Sdr. Suradi S.H. sebagai Direktur Utama PT Margo Rahayu hanyalah Surat Keterangan Nomor 05/NFN/X/2013 tanggal 2 Oktober 2013 yang menerangkan bahwa Akta Berita Acara Rapat PT Margo Rahayu Nomor 31 tanggal 17 Juli 2013 sedang dalam proses pendaftaran di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia dan sama sekali tidak ada bukti bahwa pemberitahuan perubahan anggaran dasar PT Margo Rahayu tersebut telah diberitahukan kepada Menteri, maka terbukti secara hukum bahwa Termohon Kasasi/Penggugat belum pernah melakukan pemberitahuan perubahan anggaran dasar PT Margo Rahayu kepada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia; Untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi/Tergugat akan uraikan bunyi Pasal 21 ayat (2) sampai dengan ayat (9) dan Pasal 23 ayat (2) UU PT sebagai berikut:

- Pasal 21 ayat (2) sampai dengan ayat (9) UU PT:

“(2) Perubahan anggaran dasar tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Nama Perseroan dan/atau tempat kedudukan Perseroan;
- b. Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan;
- c. Jangka waktu berdirinya Perseroan;

Halaman 22 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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 22



- d. Besarnya modal dasar;
 - e. Pengurangan modal ditempatkan dan disetor; dan/atau
 - f. Status Perseroan yang tertutup menjadi Perseroan Terbuka atau sebaliknya.
- (3) Perubahan anggaran dasar selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) cukup diberitahukan kepada Menteri;
- (4) Perubahan anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat atau dinyatakan dalam akta notaris dalam bahasa Indonesia;
- (5) Perubahan anggaran dasar yang tidak dimuat dalam akta berita acara rapat yang dibuat notaris harus dinyatakan dalam akta notaris paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal keputusan RUPS;
- (6) Perubahan anggaran dasar tidak boleh dinyatakan dalam akta notaris setelah lewat batas waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (5);
- (7) Permohonan persetujuan perubahan anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan kepada Menteri, paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal akta notaris yang memuat perubahan anggaran dasar;
- (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) *mutatis mutandis* berlaku bagi pemberitahuan perubahan anggaran dasar kepada Menteri;
- (9) Setelah lewat batas waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (7) permohonan persetujuan atau pemberitahuan perubahan anggaran dasar tidak dapat diajukan atau disampaikan kepada Menteri;
- Pasal 23 ayat (2) UU PT:
- “(2) Perubahan anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) mulai berlaku sejak tanggal diterbitkannya surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar oleh Menteri;”
- Catatan :
- Tulisan cetak tebal dan miring diberi tanda oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan.

F. Berdasarkan dalil-dalil yang telah Pemohon Kasasi/Tergugat uraikan tersebut di atas, terbukti dan semakin menguatkan bahwa Sdr. Suradi, S.H sama sekali tidak memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk



bertindak sebagai Direktur Utama PT Margo Rahayu (Termohon Kasasi/Penggugat) dalam mengajukan Gugatan *a quo*, karena berdasarkan Bukti P – 15, dijelaskan bahwa pada tanggal 2 Oktober 2013, Akta Berita Acara Rapat Nomor 31 tanggal 17 Juli 2013 masih dalam proses pendaftaran di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia namun hingga Gugatan *a quo* diajukan, status Sdr. Suradi, S.H., selaku Direktur Utama PT Margo Rahayu (*in casu* Termohon Kasasi/Penggugat) belum diberitahukan kepada Menteri;

Oleh karena itu, Surat Kuasa yang diberikan Sdr. Suradi, S.H., kepada Kuasa Hukumnya tertanggal 24 Januari 2014 untuk mengajukan Gugatan *a quo* adalah cacat formil, karena Surat Kuasa tertanggal 24 Januari 2014 tersebut diberikan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mewakili PT Margo Rahayu (*in casu* Termohon Kasasi/Penggugat) yang dalam ketentuan Hukum Acara Perdata, hal tersebut dikualifisir sebagai “*Diskualifikasi in Person*”;

G. Bahwa sehubungan dengan dalil-dalil tersebut di atas, Pemohon Kasasi/Tergugat mohon agar *Judex Juris* dapat mempertimbangkan kaidah hukum yang terkandung dalam:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1993 yang telah menjadi yurisprudensi tetap dan kaidah hukumnya dengan tegas menyebutkan:

“Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat menurut Hukum Acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan dinyatakan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in person*”.

b. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 yang telah menjadi yurisprudensi tetap dan kaidah hukumnya dengan tegas menyebutkan:

“Bahwa gugatan Penggugat ternyata tidak dilandasi oleh kepentingan hukum dari pihak penggugat atau landasan kepentingan hukum Penggugat di dalam surat gugatan amat kabur. Bahwa dengan



pendirian di atas, maka berdasar atas Asas-Asas Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya tidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;"

c. Pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 111:

"Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu";

Selanjutnya pada halaman 113 dalam buku yang sama, M. Yahya Harahap menegaskan:

"...gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)";

Catatan :

Tulisan cetak tebal dan miring diberi tanda oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan;

Dengan demikian terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian terkait *legal standing (persona legal standi in judicio)* sdr. Suradi, S.H., yang mengaku sebagai direktur utama PT Margo Rahayu (Termohon Kasasi/Penggugat) karena yang bersangkutan sama sekali tidak mempunyai *legal standing* (kapasitas hukum) dalam mengajukan gugatan *a quo* untuk dan atas nama PT Margo Rahayu sesuai dengan ketentuan Undang-Undang PT;

Oleh karenanya, mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan *a quo* yang diajukan oleh Termohon



Kasasi/Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

H. *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum karena petitum pada angka 3 (tiga) dan angka 5 (lima) gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dalam perkara *a quo* bersifat negatif;

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan tidak menerapkan hukum terkait penerapan hukum acara perdata berkenaan dengan petitum angka 3 (tiga) dan angka 5 (lima) Gugatan *a quo* yang dimintakan Termohon Kasasi/Penggugat, karena sesungguhnya kedua petitum tersebut merupakan petitum yang bersifat fundamental dalam gugatan ini. Untuk lebih tegasnya berikut Pemohon Kasasi/Tergugat kutip bunyi petitum angka 3 (tiga) dan angka 5 (lima) Gugatan *a quo* tersebut yakni sebagai berikut:

“3. Menyatakan tanah seluas $\pm 38.000 \text{ m}^2$, terletak di Jl. Sidotopo Lor Nomor 68A Surabaya, yang dikuasai Penggugat sejak tahun 1973 bukan merupakan milik Tergugat;

4. ...

5. Menyatakan Tergugat dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya sebagai pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah objek sengketa;”

Catatan :

Tulisan cetak tebal dan miring diberi tanda oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan;

2. Bahwa kedua petitum tersebut bersifat negatif, dan menurut tertib hukum acara perdata petitum yang bersifat negatif dilarang untuk dikabulkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1380 K/Sip/1973, tanggal 11 Nopember 1975, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa:

“Menghukum Tergugat supaya tidak mengambil tindakan yang bersifat merusakkan bangunan-bangunan tersebut” tidak dapat dikabulkan, sebab bersifat negatif.”

Berdasarkan seluruh uraian di atas, terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena sesungguhnya petitum pada angka 3 (tiga) dan angka 5 (lima) gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dalam perkara *a quo* bersifat negatif sehingga berdasarkan hukum acara perdata, petitum yang bersifat negatif dilarang untuk dikabulkan; Oleh karenanya, mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

I. *Judex Facti* telah melanggar penerapan hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 163 *Het Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) *juncto* Pasal 1865 KUHPerdara;

1. Bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan fatal dan melanggar hukum pembuktian, karena secara jelas dan nyata bahwa dalil-dalil Gugatan *a quo* yang disampaikan oleh Termohon Kasasi/Penggugat disangkal oleh Pemohon Kasasi/Tergugat, sehingga seharusnya berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, *Judex Facti* harus membebankan pembuktian terlebih dahulu kepada Termohon Kasasi/Penggugat. Namun jika melihat pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby pada halaman 37 (tiga puluh tujuh) sampai dengan halaman 40 (empat puluh), *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan, antara lain:

“Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini menurut dalil Penggugat dalam gugatannya adalah sebidang tanah seluas ± 38.000 m² terletak di jalan Sidotopo Lor nomor 68 A Surabaya, dan dalil Penggugat tersebut dibenarkan oleh Tergugat dan sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa tersebut, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi mengenai obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan mengenai tanah objek sengketa merupakan tanah Negara atau tanah milik Tergugat (PT Kereta Api Indonesia (Persero));

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah milik tergugat (PT Kereta Api Indonesia (Persero)) dan Penggugat mendalilkan tanah objek sengketa merupakan Tanah Negara, maka majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1a berupa fotokopi sesuai

Halaman 27 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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)



dengan asli ... dst;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-15 berupa fotokopi Surat Pernyataan ... dst;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut di atas, ternyata bahwa yang menjadi dasar kepemilikan dari Tergugat atas tanah obyek sengketa adalah... dst'.

Catatan :

Tulisan cetak tebal dan miring diberi tanda oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat sebagai penegasan;

2. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 37(tiga puluh tujuh) sampai dengan halaman 40 (empat puluh) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/ PN.Sby sebagaimana diuraikan di atas, terbukti bahwa *Judex Facti* telah mempertimbangkan terlebih dahulu alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat. Seyogyanya, *Judex Facti* mempertimbangkan terlebih dahulu dengan cermat alat-alat bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR *juncto* Pasal 1865 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa:

Pasal 163 HIR:

"Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu;"

Pasal 1865 KUH Perdata :

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";

Berdasarkan uraian di atas jelas terbukti bahwa *Judex Facti* seharusnya memeriksa terlebih dahulu bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat untuk membuktikan apakah dalil-dalil Termohon Kasasi/Penggugat dapat dibuktikan. Setelah itu *Judex Facti* baru memeriksa dan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat;

Dengan demikian terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum, serta melanggar penerapan hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 163 HIR *juncto* Pasal 1865 KUHPdata; Oleh karenanya, mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya;

- J. *Judex Facti* telah salah dalam penerapan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah negara;
1. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya telah salah dalam menerapkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (untuk selanjutnya akan disebut dengan "PP Nomor 8/1953") dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara (untuk selanjutnya akan disebut dengan "Permeneg Agraria Nomor 9/1965"), kesalahan tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 41 (empat puluh satu) sampai dengan halaman 42 (empat puluh dua) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby;
 2. Bahwa Tanah Objek Sengketa merupakan tanah Hak Pakai yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/Tergugat berdasarkan peta tanah atau *Grondkaart* Nomor 2084/W Tanggal 27 Maret 1928, dari Pemerintah Belanda saat itu (*vide* Bukti T-1.a) seluas 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi) yang awalnya merupakan milik Perusahaan Kereta Api Pemerintah Belanda yang bernama *Staats Spoorwegwn* (SS);
 3. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat dahulu merupakan suatu Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut dengan "DKARI") yang dibentuk berdasarkan Maklumat Kementerian Perhubungan Republik Indonesia Nomor 1/KA tanggal 23 Oktober 1946 untuk mengelola perkeretaapian di seluruh wilayah Republik Indonesia. Seiring berjalannya waktu, DKARI mengalami beberapa kali perubahan nama, dan terakhir menjadi PT KAI

Halaman 29 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016



(in casu Pemohon Kasasi/Tergugat), dengan uraian historis sebagai berikut:

- a. Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tanggal 6 Djanuari 1950 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

“Sejak tanggal 1 Djanuari 1950 DKARI dan *Staats Spoorwegwn [SS] / Verenigde Spoorwegbedrijf [VS]* digabungkan menjadi satu Djawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA). Seluruh Kekayaan, hak-hak dan kewajiban dari DKARI mulai tanggal 1 Djanuari dioper oleh DKA”;

- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963 (“PP Nomor 22/1963”), DKA diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA). Pada Bab I, Pasal 1 ayat (3) PP Nomor 22/1963 ditegaskan bahwa:

“Segala hak dan kewajiban, perlengkapan dan kekayaan serta usaha dari Djawatan Kereta Api beralih kepada Perusahaan Negara Kereta Api”;

- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1971 (“PP Nomor 61/1971”), PNKA dirubah menjadi Perusahaan Djawatan Kereta Api (PJKA). Pasal 3 ayat (2) PP Nomor 61/1971, menegaskan bahwa:

“Semua usaha dan kegiatan, segenap pegawai/karyawan, beserta seluruh aktiva dan passiva Perusahaan Negara Kereta Api beralih kepada Perusahaan Jawatan (PERJAN) termaksud, dengan ketentuan bahwa susunan dan nilai dari aktiva dan passiva Perusahaan Negara Kereta Api yang beralih kepada Perusahaan Jawatan termaksud adalah sebagaimana tercantum dalam neraca penutupan (*likwidasi*) Perusahaan Negara Kereta Api yang telah diperiksa oleh Direktorat Akuntan Negara dan disahkan oleh Menteri Perhubungan”;

- d. Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 (“PP Nomor 57/1990”), PJKA berubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka). Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 57/1990 menyebutkan:

“Dengan dialihkannya bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), PJKA dinyatakan bubar pada saat



pendirian Perum tersebut dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai PJKA yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada Perum yang bersangkutan;"

- e. Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 ("PP Nomor 19/1998"), Perumka berubah menjadi PT KAI. Pasal 1 ayat (2) PP Nomor 19/1998 menyebutkan:

"Dengan pengalihan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) tersebut, dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PT KAI (Persero) yang bersangkutan;"

4. Bahwa berdasarkan PP Nomor 8/1953 ditegaskan bahwa, jika tanah Negara sudah diserahkan penguasaannya kepada suatu Kementerian, Jawatan atau daerah Swantatra, maka dengan berlakunya PP Nomor 8/1953 tersebut, tanah Negara berada dalam penguasaan instansi Pemerintah yang bersangkutan sebagai asetnya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 8/1953 yang berbunyi:

"Kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada suatu Kementerian, Jawatan, atau Daerah Swantantra maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri";

5. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 2 PP Nomor 8/1953 di atas, karena Tanah Objek Sengketa penguasaannya sudah ada pada DKARI sejak tahun 1946 hingga saat ini, oleh karena itu penguasaan Tanah Objek Sengketa tersebut tidak lagi berada pada Menteri Dalam Negeri tetapi berada pada DKARI dan/atau PT KAI (*in casu* PT KAI selaku Pemohon Kasasi/Tergugat) hingga saat ini. Sehingga berdasarkan Peraturan tersebut Menteri Dalam Negeri hanya berhak melakukan pengawasan saja (*vide* Pasal 3 ayat (2) PP Nomor 8/1953);
6. Bahwa tindakan Pemerintah Kota Surabaya pada Tahun 1990 (*vide*



Bukti P-36) yang menyarankan kepada Termohon Kasasi/Penggugat agar perjanjian sewa Tanah Objek Sengketa dilakukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Tergugat karena Pemerintah Kota Surabaya menyadari bahwa Tanah Objek Sengketa bukan dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya tetapi oleh Pemohon Kasasi/Tergugat, sehingga tindakan Pemerintah Kota Surabaya telah tepat dan benar. Oleh karena itu, perlu ditegaskan bahwa Tanah Objek Sengketa sesungguhnya milik Pemohon Kasasi/Tergugat, bukan merupakan Tanah Negara sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi;

7. Bahwa berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 1 Permeneg Agraria Nomor 9/1965 ditegaskan bahwa "hak penguasaan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 8 Tahun 1953 yang telah diberikan kepada Departemen-departemen (termasuk kepada DKARI yang sekarang menjadi PT KAI) telah dikonversi menjadi Hak Pakai, sepanjang dipergunakan untuk kepentingan sendiri". Apabila tanah tersebut diberikan dengan suatu hak pada pihak ketiga, maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan (*vide* Pasal 2 Permeneg Agraria Nomor 9/1965); Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Permeneg Agraria Nomor 9/1965 tersebut di atas, maka menurut hukum terbukti bahwa Tanah Objek Sengketa merupakan tanah dengan status Hak Pakai milik Pemohon Kasasi/Tergugat, bukan merupakan tanah Negara sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dalam surat gugatan *a quo*;
8. Disamping itu, jika melihat pertimbangan hukum *Judex Facti* pada paragraf ke-1 (kesatu) halaman 46 (empat puluh enam) sampai dengan halaman 47 (empat puluh tujuh) Putusan Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby, semakin menguatkan bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum terkait bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat yang justru menguatkan pembuktian bahwa Tanah Objek Sengketa merupakan milik Pemohon Kasasi/Tergugat dan bukti bahwa Termohon Kasasi/Penggugat memiliki itikad buruk untuk memiliki Tanah Objek Sengketa yang awalnya hanya diberikan hak untuk menikmati (*vide* Pasal 1548 KUHPerdara) dengan cara menyewa dari Pemohon Kasasi/Tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa (*vide* Bukti T-10,



T-11, T-12 dan T-13). Uraian pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut, adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-36 berupa fotokopi dari fotokopi yang tidak disesuaikan dengan aslinya Surat dari Mantan Walikotamadya Surabaya Soekotjo kepada Walikotamadya Daerah Tk II Surabaya tanggal 31 Maret 1990 perihal permohonan Peninjauan Kembali Surat Perjanjian Nomor 4100/740 tanggal 25 Oktober 1973, dimana isi surat tersebut menyebutkan bahwa tanah objek sengketa yang dijadikan cargo Terminal PT Margo Rahayu adalah Tanah Negara bukan tanah milik Pemerintah Kota Surabaya dan status tanahnya belum terdaftar dengan suatu hak, selanjutnya dari Bukti P-38 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor KET/237/U/III/1990 tanggal 26 Maret, berisi tentang keterangan bahwa tanah yang terletak di jalan Sidotopo Kelurahan Sidotopo Kecamatan Semampir Kotamadya Surabaya Propinsi Jawa Timur, pendaftaran/pencatatan formulir 3 Seksi E Nomor 3255 luas induk 90.975 m2 belum terdaftar dengan suatu hak dan didalam formulir 3 kadaster terdapat catatan Aard Van Bebouwig: Sawah. Berdasarkan surat dari Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya tanggal 18-2-1970 Nomor 005/12 yang ditujukan kepada Kepala bagian Teknik dan bangunan PNKA Surabaya isinya tentang permintaan persetujuan untuk menggunakan tanah ... , selanjutnya bukti P-37 berupa permohonan Hak dari PT Margo Rahayu kepada BPN Nomor 080915 tanggal 16 Juni 1994 40.SKPT dari BPN Nomor KET/237/ U/III/1990 tanggal 26 Maret 1990 tentang permohonan hak atas tanah obyek Sengketa kepada BPN;

Catatan :

Tulisan cetak tebal dan miring serta garis bawah dari Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan. Namun tanda ... (tidak terisi) di dalam uraian Pertimbangan Hukum tersebut murni adalah dari Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama;

9. Bahwa jika membaca pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana Pemohon Kasasi/Tergugat kutip di atas, tidak terbantahkan bahwa *Judex Facti* melakukan kesalahan fatal dalam menerapkan hukum pembuktian, karena telah jelas dan tegas di dalam isi Surat Walikotamadya Surabaya Nomor 2005/12 tertanggal 18 Februari 1970 perihal “Minta Persetujuan Pemakaian Tanah



PNKA di Sidotopo Surabaya Untuk Terminal Truck” yang ditujukan kepada Kepala Bagian Teknik dan Bangunan PNKA Surabaya, isi kutipannya menyatakan sebagai berikut:

“Sesuai dengan rentjana pembangunan kota dari pemerintah daerah Kotamadya Surabaya, bahwasanja untuk mengatur angkutan Truck yang berada didalam kota, perlu adanja suatu terminal truck yang berdekatan dengan stasiun kereta api;

Dan sesuai pula dengan pemitjaraan kami dengan saudara perihal tersebut di atas, dengan ini kami minta agar dapatnja disetudjui untuk menggunakan tanah dikompleks stasiun sidotopo yang sekarang ditempati oleh Kesatuan Arhanud untuk keperluan terminal truck tsb di atas;

Adapun pemindahan bangunan2 dari kesatuan maupun bangunan2 liar lainnja yang ada ditempat tsb menjadi tanggungan kami;

Selanjutnja mengenai rentjana pembangunan terminal truck tersebut, nantinja akan disesuaikan dengan kepentingan P.N.K.A; Kemudian atas bantuan dan perhatian Sdr. Kami utjapkan banjak terima kasih;”

Catatan :

Tulisan cetak tebal dan miring serta garis bawah diberi tanda oleh dari Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan;

10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Pemohon Kasasi/ Tergugat uraikan pada angka 2 sampai dengan angka 9 di atas, terbukti bahwa Tanah Objek Sengketa merupakan tanah Hak Pakai milik Pemohon Kasasi/Tergugat. Dalil Pemohon Kasasi/ Tergugat tersebut didukung oleh fakta bahwa sejak tahun 1970 Pemerintah Kota Surabaya sudah mengakui bahwa Tanah Objek Sengketa adalah milik Pemohon Kasasi/Tergugat, dimana Pemerintah Kota Surabaya telah meminta ijin kepada Pemohon Kasasi/Tergugat selaku pemilik Tanah Objek Sengketa, untuk menggunakan Tanah tersebut;

Dengan demikian bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* bertentangan dengan fakta-fakta yang terbukti di persidangan perkara *a quo*;

Oleh karenanya, mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 Desember 2014 dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya;

K. *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dan bertentangan dengan Pasal 1548 KUHPerdato dengan menyatakan perjanjian sewa pakai atas tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi/Tergugat dengan Termohon Kasasi/Penggugat -*quod non*- merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat;

1. Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dan bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata perihal "Sewa-Menyewa". Kesalahan tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada paragraf ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga) halaman 51 (lima puluh satu) Putusan Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby yang menyatakan bahwa:

"Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan terdahulu bahwa tanah obyek sengketa bukan merupakan tanah milik Tergugat akan tetapi merupakan Tanah Milik Negara yang tidak dikuasai oleh siapapun, maka tindakan Tergugat yang telah membuat perjanjian sewa pakai dengan Penggugat yang beranggapan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat yakni pembayaran uang sewa pakai tanah objek sengketa sebagaimana tertuang dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat (*vide* bukti T-10, T-11, T-12, T-13, P-31, P-32, P-33, P-34);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dan dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdato, maka perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian, petitum gugatan Penggugat poin 2 beralasan dan patut dikabulkan;"

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata. Jika merujuk pada ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata telah sangat tegas mengatur bahwa kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang kepada si penyewa untuk dinikmati, bukan menyerahkan hak milik atas barang tersebut, oleh karena itu yang menyewakan tidak usah sebagai pemilik barang yang disewakan. Untuk lebih tegasnya berikut Pemohon Kasasi kutip bunyi ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata dimaksud:

"Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak

Halaman 35 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016



yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak;”

Catatan :

Tulisan cetak tebal dan miring serta garis bawah diberi tanda oleh dari Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan;

3. Bahwa seandainya *-quod non-* Pemohon Kasasi/Tergugat bukan pemilik Hak Pakai atas Tanah Objek Sengketa, kemudian menyewakannya kepada Termohon Kasasi/Penggugat dan selama itu Termohon Kasasi/Penggugat selaku penyewa tidak pernah mengalami gangguan dari pihak manapun, maka perbuatan Pemohon Kasasi/Tergugat tersebut bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena pihak yang menyewakan Tanah Objek Sengketa yaitu Pemohon Kasasi/Tergugat, berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara sebagaimana tersebut di atas, sama sekali tidak menjadi syarat bahwa pihak yang menyewakan harus merupakan pemilik dari barang objek sewa;

Bahwa dalil Pemohon Kasasi/Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas telah ditegaskan dalam pendapat (Doktrin) yang disampaikan oleh Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Aneka Perjanjian”, cetakan kesepuluh, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1995, Bandung, halaman: 40, yang pada intinya menyatakan bahwa:

”Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seseorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut;”

Catatan :

Tulisan cetak tebal dan miring serta garis bawah diberi tanda oleh dari Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penegasan.

Dengan demikian terbukti bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum dan bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya, mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ:

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Konvensi adalah merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini.

A. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Ketentuan Tentang Sewa-Menyewa Tanah Objek Sengketa;

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan dan memutus perkara *a quo*, karena tidak mempertimbangkan mengenai penguasaan Tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi secara tidak sah, karena sesungguhnya Perjanjian Sewa Pakai terhadap Tanah Objek Sengketa antara Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi telah berakhir sejak tahun 2007. Kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* dapat dilihat dalam pertimbangan *Judex Facti* pada paragraf ke-1 (kesatu) sampai dengan paragraf ke-5 halaman 55 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby, yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang bahwa, yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Rekonvensi ini adalah perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni menguasai obyek sengketa milik dari penggugat rekonvensi; Menimbang bahwa, obyek sengketa yang tercantum dalam gugatan Rekonvensi tersebut di atas adalah sama dengan obyek sengketa dalam gugatan Konvensi yakni tanah yang terletak di Jalan Sidotopo Lor 68 A Surabaya seluas $\pm 38.000 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa mengenai kepemilikan obyek sengketa telah diuraikan di dalam pembuktian atas gugatan Konvensi dari Penggugat Konvensi, maka hal ini tidak perlu dipertimbangkan pula dalam pertimbangan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan majelis terhadap gugatan

Halaman 37 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016



konvensi telah dibuktikan bahwa kepemilikan obyek sengketa telah terbukti sebagai tanah Negara yang tidak dikuasai oleh siapapun termasuk juga bukan milik PT Kereta Api, maka petitum gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi poin 2 tidak beralasan dan patut ditolak;

Menimbang bahwa dikarenakan petitum gugatan Penggugat Rekonvensi poin 4, 5, 6, 7, 8, 9 merupakan petitum yang saling terkait akibat dikabulkannya petitum 2, maka terhadap petitum tersebut dinyatakan tidak beralasan dan patut untuk ditolak.”

2. Bahwa sebagaimana telah diutarakan oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi dalam posita angka 7 Gugatan *a quo*, Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi telah memutuskan sewa menyewa Tanah Objek Sengketa yang telah disepakati dengan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Sewa Tanah Objek Sengketa (*vide* Bukti T-10, T-11, T-12, T-13 dan T-14), dengan cara tidak mau lagi membayar uang sewa terhadap Tanah Objek Sengketa tersebut;
3. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf c. dan Pasal 8 ayat (3) Perjanjian Sewa Tanah Milik Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) untuk Proyek Cargo Terminal Sidotopo di Emplasemen Sidotopo Nomor D.20/680/TB/D.VIII/XI/98 tertanggal 25 November 1998 (*vide* Bukti T-10) yang telah diperpanjang (Addendum) beberapa kali namun tetap merupakan satu kesatuan hingga terakhir berdasarkan Perjanjian Sewa Tanah Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Jalan Sidotopo Lor. 68A Surabaya Nomor: 0032/8.60143/SDT/TN/XI/2005 tertanggal 22 Mei 2006 (*vide* Bukti T-13), diatur secara tegas bahwa:
 - Bunyi Pasal 3 ayat (2) huruf c:
”PIHAK KEDUA berkewajiban:
 - c. Menyerahkan tanpa syarat dalam keadaan semula apabila lahan tersebut akan dipergunakan oleh Perumka, Pemerintah atau masa sewa tanah telah habis kepada PIHAK PERTAMA.”
 - Bunyi Pasal 8 ayat (3):
”Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan Perjanjian sebagaimana tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini, maka PIHAK KEDUA harus membongkar bangunan yang berada di atas tanah yang dikontrak tanpa ganti rugi dari PIHAK PERTAMA dan



menyerahkan tanah dalam keadaan kosong;"

Bahwa penandatanganan Perjanjian Sewa Tanah tersebut telah dibuat dan ditandatangani secara sempurna sesuai dengan ketentuan syarat syahnya Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata *juncto* Pasal 1548 KUH Perdata;

4. Bahwa berdasarkan pada klausul Pasal 3 ayat (2) huruf c. dan Pasal 8 ayat (3) Perjanjian Sewa Tanah tersebut di atas dan dikaitkan dengan posita angka 7 Gugatan *a quo*, Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi telah memutuskan sewa menyewa Tanah Objek Sengketa yang telah disepakati dengan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu, sesungguhnya terbukti dan tidak terbantahkan bahwa hubungan hukum sewa menyewa Tanah Objek Sengketa antara Pemohon Kasasi/ Penggugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi sejak akhir Tahun 2007 sudah berakhir;
5. Bahwa walaupun telah terbukti hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Tergugat dengan Termohon Kasasi/Penggugat telah berakhir sejak tahun 2007, akan tetapi hingga saat ini Termohon Kasasi/Penggugat masih tetap menghuni Tanah Objek Sengketa sekalipun Pemohon Kasasi/Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan/Somasi kepada Termohon Kasasi/Penggugat sebagaimana terbukti dan diakui juga oleh Termohon Kasasi/Penggugat dalam Posita angka 8 Gugatan *a quo*. Oleh karena itu tindakan Termohon Kasasi/Penggugat yang masih tetap menghuni Tanah Objek Sengketa sebagai Penghuni Liar;

Dengan demikian *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Pasal 1320 *juncto* Pasal 1548 KUHPerdata) karena terbukti demi hukum bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi berdasar hukum untuk dikabulkan karena terbukti bahwa Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi telah menghuni tanah objek sengketa sejak tahun 2007 hingga saat ini sebagai penghuni liar tanpa membayar uang sewa kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi;

Oleh karenanya, mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2015 *juncto*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 18 Desember 2014 dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, untuk selanjutnya mengabulkan dalil gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

B. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata;

1. Bahwa sebagaimana dalil Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi pada butir A dalam rekonvensi tersebut di atas, terbukti demi hukum bahwa tindakan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi yang masih tetap menghuni Tanah Objek Sengketa sebagai Penghuni Liar dapat dikategorikan merupakan tindakan pelanggaran hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 1243 KUHPerdata;
2. Bahwa Pasal 1243 KUHPerdata antara lain berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu.. dst";
3. Bahwa Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi telah lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c. dan Pasal 8 ayat (3) Perjanjian Sewa Tanah sebagaimana diuraikan di atas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata tersebut di atas, Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi wajib memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi selaku pihak yang menyewakan Tanah Objek Sengketa kepada Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi;

Bahwa oleh karena itu mendasarkan pada dalil Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi yang diuraikan pada posita angka 13 dan petitum angka 5 gugatan rekonvensi *a quo* terkait tuntutan ganti rugi, berupa ongkos, kerugian dan bunga, maka sangat beralasan dan berdasar hukum jika *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di tingkat Kasasi untuk mengabulkan seluruh tuntutan ganti rugi yang Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 40 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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)



Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 11 November 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Desember 2015 dan dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

1. Bahwa *Judex Facti* telah tidak seimbang dalam memberikan beban pembuktian sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR, dimana *Judex Facti* membebankan pembuktian dalam perkara *a quo* kepada Penggugat/Termohon Kasasi terlebih dahulu bukan kepada Tergugat/Pemohon Kasasi terlebih dahulu, lagipula *Judex Facti*/Pengadilan Negeri dalam hal. 36 putusannya salah menyimpulkan pokok sengketa dalam perkara *a quo* yang menyatakan bahwa “yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah sewa menyewa atas objek sengketa antara Peggugat dan Tergugat sah”, sedangkan Penggugat sejak tahun 2007 sudah tidak mengakui lagi Penggugat sebagai pemberi sewa dan bahkan Penggugat/Termohon Kasasi telah mengalihkan objek sewa menyewa tersebut kepada pihak ketiga sehingga Termohon Kasasi memperoleh status tersangka dari Kejati Jatim, sebenarnya yang menjadi pokok sengketa adalah Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah negara sedangkan Tergugat mendalilkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah negara yang pengelolaannya ada padanya;
2. Bahwa bukti Penggugat/Termohon Kasasi (P-42) berupa surat pernyataan Santoso Widi Asmoro tanggal 9 Desember 2013 yang membatalkan surat pernyataannya sendiri tertanggal 1 Agustus 2012 yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati oleh PT Margo Rahayu beralamat di Jalan Sidotopo Lor Nomor 68 A Surabaya adalah benar asset milik PT KAI (Persero) sesuai dengan kontrak Nomor 000032/8.60143/SDT/TN/XI/2006, menurut Mahkamah Agung surat pernyataan tersebut hanya berlaku dan mengikat dirinya sendiri dan tidak mengikat pihak ketiga apalagi untuk merugikan pihak ketiga;
3. Bahwa *Judex Facti* tidak mengkaitkan ketentuan Pasal 2 PP Nomor 8 Tahun 1953 dengan ketentuan lainnya sehingga telah salah menafsirkan ketentuan PP Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan tanah tanah Negara tersebut;
4. Bahwa bilamana PP Nomor 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 dan 2 PERMENEG Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi hak penguasaan atas tanah negara yang menegaskan bahwa "hak penguasaan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 8 Tahun 1953 yang telah diberikan kepada departemen departemen telah dikonversi menjadi hak pakai sepanjang dipergunakan untuk kepentingan sendiri bila tanah tersebut diberikan dengan suatu hak pada pihak ketiga maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi hak Pengelolaan";

5. Bahwa berdasarkan *Grodkaart* Nomor 2084/W tanggal 27 Maret 1928 tanah seluas 38.000 m² tersebut adalah milik perusahaan kereta api Pemerintah Belanda yang bernama *Staats Spoorweg* yang sejak 1 Januari 1950 DKARI yang dibentuk berdasarkan maklumat Menteri Perhubungan RI Nomor 1/KA tanggal 23 Oktober 1946 dibentuk DKARI untuk mengelola perkereta apian seluruh Indonesia dan berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum Nomor 2 tanggal 6 Januari 1950 DKARI dan *Staats Spoorweg* digabungkan menjadi satu djawatan dengan nama DKA demikian pula seluruh kekayaan tersebut menjadi milik DKA dan setelah beberapa kali berubah status perusahaannya dan saat ini berstatus sebagai perusahaan BUMN PT KAI berdasarkan PP Nomor 19 Tahun 1998 PERUMKA menjadi PT KAI maka menurut Mahkamah Agung atas tanah seluas 38.000 m² yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah asset milik PT KAI Persero;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby. tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 18 Desember 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5

Halaman 42 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/Pdt/2015/PT.Sby. tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 61/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 18 Desember 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan tanah seluas 38.000 m². yang terletak di Jalan Sidotopo Lor Nomor 68-A Surabaya adalah asset milik Penggugat Rekonvensi PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah asset Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Sidotopo Lor Nomor 68-A Surabaya, dan semua orang tanpa kecuali yang mendapatkan hak dari padanya;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 3 Agustus 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,

Halaman 43 dari 44 hal. Put. Nomor 1192 K/Pdt/2016

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

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.,

Biaya-biaya kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R I

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

DR. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

19610313 198803 1 003