



PUTUSAN

Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Sukmawati**, Perempuan, tempat/Tanggal Lahir Bukittinggi, 28 Desember 1980, Umur 42 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jln. H. Miskin RT/RW 005/003 Kelurahan Campago Ipuh, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, disebut Penggugat I;
2. **Suryana**, Laki-laki, tempat/ Tanggal lahir, Jakarta 28 Mei 1988, Umur 34 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jln. H. Miskin RT/RW 005/003 Kelurahan Campago Ipuh, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, disebut Penggugat II;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Jasman,SH. Advokat/Pengacara beralamat di Jl. Mandiangin No.42.C Kel. Campago Ipuh Kec. MKS Kota Bukittinggi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi tanggal 29 Agustus 2022 dibawah register No.138/Pdt.SK/2022/PN Bkt, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Melawan

1. **Emi Kartimis**, Perempuan, Umur ± 60 Tahun, Pekerjaan Dagang, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Pasar Baso, Kenagarian Tabek Panjang Kecamatan Baso Kabupaten Agam, disebut sebagai Tergugat I;
2. **Yosrizal**, laki-laki, tempat/tanggal lahir Dabo Singkep, 19 Februari 1982, Agama Islam, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Air Tabik, Jorong Baso Nagari Tabek Panjang Kecamatan Baso Kabupaten Agam, disebut sebagai, Tergugat II;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. M.Ifra Fauzan,SHI, 2. Zul Fauzi,SH, 3. Buscandra Burhan, SH. Kesemuanya merupakan Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Justice Companion yang beralamat di Jalan Pemuda No.3B Kelurahan Aua Tajung Kang Tengah Sawah Kecamatan Guguk Panjang Kota Bukittinggi berdasarkan surat

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkt



kuasa khusus tanggal 27 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi tanggal 28 September 2022 dibawah register No.163/Pdt.SK/2022/PN Bkt, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 29 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi dalam register perkara Nomor 36/Pdt.G/2022/PNBkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat I dengan Penggugat 2 adalah suami istri yang sah, yang tidak ada hubungan dengan Tergugat I dan Tergugat II.
2. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2021 orang tua dari Penggugat 1 dan mertua dari Penggugat 2 yang bernama ROSMIT telah membuat perjanjian Sewa Menyewa dengan PT Karet Api Indonesia Persero yaitu dari tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan 31 Desember 2022.
Bahwa sewa menyewa tersebut lokasinya terletak di daerah Baso tepatnya di KM 106 + 110 /121.80 sebelah kanan jalan KA antara Baso - PGT Lintas : PP. Py Nagari Tabek Panjang. Kec. Baso. Kab. Agam dengan luas tanah / Bangunan 163.40 M2 Penggunaan rumah tinggal, Data Penyewa Nama : ROSMIT alamat Jorong Baso Nagari Tabek Panjang. Kec. Baso. Kab. Agam.
3. Bahwa kemudian setelah sewa menyewa tanah dilakukan antara Rosmit dengan PJKA (Persero) dimana ROSMIT diatas tanah PJKA / PT KAI tersebut didirikanlah 3 Petak Kedai dan selanjutnya langsung ditempati oleh ROSMIT orang tua dari Penggugat 1 dan mertua dari penggugat II dimaksud;
4. Bahwa pada tanggal 3 Pebruari 2020 ROSMIT Ibu kandung dari Penggugat 1 dan mertua dari Penggugat 2 telah membuat Surat Kuasa kepada anaknya dan menantunya yaitu kepada 1. Sukmawati, 2. Suryana. Guna untuk

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkt



meneruskan Perjanjian sewa menyewa tanah jalan PJKA / PT KAI (Persero) tersebut dan sekali gus mengurus 3 petak Kedai yang telah berdiri diatas tanah PJKA / PT KAI (Persero) tersebut.

5. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2020 dimana ROSMIT orang tua dari Penggugat 1 dan mertua dari penggugat 2 meninggal dunia, maka sesuai dengan surat kuasa yang dibuat oleh (almh) ROSMIT kepada anak dan menantunya pada tanggal 3 Pebruari 2020 tersebut diberikan kuasa guna untuk mengurus dan meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan PJKA / KAI (Persero) sekaligus mengurus 3 petak Kedai yang didirikan oleh almh ROSMIT tersebut, dimana ke 3 petak Kedai tersebut terletak di depan Pasar Baso Kenagarian Tabek Panjang. Kecamatan Baso. Kab. Agam, dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatas dengan tanah Rosmit.

Sebelah Barat berbatas dengan. Tanah Yusnimar.

Sebelah Utara berbatas dengan Jin. Raya Bukittinggi - Payakumbuh.

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jaraniyah.

Disebut objek perkara.

6. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan para penggugat dimana Tergugat I telah menempati 1 petak Kedai tanpa adanya perjanjian sewa menyewa dengan Almh Rosmit orang tua para penggugat atau dengan para penggugat sendiri.
7. Bahwa setelah kedai 1 petak ditempati oleh Tergugat I kemudian penggugat menemui tergugat I untuk menyampaikan / menegur tergugat I supaya dikosongkan namun tergugat I mengatakan bahwa tergugat I telah melakukan Pagang gadai / sewa dengan tergugat II sejumlah Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) pada hal tergugat II tidak ada hak di tanah yang di sewakan oleh PJKA (Persero) kepada almh Rosmit tersebut dan juga tidak ada hibungan dengan Almh Rosmit atau dengan Para Penggugat, maka terguat II yang telah menerima uang sewa/gadai dari tergugat I adalah merupakan perbuatan Penipuan atau Penggelapan;
8. Bahwa beberapa hari kemudian para penggugat datang menemui lagi tergugat I untuk menanyakan kapan akan dikosongkan, namun kenyataannya jangankan untuk dikosongkan malahan tergugat I yang telah menguasai 1 petak kedai tersebut telah pula mengambil atau telah menyambung 1 petak lagi untuk dijadikan 2 petak kedai dengan cara



membuka paksa hal ini juga tanpa sepengetahuan para penggugat, maka perbuatan yang dilakukan oleh tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan para penggugat dirugikan atas membuka paksa kedai tersebut tanpa seizing para penggugat.

9. Bahwa selanjutnya dimana penggugat II menemui kembali tergugat I untuk mengatakan segera dikosongkan namun tergugat I tidak bersedia untuk mengosongkan dengan alasan bahwa tergugat I telah menyerahkan uang sewa atau gadai kepada tergugat II sejumlah Rp. 15.000.000,- dan untuk menghindari jangan terjadi keributan dimana para penggugat dengan iktikat baik akan mengganti atau mengembalikan uang tergugat I yang diserahkan kepada tergugat II tersebut, nyatanya setelah uang diserahkan kepada tergugat I yang diterima oleh tergugat II, dengan tidak beriktikat baik tergugat I tidak mau mengosongkan 2 petak kedai tersebut, maka perbuatan tergugat I yang tidak mengosongkan tersebut dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa kemudian para penggugat melihat lagi kelokasi apakah sudah dikosongkan kedai tersebut nyatanya ke 2 (dua) petak kedai tersebut tetap ditempati oleh tergugat I sampai sekarang ini dan para penggugat telah berulang kali menegur tergugat I untuk mengosongkan namun tergugat I tidak beriktikat baik untuk mengosongkan, akibatnya para penggugat merasa dirugikan oleh tergugat I dengan tergugat II dan kedua para tergugat tersebut dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa Tentang Perbuatan Melawan Hukum Sesorang :
Penguasaan hara Terpekara oleh tergugat I dengan tanpa hak dan tanpa persetujuan yang empunya maka pihak tergugat I harus dihukum untuk keluar dari harta terpekara.
(P.T) Padang.tanggal 14 Pebruari 1970 No.27/1969/PT.PDG.
M.A. tanggal 2 Juli 1974 No.239 K / Sip /1971.
12. Bahwa untuk menjaga agar tanah objek sengketa jangan dipindah tangankan kepada pihak ketiga / pihak lain selama perkara sedang berjalan antara Para Tergugat dengan Para Penggugat, mohon diletakan SITA TAHAN (conservatoire beslag) dan mohon dapat dikosongkan atas objek perkara tersebut.
13. Bahwa untuk mewujukan kepatuhan tergugat I dan II , patut para tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwang som) secara tanggung



renteng sebesar 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari kepada para penggugat sejak gugatan ini didaftarkan sampai putusan dilaksanakan atau putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bedasarkan uraian diatas dan segala upaya telah para penggugat lakukan, namun tidak berhasil maka kami ajukan gugatan ini kehadapa Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi, agar Bapak memanggil kami para pihak pada hari dan tanggal yang ditentukan guna memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan harapan semoga Bapak memutusnya dengan amarnya berbunyi sbb :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat 1 dan penggugat 2 adalah suami istri yang sah;
3. Menyatakan (almh) ROSMIT adalah Ibu kandung dari penggugat 1 dan mertua dari penggugat 2;
4. Menyatakan pada tanggal 9 Maret 2021 ROSMIT orang tua Penggugat 1 dan mertua dari penggugat 2 telah membuat perjanjian Sewa menyewa dengan P I Kerta Api Indonesia (Persero) yaitu dari tgl 01 Januari 2021 sampai dengan 31 Desember 2022 adalah sah, kuat dan berharga;
5. Menyatakan perjanjian sewa menyewa antara Rosmit dengan tanah PJK / KAI yang telah didirikan 3 petak kedai terletak di depan Pasar baso Kenagarian Tabek panjang. Kec. Baso. Kab. Agam dengan batas - batas sbb;

Sebelah Timur berbatas dengan tanah Rosmit.

Sebelah Barat berbatas dengan tanah Yusnimar.

Sebelah Utara berbatas dengan Jin.Raya Bukittinggi - Payakumbuh.

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jaraniyah.

Disebut objek sengketa.

6. Menyatakan surat kuasa tertanggal 3 Februari 2020 antara (almh) Rosmit sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa 1. Sukmawati dan Suryana adalah sah, kuat dan berharga.
7. Menyatakan tergugat I yang menempati 1 petak kedai dan mengambil / menambah 1 petak lagi dengan cara merusak dengan paksa adalah suatu perbuatan melawan hukum.
8. Menyatakan tergugat I dan tergugat II tidak mempunyai hak atas 2 petak kedai yang dikuasai oleh tergugat I diatas tanah sewa menyewa antara Rosmit dengan PJK/KAI (persero).



9. Menghukum tergugat I untuk mengembalikan 2 petak kedai tersebut kepada para penggugat.
10. Menghukum tergugat I yang menempati 2 petak kedai / objek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan ke 2 petak kedai /objek sengketa tersebut kepada para penggugat tanpa ada hak orang lain di atasnya, dan apabila ingkar akan dimintakan bantuan pada aparat keamanan (Polisi dan TNI).
11. Menghukum tergugat I untuk membayar uang paksa (dwang Som) kepada penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari terhitung mulai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
12. Menyatakan sah dan kuat serta berharga SITA TAHAN (conservatoire Beslag) terhadap objek sengketa;
13. Menghukum Para tergugat I untuk patuh dan taat pada putusan pengadilan;
14. Membebaskan kepada para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil adilnya (et aequo et bono);

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

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Melky Salahudin, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bukittinggi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa dari Laporan Hakim Mediator tanggal 12 Oktober 2022 bahwa mediasi yang dilakukan telah gagal mencapai kesepakatan dan para pihak memohon agar persidangan perkara tersebut dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan, atas gugatan Para Penggugat tersebut Para Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis pada tanggal 2 November 2022 pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Para Penggugat rancu dan tidak jelas (*Obscure Libel*) dimana apabila dicermati dalam Petitem gugatan Para Penggugat pada

Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkt



poin 2 dimana Para penggugat meminta Majelis Hakim untuk *menyatakan Penggugat 1 dan Penggugat 2 adalah suami istri yang sah* kemudian pada Petitum poin 3 dimana Para Penggugat meminta Majelis Hakim untuk *menyatakan Rosmit (almh) adalah ibu kandung dari Penggugat 1 dan mertua Penggugat 2*, bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bukittinggi memberikan putusan sebagaimana yang dituntut oleh Para Penggugat dalam petitumnya, dimana yang berhak untuk menyatakan sah atau tidaknya sebuah pernikahan dan hubungan waris seseorang merupakan kewenangan Pengadilan Agama hal ini berdasarkan Undang-undang No 3 tahun 2006 jo Undang-undang No. 50 tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dalam pasal 49 menyebutkan bahwa "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam dibidang;

- Perkawinan - Wakaf - Ekonomi Syari'ah
- Waris - Zakat
- Wasiat - Infaq
- Hibah - Shadaqah

Sebagaimana dalam *pasal 8 Nomor 3 Rbg* disebutkan bahwa petitum adalah apa yang diminta atau diharapkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh hakim dalam persidangan, tuntutan ini akan terjawab dalam amar putusan. Oleh karena itu petitum harus dirumuskan secara jelas, singkat dan padat sebab tuntutan yang tidak jelas maksudnya akan berakibat pada tidak diterima atau ditolaknya tuntutan tersebut. Disamping itu tuntutan haruslah berdasar hukum dan harus pula didukung oleh posita, posita yang tidak didukung oleh petitum akan berakibat pada tidak diterimanya tuntutan, sedangkan petitum yang tidak didukung oleh posita akan berakibat ditolaknya tuntutan tersebut. Bahwa antara Posita dengan Petitum yang dibuat oleh Para Penggugat sama sekali tidak ada korelasi dengan *fundamentum petendi* yang ada dalam gugatan Para Penggugat yang akan menimbulkan pertanyaan: Apa korelasi gugatan Para Penggugat dengan status perkawinan yang dimintakan kepada Majelis Hakim untuk disahkan sementara itu bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri melainkan kewenangan Pengadilan Agama ? Dan apa korelasi

Halaman 7 dari 38 Putusan Perdata Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkt



status hubungan Rosmit (almh) dan Para Penggugat yang diminta untuk dinyatakan sebagai ibu kandung dalam perkara *a quo* yang nyatanya itu merupakan kewenangan Pengadilan Agama untuk menentukan hubungan kewarisan seseorang ? Sehingga antara posita dengan Petitum Para Penggugat menjadi rancu dan tidak jelas karena mencampur adukkan antara kewenangan Pengadilan Agama dengan Pengadilan Negeri dalam 1 tuntutan (petitum). Sehingga dengan tidak jelas dan rancunya gugatan Para Penggugat tersebut maka cukup beralasan hukum untuk di tolak;

2. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscure Libel*) dimana M. Yahya Harahap, S.H. menjelaskan pengertian obscure libel adalah gugatan Penggugat tidak terang atau gelap (*onduidelijk*). Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut. Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 menyatakan:

"Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Ketidak jelasan atau Obscuur Libel dalam gugatan ini dapat kita lihat pada poin 8 bagian petitum gugatan yang meminta untuk:

"Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai hak atas 2 petak kedai yang dikuasai oleh Tergugat I di atas tanah sewa menyewa antara Rosmit dengan PJK/KAI (persero)".



Berdasarkan petitum Para Penggugat ini, hak apa yang dituntut oleh Para Penggugat terhadap Para Tergugat tidaklah jelas, apakah Para Penggugat menuntut hak milik, hak sewa, atau hak jaminan. Bahkan Para Penggugat dalam positanya tidak ada sama sekali menyebutkan kedai-kedai tersebut milik Para Penggugat atau dalam petitumnya meminta untuk menyatakan kedai-kedai ditetapkan sebagai milik Para Penggugat sendiri.

Kemudian, ketidakjelasan atau kaburnya gugatan juga terlihat pada poin 2 dan 5 posita Para Penggugat, dimana pada poin 2 Para Penggugat menyatakan bahwa telah terjadi perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Rosmit dengan PT KAI yang terhitung dari tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan 31 Desember 2022. Sedangkan pada poin 5 diterangkan bahwasanya Rosmit telah meninggal dunia pada tanggal 20 Maret 2020. Apakah masuk akal jika orang yang telah meninggal dunia dapat melakukan suatu perikatan atau perjanjian hukum?

Kemudian, ketidakjelasan posita gugatan juga terdapat pada objek perkara yang dijelaskan oleh Para Penggugat pada poin 5 dalam posita gugatan yang apabila dicermati dengan seksama Para Penggugat selaku penyewa hanya menyewa lahan PT. KAI sehingga seharusnya batas tanah objek perkara *a quo* tidaklah berbatasan sebagaimana batas-batas yang dibuat oleh Para Penggugat yang nyata-nyatanya merupakan batas tanah milik Tergugat II. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979 yang menyatakan sebagai berikut:

“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”

Oleh sebab itu, dengan banyaknya ketidakjelasan dan kerancuan terhadap peristiwa hukum yang dijelaskan Para penggugat dalam gugatannya sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim dalam memeriksa perkara *a quo* untuk tidak dapat menerima atau setidaknya-tidaknya menolak gugatan Para Penggugat.

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terdapat cacat formil yakni *error in persona* dalam bentuk *Persona Standi in Judicio*. *Persona Standi in Judicio* ini terjadi karena Para Penggugat tidak mempunyai hak/kapasitas atau *Legal Standing* dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata”* (hal 111-136) *dijelaskan bahwa orang yang bertindak sebagai Penggugat*



harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Begitu juga menurut Ny. Retno Wulan, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya “ Hukum Acara Dalam Teori dan Praktek “ (hal.3) dijelaskan bahwa dalam hukum perdata, Penggugat adalah orang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat di depan hakim. Sementara Para Penggugat dalam posita gugatannya mengaku melanjutkan sewa menyewa yang dilakukan Rosmit sebagai orang tua dari Penggugat I dimana kedudukan Para Penggugat hanya sebagai PENYEWA bukan PEMILIK. Sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan a quo dan tidak pula mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I dimana menurut hemat Tergugat I yang berkapasitas untuk mengajukan gugatan tersebut adalah PT Kereta Api Indonesia (KAI) itu sendiri dan yang mempunyai hubungan hukum antara PENYEWA dengan Pihak yang menyewakan. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294.K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 telah dinyatakan:

“Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.

Kemudian, berdasarkan pandangan hukum Para Tergugat bahwa perjanjian atau sewa menyewa tanah rel atas nama Rosmit (almh) dengan PT KAI tidaklah sah karena sewa menyewa tersebut terjadi pada tanggal 9 Maret 2021, sedangkan Rosmit (almh) sendiri telah meninggal dunia pada 20 Maret 2020 (vide poin 5 posita gugatan Para Penggugat) hal mana didapat fakta hukum bahwa Rosmit selaku pemberi kuasa telah meninggal dunia dan sebelum meninggal dunia Rosmit (almh) memberikan kuasa kepada Para Penggugat pada tanggal 3 Februari 2020. Pasal 1813 KUHPerdata menyebutkan:

“Bahwa pemberian kuasa berakhir atau gugur salah satunya adalah dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa”

Sehingga berdasarkan pasal 1813 KUHPerdata di atas tidak berdasar hukum Para Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo.



Dimana nyatanya sewa menyewa tersebut atas nama Rosmit yang telah meninggal dunia, bukan atas nama Para Penggugat (vide poin 2 posita gugatan Para Penggugat). Beda cerita apabila sewa menyewa telah terjadi, tetapi dalam masa berjalannya sewa menyewa tersebut Penyewa meninggal dunia, maka sewa menyewa tetap dapat berjalan hingga habis masa sewanya. Oleh sebab itu, gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat tidaklah berdasar hukum sehingga beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk tidak dapat menerima atau setidaknya menolak gugatan Penggugat;

4. Bahwa nyatanya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat juga kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Dimana Para Penggugat seharusnya menjadikan PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak dalam perkara a quo, dimana gugatan Para penggugat tidak terlepas hubungannya secara hukum dengan PT. KAI itu sendiri hal ini didasari pada gugatan Para Penggugat terkait surat sewa tanah rel milik PT. KAI tersebut selaku pemberi sewa. Dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa :

“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/ badan hukum lain yang harus ikut digugat tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”.

Bahwa meskipun Para Penggugat memiliki kebebasan dalam menentukan siapa saja atau subjek hukum yang akan digugat tetapi jika hubungan hukum pihak-pihak tertentu secara *feteljik* atau orang/pihak yang sesungguhnya juga menguasai objek perkara maka dalam penentuan subjek hukum gugatan seharusnya didasarkan pada kepentingan bagaimana putusan nantinya dapat dijalankan. Bahwa dengan tidak didudukkannya pihak PT. KAI sebagai salah satu pihak atau subjek hukum dalam gugatan a quo maka cukup beralasan hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak dan secara formal gugatan tidaklah memenuhi syarat sehingga haruslah di nyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tidak ada hubungan;



2. Bahwa Para Tergugat tidak tahu menahu dengan adanya perjanjian sewa menyewa antara ROSMIT dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia sementara Tergugat I telah berada di tanah objek perkara membuka warung/kedai semenjak tahun 2016 dan pada saat itu ROSMIT sendiri mengetahui dan tidak pernah menyuruh Tergugat I untuk pergi begitu juga YUSNIMAR selaku orang tua kandung dari Tergugat II dan PT. Kereta Api Indonesia tidak pernah meminta Tergugat I untuk mengosongkan lahan yang saat ini berbentuk kedai tersebut, sehingga aneh jika Para Penggugat meminta Tergugat I untuk pergi dari objek perkara. Kemudian kedudukan Tergugat I sendiri juga mengontrak pada Tergugat II dengan dasar pinjam meminjam uang oleh Tergugat II pada Tergugat I pada tanggal 2 Juli 2018 yang mana kedai tersebut dijadikan objek peminjaman oleh Tergugat II kepada Tergugat I, sehingga perlu Para Tergugat tegaskan pada saat itu ROSMIT sendiri masih hidup dan tidak pernah mengganggu gugat Tergugat I dan Tergugat II begitu juga PT. KAI sendiri tidak pernah meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan lahan objek perkara, kemudian Tergugat II selaku pemilik tanah bagian barat atau tepatnya di bagian belakang dari tanah PT. KAI tidak pernah diberitahu oleh PT. KAI bahwa tanah PT. KAI yang tepat berada di depan tanah Tergugat II akan disewakan sehingga hal ini merugikan Tergugat II karena terhalang oleh kegiatan sewa menyewa tersebut maupun bangunan yang akan dibangun oleh si penyewa yang seharusnya menjadi prioritas adalah Tergugat II itu sendiri. Lagi pula, Para Penggugat tidak mencantumkan surat sewa menyewa tanah rel tersebut seperti nomor berapa dan tahun berapa dalam gugatan a quo;

3. Bahwa tidak benar ROSMIT mendirikan 3 buah kedai seperti apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita poin 3 gugatan a quo melainkan Tergugat II lah yang membuat kedai tersebut dengan meminjam uang kepada Tergugat I pada tahun 2016 dan membeli bahan-bahan berupa kayu, atap dan lain-lainnya dan Tergugat II sendiri yang membangun kedai tersebut dimana ROSMIT sendiri di tumpangkan dengan status tidak menyewa dengan alasan hubungan dekat antara orang tua Tergugat II yakni YUSNIMAR dengan orang tua Penggugat I yang bernama ROSMIT. Sehingga berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah



suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”.

4. Bahwa berdasarkan pernyataan Para Penggugat pada poin 4 dan 5 gugatannya, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa ROSMIT sebagai penyewa tanah rel milik PT KAI telah memberikan Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2020 kepada Para Penggugat untuk meneruskan perjanjian sewa menyewa tanah rel. Kemudian pada tanggal 20 Maret 2020 ROSMIT meninggal dunia, tetapi sewa menyewa tanah rel tetap dilakukan pada saat itu dan diperpanjang hingga akhir tahun 2022 dengan nama penyewa ROSMIT dalam surat kontrak sewa menyewa sebagaimana pernyataan Para Penggugat dalam posita gugatan poin 2.

Berdasarkan ini, Para Tergugat berpandangan bahwa sewa menyewa tanah rel atas nama ROSMIT tidaklah sah berdasarkan hukum karena menyalahi ketentuan yang ada dengan menggunakan Surat Kuasa yang telah gugur atau batal. Hal ini sudah diperjelas dalam Pasal 1813 KUHPerdara yang menyebutkan *bahwa pemberian kuasa berakhir atau gugur salah satunya adalah dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa.*

Oleh sebab itu, menurut pandangan hukum Para Tergugat maka perjanjian sewa menyewa antara ROSMIT (almh) dan PT KAI yang berlangsung saat ini tidaklah sah dan haruslah batal demi hukum. Dengan berlanjutnya sewa menyewa tanah rel saat ini, nyatanya telah merugikan Tergugat II karena tepat di belakang tanah rel tersebut adalah tanah orang tua dari Tergugat II.

5. Bahwa tidak benar batas-batas tanah objek perkara a quo seperti yang dinyatakan Para penggugat dalam poin 5 dimana terdapat ketidakjelasan batas-batas tanah tersebut dan titik tolak darimana Para Penggugat menjelaskan batas-batas objek perkara a quo. Bahwa apabila dicermati dengan seksama Para Penggugat selaku penyewa hanya menyewa lahan PT. KAI sehingga seharusnya batas tanah objek perkara a quo tidaklah berbatasan sebagaimana batas-batas yang dibuat oleh Para Penggugat yang nyata-nyatanya merupakan batas tanah milik Tergugat II sehingga dengan tidak jelasnya batas tanah tersebut sudah seharusnya Majelis Hakim tidak menerima atau setidaknya-tidaknya menolak gugatan Para Penggugat. Seperti halnya bagian Sebelah barat tidak lah berbatasan dengan tanah YUSNIMAR melainkan dengan tanah PT. KAI dan DENDI



MAWARDI, kemudian sebelah selatan berbatasan dengan tanah YOSRIZAL (Tergugat II) bukan dengan JARANIYAH, begitu juga dengan batas sebelah Timur berbatasan dengan Tanah PT. KAI. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979 yang menyatakan sebagai berikut:

“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”

Oleh sebab itu, dengan ketidak jelasan objek perkara yang diterangkan oleh Para Penggugat maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

6. Bahwa terkait dengan posita Para Penggugat poin 6 dan 7, sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan pada poin 2 bahwa Tergugat I merasa tidak ada keterkaitan harus meminta izin kepada Para Penggugat dimana Tergugat I sudah terlebih dahulu berada di objek perkara pada tahun 2016 dan hanya berurusan dengan Tergugat II selaku pemilik tanah bagian belakang dari tanah rel milik PT KAI, bahkan pada saat itu Rosmit (almh) sendiri masih hidup dan tidak pernah mengganggu gugat keberadaan Tergugat I dan menurut Tergugat I surat sewa menyewa tersebut tidaklah berdasar hukum sebagaimana yang telah dijelaskan dalam jawaban ini, bahwa untuk poin 7 Para Tergugat meminta Para penggugat untuk membuktikannya dalam persidangan ini;
7. Bahwa terkait posita Para Penggugat poin 8,9 dan 10 perlu Tergugat I tegaskan bahwa antara Tergugat I dengan Para Penggugat tidak ada hubungan hukum ataupun sebab akibat sehingga tidak berdasar hukum sama sekali Para Penggugat menyuruh Tergugat I untuk mengosongkan objek perkara a quo, dan tidak berdasar hukum pula apabila Para Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana Tergugat I merasa tidak merugikan Para Penggugat;
8. Bahwa terkait posita poin 11 seharusnya Para penggugat menjelaskan secara utuh apa itu Perbuatan Melawan Hukum. Apabila dicermati kutipan yurisprudensi yang dicantumkan Para Penggugat dalam poin 11 yang menyebutkan:

“Penguasaan harta Terperkara oleh tergugat I dengan tanpa hak dan tanpa persetujuan yang empunya maka pihak tergugat I harus dihukum untuk keluar dari harta terperkara”



Pertanyaan yang timbul adalah apakah Para Penggugat merupakan pemilik dari objek perkara sehingga Para Penggugat dengan mudahnya menyatakan bahwa yang diperkarakan sebagai "harta"? Yang seharusnya dirugikan itu adalah Pemilik bukan si Penyewa yang notabene hanya berhubungan hukum dengan yang memberikan sewa, sehingga tidak berdasar hukum sama sekali Para penggugat mendalilkan gugatannya terhadap Tergugat I dan Tergugat II dengan dalih Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa untuk posita poin 12 dan 13 haruslah dikesampingkan dimana Para Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu niatan Para Tergugat untuk mengalihkannya kepada orang lain. Sementara itu, objek sengketa juga bukan merupakan hak milik dari Para Penggugat maka tidaklah berdasar hukum dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya;

Berdasarkan uraian eksepsi dan jawaban Para Tergugat di atas, maka Para Tergugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa antara ROSMIT (almh) dengan PT. Kereta Api Indonesia tertanggal 01 Januari 2021 sampai dengan 31 Desember 2022 cacat hukum dan batal demi hukum;
3. Menyatakan surat kuasa tertanggal 3 Februari 2020 antara ROSMIT (almh) kepada Para Penggugat cacat hukum dan tidak sah secara hukum;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Bukittinggi Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Para Penggugat mengajukan Replik tanggal 9 November 2022 yang mana isi selengkapnya sebagaimana terbuat dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan Duplik tanggal 16 November 2022 yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian Nomor : KL.701/III/919/DIVREIISB-2021 tanggal 9 Maret 2021 antara PT.Kereta Api Indonesai (Persero) dengan Rosmit, diberi tanda P. 1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan meninggal Nomor 470/130/XI/2020 yang dikeluarkan Wali Nagari Tabek Panjang Kec.Baso Kab.Agam tanggal 26 November 2020, diberi tanda P. 2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 29 April 2019, diberi tanda P. 3;
4. Fotokopi dari fotokopi Sket Gambar Situasi Tanah antara tanah PJK/PT.KAI (Persero) yang dibuat oleh PT.KAI dengan BPN Kab.Agam, diberi tanda P. 4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran berupa uang dari Sukmawati sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) yang diterima oleh Yoserizal, untuk pembayaran pengembalian uang Mami Kartimisi tanggal 7 Maret 2021, diberi tanda P. 5;
6. 1 (satu) jilid fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian Nomor : KL.701/III/919/DIVREIISB-2021 tanggal 9 Maret 2021 antara PT.Kereta Api Indonesai (Persero) dengan Rosmit, diberi tanda P. 6;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan tanggal 7 Maret 2021 yang ditandatangani oleh ENDRI, diberi tanda P. 7;
8. 1 (satu) lembar fotokopi yang di fotokopi dari handphone berupa m-transfer Berhasil 07/03 15:45:32 776501006435537–Desi Muharyeti Rp.15.000.000,00 OK, diberi tanda P. 8;
9. 1 (satu) lembar fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian tertanggal 11 Oktober 1921, diberi tanda P. 9;
10. 1 (satu) jilid fotokopi sesuai dengan asli Akta pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 12 Februari 2019, diberi tanda P. 10;



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang, yang telah disumpah di muka sidang berdasarkan agamanya dengan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Sri Rezeki Melyani, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dipermasalahkan adalah kedai yang dihuni oleh Emi Kartimis yang beralamat di Pasar Baso Jorong Baso Nagari Tabek Panjang Kecamatan Baso Kabupaten Agam;
- Bahwa sebab saksi kenal dengan Emi Kartimis karena saksi juga jualan disitu, dan kedai saksi bersebelahan yaitu disebelah kiri kedai yang dihuni oleh Bu Emi Kartimis;
- Bahwa saksi berkedai sudah 2 (dua) tahun di sana;
- Bahwa saksi mengontrak kepada Sukmawati yaitu anak dari Rosmit (almh) dan saksi kenal dengan Rosmit saat beliau masih berkedai disitu jualan Ayam;
- Bahwa saksi kenal dengan bu Rosmit sekira sebulan saksi kenal Bu Rosmit lalu beliau meninggal dunia maka kontrakkan saksi bayar kepada Sukmawati;
- Bahwa batas-batas kedai yang saksi sewa adalah sebelah Timur berbatas dengan kedai Bu Rosmit, sebelah Barat berbatas dengan tanah Bu Yusnimar, sebelah Utara berbatas dengan jalan Raya Baso Payakumbuh, sebelah Selatan berbatas dengan tanah Bu Jaraniyah, jadi kedai itu berada di pinggir jalan raya Baso Payakumbuh;
- Bahwa tanah tempat kedai Sukmawati adalah tanah milik PJKA;
- Bahwa saksi tidak tahu Sukmawati sejak kapan menyewa ke PJKA;
- Bahwa sebelum saksi yang menempati kedai ditempat saksi tersebut dikontrak orang jualan nasi Ampare Nadya;
- Bahwa kedai sebelah kanan saksi kedai jualan sate Madura dan sebelah kiri kedai saksi kedai Emi Kartimis;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Emi Kartimis berkedai disitu;
- Bahwa jumlah petak kedai yang berada di objek perkara ada 3 (tiga) petak yang penghuninya sate Madura, saksi dan Emi Kartimis dan sekarang Emi Kartimis menghuni 2 (dua) petak kedai;



- Bahwa saksi tidak tahu kepada siapa Emi Kartimis mengontrak kedai tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Emi Kartimis menghuni 2 (dua) petak kedai karena sebelumnya hanya 1 (satu) petak kedai;
- Bahwa saksi tidak tahu Sukmawati atau Suryana ada bertemu dengan Emi Kartimis;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Yosrizal (Tergugat II);
- Bahwa saksi tidak pernah bercerita kepada Emi Kartimis tentang masalah kedai;
- Bahwa sekarang saksi masih menempati kedai tersebut;
- Bahwa sewa tanah antara Sukmawati dengan PJKa masih berjalan sampai sekarang;
- Bahwa jangka waktu sewa tanah antara Sukmawati dengan PJKa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan orang PJKa berkaitan dengan sewa tanah tersebut;
- Bahwa sebelum saksi mengontrak kedai Sukmawati tersebut sudah ada 3 (tiga) kedai disana yaitu kedai Nasi Ampare Nadya, Sate Madura dan kedai Emi Kartimis;
- Bahwa saksi dihadirkan karena saksi mengontrak kedai ditempat yang diperkarakan ini;
- Bahwa kedai yang saksi kontrak tersebut tanahnya milik PJKa/PT KAI;
- Bahwa saksi mengontrak kedai tersebut sudah 2 (dua) tahun sejak tahun 2021;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Baso, dan sebelumnya saksi berkedai tidak jauh dari kedai yang sekarang ini, yaitu 3 (tiga) kedai jaraknya dari kedai yang saksi kontrak sekarang ini;
- Bahwa saksi membayar kontrakan kedai kepada Sukmawati, sebelumnya kepada ibunya yang bernama Rosmit, sebelum Rosmit wafat saksi membayar kontrakan ke Sukmawati, dan saksi mengontrak 2 (dua) petak kedai;
- Bahwa kedai Sukmawati ada disebelah Timur atau sebelah kanan kedai saksi;
- Bahwa sebelum saksi yang menghuni kedai adalah Kedai Nasi Ampere Nadya dan diapun mengontrak kepada Sukmawati;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan ketiga kedai itu dibuat;
- Bahwa saksi mengontrak di kedai yang jaraknya 3 (tiga) kedai dari kedai sekarang pada tahun 2020;
- Bahwa ditahun 2020 kedai yang dihuni oleh Emi Kartimis sudah ada;



- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun kedai tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang lebih dahulu menempati kedai tersebut adalah sate Madura dari pada saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu kepada siapa sate Madura membayar kontrakan kedainya;
- Bahwa saksi tidak mengontrak ke PJKA karena kata bu Emi Kartimis di sebutkan kalau itu sudah masuk mengontrak ke PJKA;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama Suryana mengontrak ke PJKA tersebut;
- Bahwa yang lebih dahulu mengontrak Emi Kartimis selain itu kedai yang diujung jualan boneka;
- Bahwa dibelakang kedai saksi ada tanah milik Sukmawati dan dibelakangnya lagi saksi tidak tahu tanah milik siapa;
- Bahwa saksi membayar kontrak kedai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setahun untuk 2 (dua) petak kedai;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa Suryana/Sukmawati membayar kontrak ke PJKA;
- Bahwa saksi mengontrak bangunan kedainya, soal ngontrak ke PJKA saksi tidak tahu;
- Bahwa yang saksi tahu dalam perkara ini adalah masalah kepemilikan kedai yang saksi kontrak;
- Bahwa pemilik kedai adalah Sukmawati, karena saksi membayar kontrak kepada Sukmawati dan orang menghuni sebelum saksi ngontrak juga membayar kontrakkannya kepada Sukmawati;
- Bahwa saksi mendapat cerita bahwa yang punya Sukmawati;
- Bahwa saksi tidak tahu Sukmawati mendapat kedai dari mana;
- Bahwa bangunan kedai tersebut berada ditanah PJKA dan mengontrak kepada PJKA;
- Bahwa saksi menyewa tidak ada surat hanya lisan saja;
- Bahwa saksi kenal Rosmit, Rosmit pernah jualan ayam dikedai yang letaknya disekitar kedai yang saksi kontrak, Sukmawati adalah anak dari Bu Rosmit;
- Bahwa Rosmit sudah meninggal;
- Bahwa disebelah kedai bu Rosmit ada rumah Bidan Yet;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan tapi saksi percaya bahwa yang punya kedai itu adalah Sukmawati;

2. Riki Lefian, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkt



- Bahwa saksi kenal dengan Sukmawati karena Sukmawati adalah anak dari guru saksi yang bernama bu Rosmit;
- Bahwa saksi mengetahui sewa menyewa kedai yang diperkarakan ini;
- Bahwa sewa menyewa Rosmit dengan PJKA antara tahun 2018 sampai tahun 2019;
- Bahwa tanah PJKA tersebut ada kedai di atasnya dibangun oleh orang tua Sukmawati sebanyak 3 (tiga) kedai;
- Bahwa letak kedai yang disengketakan di pinggir jalan raya Pasar Baso;
- Bahwa kedai tersebut di kontrak oleh Asep menjual barang harian dan makanan ringan;
- Bahwa sebelum dikontrak oleh Asep kedai tersebut sempat kosong dan sekarang kedai tersebut berisi ketiganya;
- Bahwa penghuni kedai sekarang yaitu kedai sebelah kanan saksi kedai orang jualan sate Madura dan sebelah kiri saksi kedai Bu Emi Kartimis;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Bu Emi Kartimis menghuni kedai tersebut;
- Bahwa Emi Kartimis tidak mengontrak ke Sukmawati;
- Bahwa Emi Kartimis menempati kedai tersebut waktu itu yang punya Yosrizal dan saksi panggil Yosrizal tersebut Jibun dan masalah sama saksi ada utang Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) masalah mobil, ketemu satu tahun yang lewat, saksi minta bantu uang sama Yosrizal dan dia tidak ada uang, jadi saksi harus dapat uang waktu itu, jadi Yosrizal ini menemui Emi Kartimis untuk menambah gadai kedai itu supaya dapat uang Yosrizal ini;
- Bahwa Yosrizal menemui Kartimis untuk menambah gadai kedai yang ditempati Emi Kartimis sekarang;
- Bahwa uang yang diminta waktu itu malam sebanyak Rp2 000.000,00 (dua juta rupiah) dan paginya sebanyak Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa yang memberikan uang adalah Emi Kartimis dan paginya adik saksi yang mengambil uangnya;
- Bahwa setahu saksi kedai tersebut milik Rosmawati;
- Bahwa hubungan Rosmawati dengan Yosrizal adalah tetangga;
- Bahwa pegang gadai antara Yosrizal dengan Emi Kartimis Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);



- Bahwa saksi tidak tahu apakah waktu menempati kedai tersebut ada pihak dari sukrawati menegur Emi Kartimis;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Sukrawati atau Suryana telah memberikan uang kepada Yosrizal untuk mengembalikan uang Emi Kartimis;
- Bahwa saksi adalah ketua pemuda di Jorong Baso;
- Bahwa ketiga kedai tersebut salah satunya ada di tempat oleh pedagang sate yaitu yang menempati kedai yang ditengah yang sekarang ditempati oleh Emi Kartimis;
- Bahwa kedai yang dibangun oleh orang tua Sukrawati ada 3 (tiga) petak yang petak pertama di tempat oleh Asep, satu lagi ditempati oleh Emi Kartimis;
- Bahwa sekarang Emi Kartimis menempati dua kedai;
- Bahwa Emi Kartimis menempati dua kedai tersebut tidak ada izin dari Sukrawati atau Suryana;
- Bahwa petak kedai yang ditempati oleh Emi Kartimis sudah seperti itu dan tidak ada di buka paksa;
- Bahwa saksi mengetahui sewa menyewa orang tua dari Sukrawati kepada PJKA;
- Bahwa tanah PJKA adalah tanah yang ditempati untuk membangun kedai;
- Bahwa Emi Kartimis tinggal di Koto Lalang dan saksi pernah mendengar Emi Kartimis pernah tinggal di Koto Marapak termasuk Jorong Baso;
- Bahwa saksi dihadirkan mengenai masalah tanah PJKA;
- Bahwa setahu saksi perjanjian PJKA dibuat oleh Sukrawati saksi tahunnya waktu itu ditahun 2018 atau 2019 disuruh mendampingi ketua pemuda di Jorong Baso dan terjadi pengukuran tanah;
- Bahwa perjanjian dengan PJKA saksi tidak pernah melihat, yang jelas perjanjian itu antara keluarga Sukrawati dengan PJKA pada tahun 2018 atau 2019;
- Bahwa saksi lupa apakah ditahun 2018 atau 2019 sudah ada kedai diatas tanah PJKA tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat kedai tersebut dibuat tahun berapa;
- Bahwa yang membuat kedai adalah Ibu Rosrawati;
- Bahwa sewaktu membuat kedai saksi tidak tahu, saksi tahu kedai sudah ada saja;



- Bahwa tanah yang dipermasalahkan ini adalah tanah PJKA;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah PJKA ini;
- Bahwa dibelakang tanah PJKA adalah tanah Yosrizal;
- Bahwa batas tanah Yosrizal dengan tanah PJKA saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah Yosrizal sudah di beli oleh Rosmit dan saksi tidak ingat kapan dibelinya;
- Bahwa ditengah kedai ada sate madura dan dia menyewa kepada Suryana, saksi tahu dia menyewa kepada Suryana karena dia cerita sewaktu saksi beli sate;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan orang sate madura tersebut menyewa disana;
- Bahwa sewaktu ada permasalahan saksi dengan Yosrizal dan Yosrizal meminta uang kepada Emi Kartimis untuk menambah gadai yaitu tambah kontrak kedai;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Rosmit meninggal dunia;
- Bahwa saksi menjadi ketua pemuda sudah 2 (dua) tahun lebih;
- Bahwa selama saksi menjadi ketua pemuda sepengetahuan saksi apabila tidak bayar kontrak baru di permasalahan oleh PJKA;
- Bahwa kedai sebelah ujung dari arah Payakumbuh yang menempati adalah Asep dan ia menyewa ke Suryana;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Asep tidak menyewa kepada PJKA;
- Bahwa kedai milik Sukmawati, sedangkan tanahnya milik PJKA;
- Bahwa setahu saksi menyewa ke PJKA seizin orang yang punya tanah yang dibelakang misalnya Asep menyewa ke PJKA harus seizin orang yang dibelakang karena orang PJKA pernah bilang ke saksi karena saksi pernah juga menyewa tanah PJKA;
- Bahwa orang PJKA pernah bilang kesaksi bahwa kalau bangun di depan harus izin yang dibelakang kalau tidak izinkan orang belakang tidak bisa bangun kedai;
- Bahwa saksi pernah susulkan ketentuan-ketentuan untuk menyewa, kontrak PJKA itu yaitu ada izin dari yang punya tanah dibelakang kalau tidak ada izin, PJKA tidak mengeluarkan izin;
- Bahwa setahu saksi pengurusan izin tersebut di PJKA/PT KAI Padang Panjang, Bukittinggi di stasiun atau di Padang;



- Bahwa hubungan buk Mik dengan Sukmawati adalah Ibu dengan anak sedangkan hubungan Suryana menantu;
- Bahwa yang punya tanah dibelakang kedai adalah Yosrizal dan sekarang sudah dijual kepada buk Mik;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil jawabannya Para Tergugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Emi Kartimis (Tergugat I) dan atas nama Yosrizal (Tergugat II), diberi tanda T.1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian Pinjam Meminjam tanggal 02 Juli 2018, diberi tanda T.2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pinjaman sesuai Surat Perjanjian Pinjam Meminjam tanggal 02 Juli 2018, diberi tanda T. 3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli kwitansi kontrak kedai di muka pasar tanggal 08 April 2016, diberi tanda T.4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli kwitansi Pinjaman tanggal 1 Mei 2014, tanggal 3 April 2015, tanggal 1 Agustus 2016, tanggal 11 November 2016 dan tanggal 4 Februari 2017, diberi tanda T.5;
6. Fotokopi dari fotokopi Sketsa Gambar Batas Objek Perkara, diberi tanda T.6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil jawabannya Para Tergugat telah mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang, yang telah disumpah di muka sidang berdasarkan agamanya dengan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Afriadi.R, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi dihadirkan kepersidangan ini masalah kedai Emi Kartimis di Pasar Baso;
 - Bahwa kedai sekarang ditempati oleh Emi Kartimis dan yang punya kedai Yosrizal di sewa oleh Emi Kartimis;
 - Bahwa Emi Kartimis mengontrak kedai dari tahun 2016;
 - Bahwa saksi berdagang di sebelah kedai Emi Kartimis yaitu disebelah kiri kedai Emi Kartimis kalau kita berdiri dan menghadap kejalan yaitu bangunan yang ada sengnya yang sekarang kosong;



- Bahwa saksi disana menyewa dan berjualan makanan dan saksi menyewa kepada Yosrizal;
- Bahwa sebelah kanan dari kedai saksi ada kedai dan yang punya kedai itu adalah Yosrizal;
- Bahwa Emi Kartimis sekarang menempati dua kedai dan disebelah kedai Emi Kartimis ditempat oleh Asep jual klontong;
- Bahwa kedai yang ditempati Asep yang punya Rosmit;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Rosmit sebelum meninggal;
- Bahwa kedai ini dibangun oleh Yosrizal pada tahun 2014;
- Bahwa awalnya disana tanah kosong dan dibangun oleh Yosrizal;
- Bahwa setelah dibangun ada dulu yang mengisi tetapi tidak tahu orangnya dan terakhir mengisi ada orang Koto Marapak sekitar 6 (enam) bulan dan di pindahtanggankan ke Emi Kartimis tahun 2016 dan dari tahun 2016 sampai sekarang Emi Kartimis yang menyewa;
- Bahwa selain ke Yosrizal tersebut tidak ada kepada orang lain Emi Kartimis menyewa kedai tersebut;
- Bahwa dibelakang kedai tersebut ada tanah keluarga Yosrizal dan kalau tanah yang ada sengnya sudah dijual dan kalau dibelakang kedai Emi Kartimis tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa kedai yang ditempati oleh Emi Katimis setahu saksi tidak ada keluarga Rosmit yang minta sewa kepada Emi Kartimis;
- Bahwa sewaktu saksi menyewa atau mengontrak saksi membayar kepada Yosrizal;
- Bahwa yang saksi tahu bangunan yang diperkarakan sekarang ini di tahun 2014 dan saksi menyaksikan sampai ada perkara di dalam itu sendiri antara Yosrizal dengan pihak keluarganya sendiri dan penyelesaiannya di Nagari;
- Bahwa yang diperkarakan di tahun 2014 tersebut waktu mau membangun kedai;
- Bahwa tanah tempat bangun kedai itu adalah tanah PJKA;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Yosrizal ada membuat sewa menyewa ke PJKA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Rosmit ada melakukan sewa menyewa dengan PJKA;



- Bahwa saksi tidak tahu bahwa uang pembangunan kedai oleh Yorizal tersebut dari uang Rosmit;
- Bahwa saksi pernah berjualan sate di sebelah kiri dari jalan Bukittinggi, kedai saksi dulu setelah itu kedai yang diperkarakan;
- Bahwa tanah yang dibelakang warung yang saksi tempati adalah tanah Jasnimar yaitu orang tua Yosrizal;
- Bahwa Emi Kartimis menyewa kepada Yosrizal sebanyak Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- Bahwa ditahun 2021 saksi mengetahui bahwa dari pihak Sukmawati menghubungi Emi Kartimis untuk mengatakan supaya dikosongkan kedai tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Emi Kartimis memberikan uang kepada Yosrizal Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) kemudian Yosrizal minta ganti uang kepada Suryana untuk mengembalikan uangnya;
- Bahwa Emi Kartimis memakai kedai tersebut sejak tahun 2016 sewaktu Rosmit masih hidup;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Emi Kartimis bertemu dengan Rosmit;
- Bahwa tanah PJKa satu kesatuan dengan tanah orang tua Yosrizal;
- Bahwa kedai yang ditempat oleh Asep dikontraknya kepada keluarga Rosmit;
- Bahwa kedai yang ditempat oleh Asep dulunya rumah makan Nadia yang mengontrak kepada Rosmit;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Rosmit pernah tinggal di kedai yang ditempati oleh Asep itu dulunya;
- Bahwa setahu saksi ditahun 2014 sebelum pembangunan sempat ada sengketa antara Yosrizal dengan keluarganya dari Jakarta dan penyelesaiannya di Nagari;
- Bahwa tanah yang disengketakan adalah yang dari petak yang ditempati oleh Emi Kartimis dan sempat pembangunannya dikawal oleh kepolisian;
- Bahwa saksi tahu Emi Kartimis tersebut menyewa tahun 2016 karena dalam sewa menyewa itu kami ada rentang waktu 1 (satu) tahun Emi Kartimis 2016 dan sate madura disebelahnya tahun 2017 dan saksi disebelah kirinya 2018;



- Bahwa Emi Kartimis menempati 2 (dua) petak kedai yang dulunya satu sekarang dua kedai karena yang pertama sama Yosrizal yang kedua di dapat pegang gadai sama Yosrizal;
- Bahwa sewa menyewa sate madura dan sekarang Emi Kartimis tidak tahu karena dulu setelah dikosongkan saksi tidak ada komunikasi lagi dengan Yosrizal;
- Bahwa dulu saksi menyewa tanah PJKA yang dibelakangnya ada tanah Yasnimar;
- Bahwa tanah tersebut tanah PJKA saksi tahu dari dulu karena ada rel kereta api dan karena dari rel kereta api ada radius beberapa meter lebih kurang 5 (lima) sampai 6 (enam) meter;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana antara punya tanah dengan punya bangunan apakah hubungan PJKA dengan Yosrizal kenapa dia bisa bangun diatas tanah PJKA karena jauh hari bangunan sudah ada dan saksi menyewa bangunan saja dengan harga Rp6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah yang saksi tempati dulu, sekarang sudah dijual dan dulu PJKA pernah membentangkan peta Belandanya ditempat saksi, tetapi didalam surat jual beli orang tua Yosrizal saksi pernah melihat pada di tahun 1921 tanah sampai kedepan bangunan yang saksi tempati;
- Bahwa kedai yang dipermasalahkan ini berada diatas rel yang masuk 5 (lima) meter sampai 6 (enam) meter dari rel diatas tanah PJKA;
- Bahwa tanah dibelakang tanah PJKA itu dulu di beli oleh kakek dari neneknya Yosrizal segel tahun 1921, tanah itu dibeli untuk kemenakan dan untuk anak jadi dibagi dua, sedangkan bangunan yang diperkarakan yang dibelakang tanah keponakannya dari kakeknya nenek Yosrizal;
- Bahwa yang disebelah kanan yang ada toko harian itu yang punya bangunannya adalah Rosmit yang menyewa termasuk dia sendiri dulu buka warnet disana;
- Bahwa ditahun 2014 tersebut ada perselisihan dan penyelesaiannya tidak ada titik terangnya karena pihak sebelah tidak menghadiri pertemuan karena orangnya di Jakarta, setelah itu datang bahan bangunan dan ada Polisi menghambat pembangunan dan disuruhlah oleh tokoh-tokoh masyarakat untuk mendirikan saja, maka berdirilah bangunan kios yang disengketakan sekarang, cerita ini saksi dapat dari tokoh masyarakat;



- Bahwa setelah dibangun saksi tidak tahu siapa yang menampati pertama disana, cuma 6 (enam) bulan sebelum Emi Kartimis menempati ada orang jualan kelontong barang harian;
 - Bahwa saksi melihat surat tahun 1921 diperlihatkan kepada saksi pada tahun 2018 oleh Yosrizal karena tanah yang saksi tempati mau dijual kepada saksi dan diperlihatkan surat tersebut;
 - Bahwa setahu saksi sejak bangunan berdiri diatas tanah PJKa tidak ada sengketa;
 - Bahwa tanah yang menjadi sengketa keluarga Yosrizal adalah tanah yang dibelakang dengan tanah yang didepan yang dibangun dulu tanah itu pihak kemenakan dari kakek Yosrizal mengakui dia yang punya, tetapi Yosrizal ingin membangun disana;
2. Nursianti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan ini adalah tentang masalah tanah Yosrizal dan tentang kedai yang ada didepan Pasar Baso;
 - Bahwa ada 3 (tiga) kedai dan yang saksi tahu yang kontrak ada Emi Kartimis 2 (dua) kedai;
 - Bahwa yang punya tanah dibelakang kedai adalah Yosrizal sedangkan Emi Kartimis mengontrak ke Yosrizal;
 - Bahwa saksi pernah mengontrak ditahun 2013 di kedai yang 3 (tiga) ini;
 - Bahwa pada tahun 2013 belum seperti yang sekarang, dulu tanah kosong belum ada bangun;
 - Bahwa saksi dulu mengontrak kedai jual nasi ampere di tempat kedai Emi Kartimis sekarang;
 - Bahwa saksi mengontrak di kedai tersebut lebih kurang 1 (satu) tahun dan setelah itu pindah ke depan Pasar Baso karena Yosrizal mau membangun;
 - Bahwa saksi mengontrak ditahun 2013 tersebut sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa dulu saksi mengontrak di tanah Yosrizal dan dibelakang tanah yang saksi kontrak adalah tanah kosong;
 - Bahwa disebelah kanan tempat saksi mengontrak dulu punya Rosmit yaitu ibu dari Sukmawati dan disebelah kirinya kepunyaan masih saudara Yosrizal;



- Bahwa dibelakang kedai tersebut ada tanah Jaraniah dan saksi tahu dengan Jaraniah;
- Bahwa sekarang Jaraniah sudah meninggal;
- Bahwa hubungan saksi dengan Jaraniah adalah Jaraniah nenek kandung saksi;
- Bahwa setahu saksi ada tanah nenek saksi dan didepannya tanah nenek Yosrizal dan didepannya lagi tanah PJKa dan setelah itu kedai;
- Bahwa pada tahun 2013 Yosrizal bangun kedai dan kedai yang dibangun oleh Yosrizal tersebut seperti yang sekarang ini;
- Bahwa saksi membayar kontrakan waktu itu kepada Yosrizal;
- Bahwa setahu saksi kedai berdiri diatas tanah Yosrizal;
- Bahwa saksi mengetahui di tanah tersebut ada rel kereta api yaitu didepan tanah Yosrizal ada rel kereta api;
- Bahwa kedai yang menjadi sengketa ini diatas rel kereta api;
- Bahwa dibelakang kedai ada tanah Yosrizal dan didepan tanah Yosrizal ada rel kereta api dan apakah termasuk tanah Yosrizal bangunan kedai itu saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi kedai Rosmit berdiri disamping tanah Yosrizal;
- Bahwa kedai Rosmit dengan kedai Yosrizal berderet;
- Bahwa saksi tidak tahu Rosmit ada perjanjian sewa menyewa kepada PJKa;
- Bahwa saksi tidak tahu Rosmit ada menyewakan kepada orang lain;
- Bahwa sewaktu Rosmit tinggal dikedai itu yang ditempatinya 3 (tiga) kedai termasuk sama klinik;
- Bahwa saksi mengetahui Emi Kartimis menempati 2 (dua) petak kedai sewaktu Yosrizal bilang setelah saksi pindah dari situ, dia bangun kedai 3 (tiga) pintu dan yang 2 (dua) di kontrak oleh Emi Kartimis dan yang 1 (satu) lagi saksi tidak tahu siapa yang mengontrak;
- Bahwa saksi meninggalkan Baso pada tahun 1997 tetapi saksi berjualan tetap di Baso setiap hari;
- Bahwa pada tahun 1997 kedai belum berdiri dan pada tahun 2013 saksi pindah dari kedai ketempat lain;
- Bahwa sewaktu saksi mengontrak disana tanah kosong dari Rel kereta api sampai kebelakang kosong sampai ketanah Yosrizal;



- Bahwa Emi Kartimis mengontrak kedai kepada Yosrizal dan berapa dibayar saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kurang tahu sudah berapa lama Emi Kartimis menempati kedai tersebut;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat karena mau menjual tanah yang dibelakang dan minta tanda tangan yang di kiri, kanan, depan dan belakang;
- Bahwa jual beli tanah tersebut antara Yosrizal dengan Sukmawati;
- Bahwa Emi Kartimis mengontrak kedai lebih kurang 7 (tujuh) tahun;
- Bahwa tanah tempat Yosrizal bangun kedai adalah tanah neneknya dan saksi tahu di belakang tanah Yosrizal dan di depan tanah PJKA;
- Bahwa yang dipermasalahkan adalah tanah PJKA;
- Bahwa batas tanah Yosrizal dengan tanah PJKA saksi tidak tahu, yang saksi tahu tanah yang dibelakang dengan yang didepan;
- Bahwa tanah yang berdiri 3 (tiga) petak kedai adalah diatas tanah PJKA;
- Bahwa tanah Yosrizal dengan tanah nenek saksi di batasi oleh tembok;
- Bahwa dulu tempat saksi berjualan berupa tanah kosong dan saksi berjualan pakai tanda dan sewa tempat kepada Yosrizal;
- Bahwa saksi menyewa ke Yosrizal karena tenda saksi sampai ketanah Yosrizal dan urusan ke PJKA adalah Yosrizal;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 8 Desember 2022 bertempat di depan Pasar Baso Kenagarian Tabek Pajang Kecamatan Baso Kabupaten Agam;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 22 Februari 2023 yang mana isi masing-masing kesimpulan tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa akhirnya para pihak yang berperkara menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan memohon dijatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat seluruh pertimbangan Putusan ini, maka segala sesuatu yang diuraikan dalam Berita Acara Sidang, dianggap telah dimuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkt



Menimbang, bahwa Para Tergugat bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat mengajukan Replik tanggal 9 November 2022 dan Para Tergugat telah menanggapi dalam Duplik tertanggal 16 November 2022;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi Para Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat rancu dan tidak jelas (*Obscure Libel*):

Bahwa dalam Petitum gugatan Para Penggugat pada poin 2 dimana Para Penggugat meminta Majelis Hakim untuk *menyatakan Penggugat 1 dan Penggugat 2 adalah suami istri yang sah* kemudian pada Petitum poin 3 dimana Para Penggugat meminta Majelis Hakim untuk *menyatakan Rosmit (almh) adalah ibu kandung dari Penggugat 1 dan mertua Penggugat 2*, bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bukittinggi memberikan putusan sebagaimana yang dituntut oleh Para Penggugat dalam petitumnya, dimana yang berhak untuk menyatakan sah atau tidaknya sebuah pernikahan dan hubungan waris seseorang merupakan kewenangan Pengadilan Agama sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat antara Posita dengan Petitum tidak ada korelasi dengan fundamentum petendi karena mencampur adukkan antara kewenangan pengadilan agama dengan Pengadilan Negeri dalam satu tuntutan;

2. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscure Libel*):

Bahwa Para Penggugat menuntut hak milik, hak sewa atau hak jaminan sedangkan Para Penggugat dalam posita tidak ada sama sekali menyebutkan kedai-kedai tersebut milik Para Penggugat, kemudian ketidak jelasan atau kaburnya gugatan pada poin 2 dan 5 yang menyatakan bahwa telah terjadi sewa menyewa yang dibuat oleh Rosmit dengan PT KAI yang dihitung dari tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2022 sedangkan Rosmit telah meninggal pada tanggal 20 Maret 2020. Ketidak jelasan gugatan Penggugat juga ada pada objek perkara aquo yaitu pada posita poin 5 yaitu Para Penggugat selaku penyewa lahan PT.KAI sehingga seharusnya batas tanah objek perkara tidaklah berbatas dengan yang dibuat oleh Para Penggugat yang nyata-nyatanya merupakan batas tanah milik Tergugat II;



Menimbang, bahwa tentang gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscure Libel*), Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan penggugat kabur atau *exceptio obscur Libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi surat gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa majelis hakim terlebih dahulu akan menguraikan formulasi surat gugatan dalam perkara perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (*formulation*) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata yang termuat dalam HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) tidak menyebut syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, namun Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya memberi syarat bagaimana surat gugatan itu disusun, yaitu:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 21-11-1970 Nomor 492K/Sip/1970);
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975);
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan praktik acara pengadilan pengertian *Exceptio Obscur Libel* meliputi :

1. Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan/ Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan;
2. Tidak jelasnya objek sengketa/ tidak disebut batas, luas tanah yang berbeda, tidak disebutkan letak, tidak sama batas dan luas dengan yang dikuasai tergugat;



3. Petitum Gugatan tidak jelas/ tidak rinci dan terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum;
4. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum/ campur aduk dasar gugatan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalikan dalam gugatannya mengenai sewa menyewa antara orang tua Penggugat I dan mertua dari Penggugat II yang bernama Rosmit dengan PT. Kereta Api Indonesia Persero /PJKA mengenai tanah yang terletak di daerah Baso telah dibangun petak Kedai sehingga objek perkara tersebut terletak di depan Pasar Baso Kenagarian Tabek Panjang. Kecamatan Baso. Kab. Agam, dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatas dengan tanah Rosmit.

Sebelah Barat berbatas dengan. Tanah Yusnimar.

Sebelah Utara berbatas dengan Jin. Raya Bukittinggi - Payakumbuh.

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jaraniyah

Bahwa setelah Rosmit meninggal dunia sewa menyewa tanah PJKA diteruskan kepada Para Penggugat sekaligus dengan 3 (tiga) petak kedai di atasnya. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat II telah melakukan pagang gadai/sewa kepada Tergugat I dan Tergugat I telah menempati 2 (dua) petak kedai tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis pertimbangan bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat mengenai tuntutan Para Penggugat menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang sah dan menyatakan Rosmit (almh) adalah ibu kandung dari Penggugat I dan mertua Penggugat II adalah kewenangan Pengadilan Agama hal tersebut bukanlah pokok dari gugatan Penggugat, karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II karena telah menyewakan atau menerima pagang gadai 2 (dua) petak kedai kepada Tergugat I, dimana kedai yang disewakan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tersebut merupakan kedai yang dibangun oleh orang tua Penggugat I atau mertua dari Penggugat II yang bernama Rosmit diatas tanah milik PJKA/PT KAI dengan cara Rosmit menyewa tanah milik PJKA/PT KAI, sehingga dengan adanya tuntutan yang menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang sah dan menyatakan Rosmit (almh) adalah ibu kandung dari Penggugat I dan mertua Penggugat II tidaklah



mengakibatkan gugatan Para Penggugat kabur dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat mengenai Para Penggugat menuntut hak milik, hak sewa atau hak jaminan sedangkan Para Penggugat dalam posita tidak ada sama sekali menyebutkan kedai-kedai tersebut milik Para Penggugat, kemudian ketidak jelasan atau kaburnya gugatan yang menyatakan bahwa telah terjadi sewa menyewa yang dibuat oleh Rosmit dengan PT KAI yang terhitung dari tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2022 sedangkan Rosmit telah meninggal pada tanggal 20 Maret 2020 terhadap hal tersebut Majelis berpendapat bukan materi eksepsi dan sudah masuk kedalam pokok perkara maka terhadap eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara, Para Tergugat mendalilkan dalam eksepsinya mengenai gugatan Para Penggugat tentang objek perkara aquo Para Penggugat selaku penyewa lahan PT.KAI sehingga seharusnya batas tanah objek perkara tidaklah berbatas dengan yang dibuat oleh Para Penggugat yang nyata-nyatanya merupakan batas tanah milik Tergugat II, terhadap eksepsi ini dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatanannya telah menjelaskan batas-batas tanah objek perkara dan terhadap objek perkara telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 8 Desember 2022 dimana Para Penggugat dan Para Tergugat sama-sama menunjuk objek perkara yang sama yang berada di depan Pasar Baso Kenagarian Tabek Panjang Kecamatan Baso Kabupaten Agam dan terhadap objek perkara tersebut antara Para Penggugat dengan Para Tergugat ada perbedaan batas dari objek perkara sehingga hal tersebut sudah termasuk kedalam pokok perkara maka dengan demikian eksepsi terhadap gugatan kabur karena batas-batas objek perkara ada perbedaan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

3. Bahwa gugatan Penggugat terdapat cacat formil yaitu *error in persona* dalam bentuk *Persona Standi In Judicio*;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terdapat cacat formil yakni *error in persona* dalam bentuk *Persona Standi in Judicio*. *Persona Standi in*



Judicio ini terjadi karena Para Penggugat tidak mempunyai hak/kapasitas atau *Legal Standing* dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio,S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata,S.H. dalam buku “Hukum Acara Perdata: dalam teori dan praktek” halaman 3, bahwa Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;

Menimbang, dalam perkara *aquo*, Majelis mempertimbangkan bahwa Para Penggugat adalah orang yang merasa dirugikan (haknya dilanggar) oleh Para Tergugat, sehingga Para Penggugat menggugat Para Tergugat. Apakah benar perbuatan Para Tergugat telah merugikan Penggugat atau tidak, harus dibuktikan oleh Para Penggugat dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam gugatan bahwa orang tua Para Penggugat yang bernama Rosmit telah melakukan sewa menyewa tanah milik PJKA/PT KAI dan diatas tanah yang disewa tersebut Rosmit telah mendirikan 3 (tiga) petak kedai dan orang tua Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk meneruskan perjanjian sewa menyewa sekaligus mengurus 3 (tiga) petak kedai tersebut. Bahwa 2 (dua) petak dari ke 3 (tiga) petak kedai tersebut tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat II telah menyewakan atau pagang gadai kepada Tergugat I tanpa seizin atau sepengetahuan Para Penggugat terhadap hal tersebut Para Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Para Tergugat, sehingga Majelis berpendapat adalah sudah benar Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang secara nyata menguasai objek perkara. Dengan demikian eksepsi tentang *error in persona* dalam bentuk *Persona Standi In Judicio* tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya Para Tergugat mendalilkan bahwa Para Penggugat seharusnya menjadikan PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dimana gugatan Para penggugat tidak terlepas hubungannya secara hukum dengan PT. KAI itu sendiri hal ini didasari pada gugatan Para Penggugat terkait surat sewa tanah rel milk PT. KAI tersebut selaku pemberi sewa;



Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*Pluris Litis consortium*) adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal suatu gugatan;

Menimbang, bahwa meskipun wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat sendiri, karena dapat mempersulit pelaksanaan putusan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan Para Penggugat dan eksepsi Para Tergugat serta dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah bahwa orang tua Penggugat yang bernama Rosmit telah melakukan sewa menyewa tanah milik PJKA/PT KAI dan diatas tanah yang disewa tersebut Rosmit telah mendirikan 3 petak kedai dan orang tua Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk meneruskan perjanjian sewa menyewa sekaligus mengurus 3 (tiga) petak kedai tersebut, terhadap ke 3 (tiga) petak kedai tersebut tanpa sepengetahuan Para Penggugat, 2 (dua) petak kedai telah ditempati oleh Tergugat I karena Tergugat I telah melakukan pagang gadai /disewa kepada Tergugat II sedangkan 1 (satu) petak kedai lagi disewakan oleh Para Penggugat kepada saksi Sri Rezeki Melyani, hal tersebut sebagaimana hasil pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 8 Desember 2022 bertempat di depan Pasar Baso Kenagarian Tabek Pajang Kecamatan Baso Kabupaten Agam yang mana saksi Sri Rezeki Melyani secara nyata menguasai objek perkara dengan cara menyewa dari Para Penggugat hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Sri Rezeki Melyani sewaktu memberikan keterangan sebagai saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena dengan tidak ditariknya PT Kereta Api



Persero (PT KAI) atau PJKA sebagai pemilik dari tanah tempat berdirinya bangunan 3 (tiga) petak kedai yang merupakan objek perkara, serta saksi Sri Rezeki Melyani yang juga penyewa 1 (satu) petak kedai disebelah kedai yang ditempati oleh Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Para Penggugat menjadi tidak lengkap, sehingga akan mempengaruhi pelaksanaan putusan apabila Para Penggugat nantinya akan dimenangkan, karena pada prinsipnya subjek hukum yang tidak diposisikan sebagai Penggugat atau Tergugat tidak dapat terikat dengan isi Putusan, oleh karena itu bahwa subjek hukum yang nyata-nyata adalah pemilik tanah dan penyewa bangunan dari objek perkara harus ditarik sebagai pihak, agar gugatan tersebut tidak kurang pihak sehingga mempengaruhi atau berpengaruh terhadap pelaksanaan putusan nantinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak karena tidak ditariknya PT Kereta Api Persero (PT KAI) atau sebagai pemilik dari tanah objek perkara dan serta saksi Sri Rezeki Melyani yang juga penyewa 1 (satu) petak kedai disebelah kedai yang ditempati oleh Tergugat I yang juga merupakan objek perkara sehingga dengan demikian gugatan Penggugat menjadi cacat formil terhadap hal ini juga telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum yurisprudensi Putusan MA No. 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya bahwa *Judex Factie* telah salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap dan Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga eksepsi Para Tergugat tentang gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Pluris Litis consortium*) dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil yaitu gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Pluris Litis consortium*) oleh karena itu harus dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan formil dari gugatan Para Penggugat tidak sempurna, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan mengenai pokok perkara gugatan Para Penggugat sebagaimana yang termuat didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyebutkan bahwa "Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak terpenuhi oleh Penggugat dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima maka mengenai pokok perkara (materiel) tidak perlu dipertimbangkan lagi";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 162 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.939.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada Senin tanggal 9 Maret 2023, oleh Meri Yenti,S.H.M.H, sebagai Hakim Ketua Majelis, Dwi Elyarahma Sulistiyowati,S.H. dan Whisnu Suryadi,S.H. masing-masing Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang yang dibuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Astini sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2023.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

dto

dto

Dwi Elyarhma Sulistiyowati, S.H

Meri Yenti, S.H., M.H

dto

Whisnu Suryadi, S.H.

Panitera Pengganti,

dto

Astini

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00	
2. Pemberkasan/ATK	Rp	124.000,00	
3. Panggilan	Rp	700.000,00	
4. PNBP Relas Panggilan Pertama	Rp	30.000,00	
5. Transportasi Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00	
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00	
7. Sumpah	Rp	25.000,00	
7. Redaksi Putusan	Rp	10.000,00	
6. Meterai Putusan	Rp	10.000,00	
Jumlah	Rp	1.939.000,00	(satu juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);