



**PUTUSAN**  
Nomor 1012 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**TN. BING RAHARDJO**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Cenderawasih Nomor 5A Klaten, Jawa Tengah, sekarang beralamat di Jalan HOS. Cokroaminoto 15 Klaten, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada R.M.H. Setyohardjo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Parangtritis Km. 3,5 Perum Griya Perwita Regency Kav. Manaquin Nomor 1 Sewon, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

**PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) Tbk. KANTOR PUSAT c/q PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) Tbk. DAERAH OPERASI 6 YOGYAKARTA**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung, Jawa Barat c/q berkedudukan di Jalan Lempuyangan Nomor 1 Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Genta Bhirawa Darwin, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Ruko Mutiara Faza Blok RA-9, Jalan Condet Raya Nomor 27 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat (Bing Rahardjo) adalah pemilik bangunan gudang seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus limapuluh tiga meter persegi) yang berdiri diatas

*Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

emplasemen Stasiun Solo Balapan di Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta yang dibeli dari Tuan Soegito Atmosoegito berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Sewa Atas Tanah Nomor 1 Tahun 1987 yang dibuat dihadapan Anthon Wahjupramono, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, yang digunakan untuk kegiatan usaha distribusi semen merk Semen Gresik sejak tahun 1970 sampai dengan sekarang;

2. Bahwa Penggugat (Bing Rahardjo) statusnya dalam hal ini adalah sebagai Pengindung (Numpang Karang) yang memiliki bangunan seluas  $\pm 1.253 \text{ m}^2$  (lebih kurang seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di emplasemen Solo Balapan, Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta yang pada awalnya disewa oleh orang yang bernama Soegito Atmosoegito kepada Tergugat (PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 6 Yogyakarta) yang selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

*vide* Pasal 711 KUHPerdara;

"Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman diatas tanah orang lain";

3. Bahwa kemudian oleh Penggugat (Bing Rahardjo) dilanjutkan masa sewa tanah tersebut sebagaimana berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Sewa Atas Tanah Nomor 1 Tahun 1987 yang dibuat di hadapan Anthon Wahjupramono, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta dan hal tersebut juga sudah sepengetahuan dan seijin (Tergugat) PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 6 Yogyakarta, yang mana dibuktikan dengan adanya Perjanjian Sewa antara Tergugat PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak pertama dengan Penggugat (Bing Rahardjo) sebagai pihak kedua dan sudah berlangsung selama kurang lebih 27 (dua puluh tujuh) tahun;

4. Bahwa karena adanya kebijakan Tergugat (PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang tidak memperbolehkan lagi Penggugat untuk memperpanjang masa sewa terhadap tanah dimaksud, sehingga oleh karenanya Penggugat tidak diperbolehkan lagi untuk melakukan kegiatan usaha di emplasemen Solo Balapan tersebut terpaksa Penggugat harus menghentikan kegiatan usahanya yang menggunakan bangunan gudang miliknya tersebut, dan dengan dihentikannya kegiatan usaha dimaksud maka menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil terhadap Penggugat yang berdampak kepada para pekerja dan keluarganya; Adapun kerugian Penggugat baik materiil maupun immateriil, apabila diperhitungkan adalah sebesar:

*Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



A. Kerugian materiil (*materiele schade*)

Yaitu kerugian yang diderita oleh Penggugat, karena tidak dapat menggunakan bangunan gedung miliknya sendiri dan apabila dikompensasikan senilai Rp5.000.000,00 x 1.253 m<sup>2</sup>, dikurangi tagihan sewa terhutang sebesar Rp134.563.700,00 = Rp6.130.436.300,00 (enam miliar seratus tiga puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus rupiah);

B. Kerugian immateriil (*immteriele schade*);

Yaitu kerugian yang diderita oleh Penggugat, karena merasa tidak dihargai kontribusinya yang telah memberikan keuntungan dengan menggunakan jasa angkutan kereta api dan sewa tanah emplasemen yang apabila diperhitungkan dinilai sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Sehingga jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus adalah sebesar = Rp 6.130.436.300,00 + Rp 2.000.000.000,00 = Rp8.130.436.300,00;

Terbilang: delapan miliar seratus tiga puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus rupiah;

5. Bahwa dengan adanya somasi dari Tergugat kepada Penggugat, Penggugat telah mengajukan permohonan kompensasi kepada Tergugat, akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan tidak ada tanggapan dari pihak Tergugat;
6. Bahwa dengan adanya rencana penertiban yang akan dilakukan oleh Tergugat terhadap objek sengketa, dikarenakan objek sengketa *in casu* dengan adanya gugatan ini masuk dalam proses sengketa, sehingga perlu ditetapkan status quo terhadap objek sengketa kepada siapapun baik kepada Penggugat maupun Tergugat, dengan demikian terhadap segala sesuatu perbuatan hukum atas objek sengketa baik pengosongan maupun pembongkaran dan sebagainya patut ditangguhkan terlebih dahulu sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);
7. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, kami memohon ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat, baik berupa barang bergerak (*roerend goederen*) maupun barang tidak bergerak (*onroerend goederen*), yang rinciannya akan kami susulkan kemudian;
8. Bahwa agar Tergugat juga tidak mengabaikan putusan Pengadilan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon agar Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari keterlambatan Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan Pengadilan;

9. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang didukung dengan bukti-bukti yang otentik, benar dan akurat serta dapat dipertanggungjawabkan, maka mohon agar gugatan Penggugat dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi dari Tergugat;

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

A. Dalam Provisi:

1. Menetapkan secara hukum status quo terhadap objek sengketa yaitu sebuah bangunan gudang seluas 1.253 m<sup>2</sup> terletak di emplasmen Stasiun Solo Balapan Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta yang merupakan hak milik Penggugat;
2. Menangguhkan segala perbuatan hukum baik berupa pengosongan, pembongkaran, penertiban terhadap objek sengketa sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

B. Dalam Konvensi

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum objek sengketa berupa bangunan seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di emplasemen Stasiun Solo Balapan, Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta adalah sah milik Penggugat;
3. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kompensasi/kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp8.265.000.000,00,00 (delapan miliar dua ratus enam puluh lima juta rupiah) setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil sebesar Rp 6.130.436.300,00;

Kerugian Immateriil sebesar Rp 2.000.000.000,00;

Total sebesar Rp 8.130.436.300,00;

(Terbilang: delapan miliar seratus tiga puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus rupiah)

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat baik berupa barang bergerak (*roerend goederen*) maupun barang tidak bergerak (*onroerend goederen*),
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dijalankan oleh Tergugat;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dengan adanya perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

I. Gugatan Penggugat kurang pihak;

1. Bahwa surat gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 2 mendalilkan perihal bangunan gudang seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang berdiri di atas emplasemen Stasiun Solo Balapan di Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta, yang dibeli dari Tuan Sugito Atmosoegito, berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Sewa Atas Tanah Nomor 1 Tahun 1987 yang dibuat di hadapan Anthon Wahjupramono, Sarjana Hukum Notaris di Surakarta;
2. Bahwa sebagaimana diutarakan pada angka 1 di atas, seharusnya Penggugat juga menarik Tuan Soegito Atmosoegito untuk didudukkan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, dan oleh karena tidak menyertakan yang bersangkutan sebagai pihak maka cukup beralasan menurut hukum karena gugatan kurang pihak, maka gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

1. Bahwa surat gugatan Penggugat perihal kompensasi/ganti rugi (*schadevergoeding*) terhadap bangunan gudang yang berdiri di atas sebagian emplasemen milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 6 Yogyakarta yang terletak di Stasiun Solo Balapan, Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta dapat disimpulkan Penggugat menuntut

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 K/Pdt/2016





kompensasi ganti kerugian kepada Tergugat;

2. Bahwa surat gugatan Penggugat dalam *positanya* tidak menguraikan dan merinci tentang ganti kerugian dimaksud secara jelas, dimana Penggugat hanya menjelaskan kerugian secara global saja, baik yang bersifat materiil dan immaterial, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat gugatan, maka beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1186/K/Sip/1973, tanggal 4 Mei 1975 (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah 130.540 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh ribu lima ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gilingan Kecamatan Banjarsari Surakarta, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 22/Kelurahan Gilingan atas nama Departemen Perhubungan, berkedudukan di Jakarta;
2. Bahwa di atas sebagian tanah Penggugat Rekonvensi tersebut berdiri bangunan gudang seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang dikenal umum dengan emplasemen Stasiun Solo Balapan Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta, disewa oleh Tergugat Rekonvensi (Tuan Bing Rahardjo) yang telah berakhir hubungan sewanya pada tanggal 31 Desember 2012. Dan sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sudah cukup lama sekali berjalan puluhan tahun;
3. Bahwa oleh karena saat ini Penggugat Rekonvensi sangat membutuhkan sekali tanah *a quo* dan akan memanfaatkan sendiri, rencananya akan dikosongkan dan dibongkar, dan setelah habis masa sewanya kemudian Penggugat Rekonvensi tidak mengizinkan untuk diperpanjang lagi. Akan tetapi ternyata setelah putusnya hubungan sewa-menyewa pada tanggal 31 Desember 2012 Tergugat Rekonvensi tanpa seizin Penggugat Rekonvensi tetap saja memanfaatkan gudang *a quo*;
4. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana diutarakan pada angka 3 diatas, kemudian Penggugat Rekonvensi yang pada intinya tanah *a quo* akan dipakai dan dimanfaatkan sendiri oleh Penggugat Rekonvensi dan bangunan gudangnya akan dikosongkan dan dibongkar;
5. Bahwa sudah berjalan 2(dua) tahun terhitung sejak putusnya hubungan sewa menyewa (tanggal 31 Desember 2012), yaitu dari awal tahun 2013

*Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 K/Pdt/2016*



sampai dengan akhir tahun 2014 penguasaan dan pemanfaatan gudang oleh Tergugat Rekonvensi tanpa membayar uang sewa, sehingga mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immateriil di pihak Penggugat Rekonvensi, karena hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan tanah *a quo*. Dan saat ini bangunan gudang *a quo* sudah kosong dan kembali dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi;

6. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi sebagaimana diutarakan pada angka 5 diatas dapat ditaksir sebagai berikut:

- Kerugian oleh karena Tergugat Rekonvensi selama 2(dua) tahun tidak membayar uang sewa sebesar 2 tahun x Rp80.738.200,00 = Rp161.476.400,00 (seratus enam puluh satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus rupiah);
- Kerugian immateriil karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanah *a quo* yang mempunyai nilai bisnis, keuntungan yang akan diraih selama 2 (dua) tahun bila disetarakan dengan rupiah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Jadi kerugian baik materiil dan immateriil seluruhnya sebesar Rp161.476.400,00 + Rp10.000.000.000,00 = Rp 10.161.476.400,00 (sepuluh miliar seratus enam puluh satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus rupiah);

7. Bahwa supaya mematuhi putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan putusan ini;

8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada fakta-fakta hukum dan ditunjang dengan bukti-bukti dan alasan yang kuat menurut hukum, maka Penggugat Rekonvensi mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan



hukum;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun immateriil yang seluruhnya sebesar Rp161.476.400,00 + Rp10.000.000.000,00 = Rp10.161.476.400,00 (sepuluh miliar seratus enam puluh satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya menjalankan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah memberikan putusan Nomor 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk., tanggal 3 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Provisi

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum objek sengketa berupa bangunan seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi), yang terletak di emplasemen Stasiun Solo Balapan, Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta adalah sah milik Penggugat;
3. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini jumlahnya sebesar Rp526.000,00 (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat,

*Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 K/Pdt/2016*





putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 71/PDT/2015/PT.YYK., tanggal 6 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Oktober 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 125/Pdt.G/2014/PN.Yyk., *juncto* Nomor 71/PDT/2015/PT.YYK., yang dibuat oleh Panitera Sekretaris Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding pada tanggal 4 Desember 2015;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 17 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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti*/Hakim yang memutus perkara ini dalam mempertimbangkan hukumnya terdapat hal-hal yang sudah benar, akan tetapi dalam pertimbangan hukum yang lainnya adalah kurang lengkap, karena adanya fakta yang belum dipertimbangan terhadap hal-hal yang sesungguhnya (*feitelijk*) sebagaimana telah terungkap dimuka persidangan, maka putusan yang demikian patut untuk disempurnakan;
2. Tentang kepemilikan objek bangunan gudang;  
Bahwa *Judex Facti* sudah benar dalam pertimbangan hukumnya mengenai kepemilikan objek sengketa berupa bangunan seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi), yang terletak di emplasemen Stasiun Solo Balapan, Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta adalah sah milik Pembanding/Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa telah terungkap dalam persidangan berupa Perjanjian Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Sewa Atas Tanah Nomor 1 Akte Nomor 1 Tahun 1987 antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan Soegito Atmosoegito yang dibuat di hadapan Anthon Wahjupramono, Notaris di Surakarta (*vide* P-3), bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat (Bing Rahardjo) adalah pemilik bangunan gudang seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi), yang berdiri diatas emplasemen Stasiun Solo Balapan di Jalan Gilingan nomor 4 Surakarta, yang dibeli dari Tuan Soegito Atmosoegito berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Sewa Atas Tanah Nomor 1 Akte Nomor 1 Tahun 1987 yang dibuat di hadapan Anthon Wahjupramono, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta;

Bahwa telah terungkap dalam persidangan berupa Pemindahan Kuasa Nomor 2 Akte Nomor 1 Tahun 1987 antara Soegito Atmosoegito dengan Pembanding/Penggugat yang dibuat di hadapan Anthon Wahjupramono, Notaris di Surakarta (*vide* P-4), bahwa telah dibuat Perjanjian Pemindahan Kuasa Nomor 2 Akta Nomor 1 Tahun 1987 antara Soegito Atmosoegito dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat (Bing Rahardjo) untuk melepaskan hak sewa atas tanah (pemindahan kuasa) dari Soegito Atmosoegito kepada Penggugat atas tanah seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang berdiri diatas emplasemen Stasiun Solo Balapan di Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta;

Bahwa telah terungkap dalam persidangan berupa kuitansi pembayaran biaya ukur/tata usaha pembaharuan perjanjian sewa tanah Nomor 02815/BB/81/Th. pada tanggal 8 Januari 1988 (*vide* P-8), kwitansi pembayaran sewa tanah pada tanggal 19 April 1988 (*vide* P-9), kwitansi pembayaran sewa tanah pada tanggal 30 Agustus 1989 (*vide* P-10), bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah melakukan pembayaran sewa tanah kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat;

Bahwa telah terungkap dalam persidangan berupa foto tampak luar dari kanan depan gudang, foto tampak luar dari kiri depan gudang, foto tampak dari dalam gudang, foto tampak penuh dari dalam gudang (*vide* P-2a, p-2b, P-2c, P-2d), bahwa bukti tersebut membuktikan ada sebuah bangunan gudang yang menjadi objek sengketa *in casu* adalah satu-satunya milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat yang digunakan sebagai gudang semen gresik;

Bahwa telah terungkap dalam persidangan dengan bukti bukti dan saksi dari Pembanding, sehingga sudah tepat pertimbangan *Judex Facti* mengenai objek sengketa berupa bangunan seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 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)



puluh tiga meter persegi) yang terletak di emplasemen Stasiun Solo Balapan, Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta adalah sah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

3. Tentang kompensasi/ganti kerugian

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tentang kompensasi/kerugian materiil dan immateriil Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak cermat dan tidak sesuai dengan fakta yang telah terungkap dipersidangan, serta tidak mempertimbangkan bukti-bukti saksi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengenai hal-hal sebagai berikut:

Bahwa telah terungkap dalam persidangan objek sengketa adalah milik dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dibuktikan dengan bukti P-3, P-4, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah melakukan pembayaran sewa tanah kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dibuktikan dengan bukti P-8, P-9, P-10;

Bahwa sebagaimana dalam bukti (P-13, P-14, P-17 dan 18 serta P-1a) dalam persidangan telah terbukti membantah pernyataan saksi Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yakni saksi Risal, karena tanah emplasemen Stasiun Solo Balapan tidak disewakan lagi karena ada surat dari Direksi bukan karena Bing Rahardjo/Pemohon Kasasi tidak mau memperpanjang, padahal di emplasemen Stasiun Solo Balapan tersebut terdapat 2 (dua) gudang, tetapi kenapa hanya gudang milik Penggugat saja yang tidak diperpanjang?, sehingga Pemohon Kasasi merasa didiskriminasikan oleh Termohon Kasasi dan diperlakukan tidak adil sehingga sangat dirugikan, oleh karenanya patut menuntut kompensasi atas tindak diskriminasi tersebut;

Bahwa sebagaimana dalam bukti (P-15) bukti menunjukkan bahwa pada tanggal 19 Juni 2014 ada surat dari PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk Undangan Rapat pada tanggal 25 Juni 2014, membahas tentang perpanjangan sewa tanah di emplasemen Stasiun Solo Balapan, dimana atasnya terdapat gudang milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Bahwa sebagaimana dalam bukti (P-16) ini menunjukkan bahwa dari hasil rapat tertanggal 25 Juni 2014 tersebut, disepakati Tuan Bing Rahardjo diberikan kesempatan lagi untuk menyewa tanah di emplasemen Stasiun Solo Balapan, dimana di atasnya terdapat gudang milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, akan tetapi tiba-tiba dibatalkan lagi dengan alasan ada surat dari direksi, sehingga tidak terjadi kesepakatan sewa tanah tersebut; Bahwa dengan tidak diperpanjang lagi sewa tanah oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang secara mendadak tersebut, mengakibatkan



gudang objek sengketa terpaksa ditutup oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dan telah terungkap di persidangan bahwa pekerja dan keluarga yang masih menggantungkan kehidupannya di gudang tersebut, sehingga akan berdampak hilangnya mata pencaharian orang-orang yang tidak bersalah karenanya, padahal gudang yang lain tetap dibiarkan beroperasi dan masih diperbolehkan menyewa tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, demikian sebagaimana diterangkan oleh saksi Sony Suharsono, saksi Sarjito, saksi Winata Daria Saputra;

Bahwa sebagaimana dalam Bukti (P-2a, P-2b, P-2c dan P-2d) di dalam persidangan telah terbukti dan tidak terbantahkan oleh Terbanding/Tergugat bahwa Foto-foto gedung tersebut adalah masih bagus dan layak apabila dipakai atau disewakan kepada pihak lain dan bukti-bukti ini juga dikuatkan oleh saksi Sony Suharsono, saksi Sarjito, saksi Winata Daria Saputra bahwa dengan objek sengketa sampai saat ini masih terlihat sangat bagus dan masih dapat digunakan/dimanfaatkan, dan yang harga (*waarde*) bangunan gudang yang dimiliki oleh Penggugat adalah cukup tinggi lebih dari Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah), maka Penggugat sebagai Warga Negara pencari keadilan (*rechtvaardig*) bagaimanapun juga gudang tersebut haruslah dihargai (*waardederbaar*), sehingga apabila Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat ingin menguasai gedung milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka demi perikemanusiaan dan demi keadilan layak (*redelfk*) Penggugat seharusnya mendapat ganti kerugian atas gedung tersebut;

Bahwa dengan telah terbukti dalam persidangan mengenai bukti bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka sudah selayaknya kompensasi/kerugian materiil dan immateriil Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebesar Rp8.265.000.000,00,00 (delapan miliar dua ratus enam puluh lima juta rupiah) untuk dikabulkan;

4. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya yang menolak tentang permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*), uang paksa (*dwangsom*) putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi adalah kurang tepat dan tidak sesuai dengan fakta yang telah terungkap di persidangan, serta tidak mempertimbangkan bukti-bukti saksi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Bahwa dengan adanya kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Penggugat saat ini dan potensi kerugian yang lebih besar untuk waktu yang akan datang, maka demi kepastian hukum sudah selayaknya sita jaminan, uang paksa serta putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) patut untuk dikabulkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 12 November 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 16 Desember 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa objek sengketa berupa bangunan seluas 1.253 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di emplasemen Setasiun Solo Balapan, Jalan Gilingan Nomor 4 Surakarta adalah milik Penggugat yang dibeli dari Perusahaan Negara PT Kereta Api Indonesia, sebagaimana Perjanjian Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Sewa atas Tanah Nomor 1, Akte Nomor 1 Tahun 1987 yang dibuat di hadapan Anthon Wahjupramono, S.H., Notaris di Surakarta;
- Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi yang dituntut Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dikabulkan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Yogyakarta, lagi pula pihak Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum atau *wanprestasi*, oleh karenanya tuntutan Penggugat atas ganti rugi tersebut harus ditolak;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Tn. BING RAHARDJO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tn. BING RAHARDJO tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Juli 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, 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 Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Ttd/. Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Ttd/. Dr.H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

## Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	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.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 1012 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)