



PUTUSAN
Nomor 2746 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KARDJONO, bertempat tinggal di Jalan Stasiun Nomor 10, RT. 024, RW. 004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Sidoarjo;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I/Pembanding;

L a w a n

PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO), berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung Cq. PT. KERETA API INDONESIA DAERAH OPERASIONAL (DAOP) VIII, berkedudukan di Jalan Gubeng Masjid Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Riky Mulia Siregar, S.H. dan kawan-kawan Para Advokat, berkantor di Jalan Sedayu IX/15, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

1. **KASIHANTO**, bertempat tinggal di Jalan Stasiun Nomor 08 RT.024, RW.004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Sidoarjo;
2. **HARI TJAHJONO, SH**, bertempat tinggal di Jalan Stasiun Nomor 09, RT.024 RW.004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Sidoarjo;
3. **KUSNAWIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Stasiun Nomor 06 RT.024, RW.004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Sidoarjo;
4. **SUYOTO**, bertempat tinggal di Jalan Stasiun Nomor 02 RT.024, RW.004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Sidoarjo;
5. **TOTOK SUMARTO**, bertempat tinggal di Asrama Gudmatzi Nomor 2 RT.002, RW.001, Kelurahan Buduran, Kecamatan Buduran, Sidoarjo;

Halaman 1 dari 12 hal.Put. Nomor 2746 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II s.d VI/Para
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang
Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I/
Pembanding dan Penggugat II s.d VI/Turut Terbanding telah menggugat
sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka
persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Para Penggugat telah menempati tanah dan bangunan yang
berada di Jalan Stasiun Sidoarjo didasarkan pada alas hukum yang sah
diantaranya:

Penggugat I, Pensiunan PT. KAI, menempati tanah/bangunan di Jalan
Stasiun nomor 10, RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan
Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Penunjukan Rumah Dinas
Nomor 18/Rmh/74 tanggal 20 Maret 1974 dari Panitia Perumahan Dinas
PJKA diteruskan dengan Perjanjian Kerjasama antara PT. Kereta Api
(Persero) Seksi Properti & Periklanan 8 SB dengan Penggugat I Nomor
076/8.61213/SDA/TN/ III/2009 tanggal " 27 Maret 2009 dilanjutkan dengan
Perjanjian Nomor 009/61213/DAOP.8/SDA/SR/II/2010 tanggal 01 Maret
2010 dan dilanjutkan dengan Perjanjian Sewa Rumah Perusahaan/Rumah
Dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk Tempat Usaha yang berlaku
sejak 15 September 2014 sampai dengan 14 September 2017;

- Bahwa demikian pula Penggugat II, Pensiunan PT. KAI, menempati
tanah/bangunan di Jalan Stasiun nomor 8, RT-024, RW-004, Kelurahan
Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat
Penunjukan Rumah Dinas Nomor 02/Rmh/2002 tanggal 1 Agustus 2002 dari
Ketua Panitia Perumahan PT. Kereta Api (Persero) daerah operasi 8
Surabaya dan adanya Surat Perjanjian Nomor 005/61213/KOM.8/
SDA/SR/XI/2009 tanggal 24 September 2009 tentang Persewaan Rumah
Dinas dilanjutkan adanya Addendum/Perpanjangan Sewa Nomor
0005/61213/DAOP.8/ 981/SDA/SR/II/2011, diteruskan dengan Perjanjian
Sewa Rumah Dinas Nomor 0005/61213/DAOP.8/981/SDA/SR/V/2014
dilanjutkan dengan Perjanjian Sewa Rumah Perusahaan/Rumah Dinas PT
Kereta Api Indonesia (persero) untuk Tempat Usaha yang berlaku sejak 15
September 2014 sampai dengan 14 September 2017 ;

Halaman 2 dari 12 hal.Put. Nomor 2746 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat IV adalah isteri dari almarhum Sujanto pensiunan dari PT.KAI, menempati tanah/bangunan di Jalan Stasiun nomor 6, RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Penunjukan Rumah Dinas Nomor 19/Rmh/8 9 tanggal 4 Desember 198 9 dari Panitia Akomodasi PJKA Daerah Operasi 8 Kodya Surabaya, dan Addendum/Perpanjangan Sewa Nomor 0010/61213/DAOP.8/981/SDA/SR/II/ 2011 serta untuk seterusnya Penggugat IV juga menandatangani Perjanjian Sewa Rumah Perusahaan/Rumah Dinas PT Kereta Api Indonesia (persero) untuk Tempat Usaha yang berlaku sejak 15 September 2014 sampai dengan 14 September 2017;
- Bahwa Penggugat V, menempati tanah/bangunan di Jalan Stasiun Nomor 2, RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Perjanjian Sewa Nomor 0144/61213/DAOP.8/981/ SDA/TN/XII/2013 tanggal 04 Desember 2013 tentang Persewaan Tanah milik PT, Kereta Api Indonesia (Persero) di Emplasemen Set. Sidoarjo KM.25+200/500 Lintas Surabaya-Panarukan seluas 100,3 M2 dan terakhir Penggugat V menandatangani Perjanjian Sewa Rumah Perusahaan/Rumah Dinas PT Kereta Api Indonesia (persero) untuk Tempat Usaha yang berlaku sejak 15 September 2014 sampai dengan 14 September 2017;
- Bahwa demikian pula Penggugat VI menempati tanah/bangunan di Jalan Stasiun nomor 5, RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Perjanjian Sewa Nomor 0004/61213/DAOP.8/981/SDA/ RD/2012 juga didasarkan atas Perjanjian Nomor 0143/61213/DAOP.8/ 981/SDA/TN/IX/2013 tanggal 5 September 2013, serta Perjanjian Sewa Rumah Perusahaan/Rumah Dinas PT Kereta Api Indonesia (persero) untuk Tempat Usaha yang berlaku sejak 15 September 2014 sampai dengan 14 September 2017 ;
- Bahwa kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian-perjanjian tersebut diikuti dengan pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat;
- Bahwa dalam klausula perjanjian yang ada secara tegas disebutkan adanya perselisihan, maka para pihak akan menyelesaikan secara damai melalui negosiasi, rekonsiliasi dan mediasi dan apabila tidak dapat diselesaikan dalam waktu 30 hari, salah satu pihak dapat mengajukan penyelesaian melalui Pengadilan Negeri Surabaya, namun nyatanya Tergugat dengan keinginannya sendiri secara sepihak telah melakukan

Halaman 3 dari 12 hal.Put. Nomor 2746 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intimidasi kepada Para Penggugat untuk segera mengosongkan tanah/rumah yang dihuni dan secara tertulis Tergugat telah mengirimkan Surat bertanggal 26 Desember 2014 kepada Para Penggugat yang isinya pada intinya Tergugat tidak memperpanjang dan/atau pemutusan kontrak dan terakhir Tergugat telah mengirimkan surat bertanggal 5 Januari 2015 kepada Para Penggugat (Pemilik Bangunan Kios) yang pada intinya Para Penggugat untuk segera mengosongkan lahan yang ditempati dengan ancaman apabila tidak dikosongkan, maka Tergugat bersama aparat terkait akan melakukan pengosongan lahan/rumah, padahal Para Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dan telah membayar uang sewa yang sudah disepakati;

- Bahwa tindakan atau perbuatan yang dilakukan Tergugat yang demikian sudah tentu nyata dan jelas merupakan perbuatan melawan hukum bahkan Tergugat telah wanprestasi atas kesepakatan yang telah disepakati bersama;

- Bahwa mengacu pada Surat Penunjukan yang menjadi dasar Para Penggugat menempati tanah/bangunan di Jalan Stasiun Sidoarjo tersebut tidak secara tegas dan jelas disebutkan kapan masa berakhirnya Para Penggugat menempati tanah/rumah yang selama ini ditempati, untuk itu tidak ada alasan hukum Tergugat melakukan intimidasi atau pegancaman pengosongan yang merugikan kepentingan Para Penggugat;

- Bahwa mengingat dalam kesepakatan perjanjian yang ada secara jelas disebutkan untuk mengakhiri sengketa yang ada disepakati diselesaikan melalui Pengadilan, maka sudah tepat dan benar Para Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Surabaya;

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

- a. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan benar penghunian Penggugat I atas Rumah Dinas yang berada di Jalan Stasiun Nomor 10 RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Penggugat II yang berada di Jalan Stasiun Nomor 8 RT-24, RW-004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, Penggugat III yang berada di Jalan Stasiun Nomor 6, RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Penggugat IV yang berada di Jalan Stasiun Nomor 6, RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro,

Halaman 4 dari 12 hal.Put. Nomor 2746 K/Pdt/2017



Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Penggugat V yang berada di Jalan Stasiun Nomor 2, RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dan Penggugat VI yang berada di Jalan Stasiun Nomor 2, RT-024, RW-004, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo;

- c. Menyatakan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan tindakan yang tidak sah dan melawan hukum (*Ontrchmatigedaad*);
 - d. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat;
 - e. Menyatakan tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
 - f. Menghukum Tergugat untuk menarik semua surat-surat yang diterbitkan berkaitan dengan penetapan harga sewa dan tagihan-tagihan pembayaran sewa yang disampaikan kepada Para Penggugat serta menghentikan semua tindakan-tindakannya terhadap rumah Dinas yang ditempati oleh Para Penggugat sampai saat ini;
 - g. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Dan/atau mohon Pengadilan memberikan putusan yang seadil-adilnya;

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

Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Dasar Hukum (*Rechtsgrond*) dari gugatan Para Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), dimana Para Penggugat telah mencampur-adukkan antara gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mengakibatkan perkara *a quo* menjadi Kabur dan Tidak Jelas;
2. Bahwa Dasar Fakta (*Fatelijke Grond*) dari gugatan Para Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), apakah Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi ataukah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak dijelaskan dengan tegas unsur-unsur dari perbuatan Tergugat secara nyata-nyata dan secara langsung, sehingga tidak terang hubungan kausalitas antara perbuatan yang telah dilakukan Tergugat yang mengakibatkan kerugian yang telah diderita Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tidak dibenarkan mencampur-adukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan dan/atau mendalilkan Wanprestasi padahal fakta hukumnya adalah peristiwa Perbuatan Melawan Hukum begitu juga sebaliknya mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum padahal fakta hukumnya adalah peristiwa Wanprestasi;

4. Bahwa di dalam praktik sendiri terdapat beberapa Yurisprudensi yang tidak membenarkan adanya penggabungan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, diantaranya yakni Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001, dijelaskan bahwa penggabungan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri;

Begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2452 K/Pdt/2009, dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan “Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*)”;

Ada juga Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 194/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang telah berkekuatan hukum tetap dengan berdasarkan dua Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam pertimbangannya menyatakan “Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menggabungkan dalilnya antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 897/K/Sip/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur”;

5. Bahwa Petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas dan/atau Petitum gugatan Para Penggugat tidak rinci, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Petitum pada poin c: “Menyatakan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan tindakan yang tidak sah dan

Halaman 6 dari 12 hal.Put. Nomor 2746 K/Pdt/2017

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)



melawan hukum (*ontrchmatigedaad*)", tidak jelas dan tidak rinci tindakan-tindakan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat?;

– Petitum pada poin e: "Menyatakan tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat", tidak jelas dan tidak rinci Berapa kerugian yang diderita Para Penggugat dan bagaimana perhitungan kerugian dimaksud karena sebelumnya didalam Posita tidak ada disebutkan Berapa kerugian Para Penggugat;

– Petitum pada poin f: "Menghukum Tergugat untuk menarik semua surat-surat yang diterbitkan berkaitan dengan penetapan harga sewa dan tagihan-tagihan pembayaran sewa yang disampaikan kepada Para Penggugat serta menghentikan semua tindakan-tindakannya terhadap Rumah Dinas yang ditempati oleh Para Penggugat sampai saat ini", tidak jelas dan tidak rinci surat-surat mana yang dimaksud oleh Para Tergugat karena tidak menyebutkan nomor dan tanggalnya, tidak jelas dan tidak rinci juga maksud dari menghentikan semua tindakan-tindakan terhadap Rumah Dinas;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 21/PDT.G/2015/PN.SBY., tanggal 13 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugat Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp301.000,00. (tiga ratus satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 153/PDT/2016/PT SBY., tanggal 12 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I/Pembanding pada tanggal 23 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2015/PN.Sby *juncto* Nomor 153/Pdt/2016/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 24 Oktober 2016;
2. Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II/Turut Terbanding I pada tanggal 3 November 2016;
3. Turut Termohon Kasasi II/Tergugat III/Turut Terbanding II pada tanggal 3 November 2016;
4. Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV/Turut Terbanding III pada tanggal 3 November 2016;
5. Turut Termohon Kasasi IV/Tergugat V/Turut Terbanding IV pada tanggal 3 November 2016;
6. Turut Termohon Kasasi V/Tergugat VI/Turut Terbanding V pada tanggal 11 November 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 7 November 2016;

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 I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Bahwa, secara umum Pemohon Kasasi d.h Penggugat dapat memahami dan menerima pertimbangan yang disampaikan oleh *Judex Facti* atas eksepsi yang disampaikan oleh Termohon Kasasi, namun demikian ada beberapa hal yang tidak dipertimbangkan secara lebih cermat oleh *Judex Facti* mengenai lingkup dan fakta Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*;
- Bahwa, adalah benar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah dalam konteks dari adanya peristiwa atau adanya hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon

Halaman 8 dari 12 hal.Put. Nomor 2746 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dengan Termohon Kasasi berdasarkan Surat Penunjukan Rumah Dinas Nomor 18/Rmh/74 tanggal 20 Maret 1974 dari Panitia Perumahan Dinas PJKA yang kemudian diteruskan dengan Perjanjian-Perjanjian Sewa-Menyewa, yang menjadi obyek dalam perkara ini;

- Bahwa, untuk selanjutnya perihal yang juga harus dipertimbangkan secara lebih cermat dan teliti adalah dengan memperhatikan seluruh ketentuan hukum yang berlaku yang baik yang mengatur tentang Tanah sebagaimana Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria berikut seluruh aturan pelaksanaannya, maupun yang mengatur tentang Asset atau Kekayaan Negara secara khusus peraturan hukum yang mengatur tentang Rumah Negara sebagaimana PP Nomor 40 Tahun 1994 berikut perubahan-perubahannya, oleh karena Tanah dan Bangunan yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah merupakan “Harta Kekayaan/asset” Negara yang berbentuk Rumah Negara;

- Bahwa posisi Yuridis dari Termohon Kasasi d.h Tergugat (PT. Kereta Api Indonesia/PT. KAI) sebagai Badan Hukum Privat yang terikat juga secara umum dengan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, tentulah amat berbeda dengan posisi Yuridis dari Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) yang merupakan bagian dari Unit Kerja Pemerintahan yang merupakan Badan Hukum Publik, dalam kaitannya dengan hak dan kewenangan atas Penguasaan dan/atau pengelolaan atas harta kekayaan/asset Negara yang berupa Rumah Negara;

- Bahwa, dalam perkara *a quo* seharusnya dapat dijelaskan secara tegas dan benar sesuai dengan hukumnya “Apakah benar Termohon Kasasi adalah merupakan pihak yang benar memiliki hak dan kewenangan atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* ?” oleh karena keberadaan Termohon Kasasi adalah merupakan Badan Hukum Privat, sedangkan tanah dan Bangunan yang menjadi Obyek Sengketa adalah merupakan “Harta Kekayaan / asset” Negara yang berupa “Rumah Negara”;

- Bahwa, dalam pemeriksaan perkara *a quo* baik di Tingkat Pertama maupun di Tingkat Banding tidak ada satupun bukti yang dapat menunjukkan dengan terang dan jelas bahwa Tanah dan Bangunan yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah Milik Termohon Kasasi d.h Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

Halaman 9 dari 12 hal.Put. Nomor 2746 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalam memeriksa pokok perkara *a quo Judex Facti* telah menyimpulkan pokok permasalahannya menjadi 3 (tiga) kelompok sebagaimana pertimbangan Putusan halaman 27;
- Bahwa, namun demikian dalam perimbangan lebih lanjut terhadap ketiga permasalahan tersebut *Judex Facti* telah terlepas dari pijakan pokok yang seharusnya menjadi fundamental (dasar) pertimbangannya yaitu mengenai Subyek dari pihak-pihak yang mengadakan hubungan hukum tersebut “apakah benar pihak-pihak yang mengadakan hubungan hukum tersebut adalah merupakan pihak-pihak yang berkapasitas?”;
- Bahwa, apakah benar Termohon Kasasi adalah merupakan pihak yang berhak dan berwenang untuk menyewakan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* ?;
- Bahwa, perihal Kapasitas Subyek inilah seharusnya yang menjadi dasar utama atau dasar awal dari *Judex Facti* untuk mempertimbangkan penerapan hukum dalam mengadili perkara *a quo*, sehingga pada gilirannya akan dapat diketahui ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum (PHM) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi;
- Bahwa, oleh karena hal sebagaimana terurai diatas tidak secara cermat dipertimbangkan oleh *Judex Facti* maka menjadi kelirulah *Judex Facti* dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukum dalam mengadili perkara *a quo*;
- Bahwa, dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* seharusnya *Judex Facti* dapat secara jeli memahami posisi Yuridis dari Termohon Kasasi yang adalah merupakan Badan Hukum Privat, sedangkan Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah merupakan Aset atau Harta Kekayaan Negara, sehingga harus dapat diterangkan secara jelas dan benar menurut hukum bahwa atas “Aset/Harta Kekayaan Negara” tersebut telah melalui proses yang benar telah “dialihkan” secara hukum haknya kepada Termohon Kasasi d.h Tergugat sebagaimana ketentuan PP Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah”, apakah melalui Penjualan?, atau melalui tukar-menukar ?, atau melalui Hibah ? atau melalui Penyertaan Modal Pemerintah ? sebagaimana ketentuan Pasal 54 ayat (2) PP Nomor 27 Tahun 2014 tersebut;
- Bahwa, jika hal tersebut belumlah dilalui maka jelas Tanah dan Bangunan yang menjadi Obyek sengketa dalam perkara *a quo* masih menjadi Hak dan Kewenangan Pemerintah Cq Kementerian Pekerjaan Umum,

Halaman 10 dari 12 hal.Put. Nomor 2746 K/Pdt/2017



Kementerian Keuangan dan Kementerian Perhubungan dan belum menjadi kewenangan dari Termohon Kasasi (Tergugat);

- Bahwa, dengan demikian dalam perkara *a quo* pada Perjanjian yang dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi terdapat adanya Cacat Kehendak (*Wilsgebreken*) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi yang mungkin bisa dikategorikan Kekeliruan/Kesesatan/Kekhilafan (*Dwaling*) atau mungkin juga Penipuan (*Bedrog*);

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa masa kontrak/sewa Para Penggugat atas objek sengketa (tanah dan bangunan) milik Tergugat (PT. Kereta Api), sehubungan akan diadakan Revitalisasi Stasiun Kereta Api Sidoarjo, untuk masa sewa tidak diperpanjang;

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 Kardjono 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KARDJONO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat I/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 Jumat tanggal 22 Desember 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Metera i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001