

## PUTUSAN

Nomor 1145/Pdt.G/2023/PN Sby

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Harry Susanto**, beralamat Jl. Kalasan No 28, Pacarkeling, Tambaksari, Kota Surabaya, Jawa Timur Dalam hal ini memberikan kuasa kepada, SH. Bambang Witjaksono, SH, Achmad Syafii, SH dan Choirul Muhdi, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “Achmad Syafii, SH & Partners” beralamat di Jalan Kalasan Nomor 23 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Oktober 2023, email bwitjak41@gmail.com. selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat ;**

#### LAWAN :

1. **PT. Kereta Api Indonesia**, bertempat tinggal di Jl. Perintis Kemerdekaan 1 Bandung, Babakan Ciamis, Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Agung Fatahillah, S.H.. Dkk. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Sintesa Law Office yang beralamat di PSW Tower 2nd floor, Jl. Pangeran Antasari No. 75, Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.KL.503/XI/I/DO.8-2023, tanggal 15 Nopember 2023, email weymar.landjang@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I ;**
2. **Menteri Perhubungan Republik Indonesia**, bertempat tinggal di Jl. Medan Merdeka Barat No 8 Jakarta Pusat, Gambir, Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu F. Budi Prayitno, S.H., M.S.T.A., Dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SU 67 Tahun 2023 tanggal 21 November 2023, email advokasi.rokum@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II;**
3. **Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia**, bertempat tinggal di Jl. Patimura 20 Jakarta Selatan,

Selong, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Ary Prasetyo, S.H., M.Hum. Dkk kesemuanya Pejabat dan/atau Pegawai Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2023, email ahbirohukum@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat III;**

- 4. Menteri Keuangan Republik Indonesia**, bertempat tinggal di Jl. dr. Wahidin Raya No 1, Pasar Baru, Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Aloysius Yanis Dhaniarto Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 583/MK.1/2023 tanggal 16 November 2023, email tubankum1@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat IV;**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan diprsidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Oktober 2023 dalam Register Nomor 1145/Pdt.G/2023/PN Sby telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah merupakan pihak yang menghuni rumah dan I atau bangunan yang terletak diatas area tanah yang sekarang dikenal dengan Jalan Kalasan no. 28, Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksasi Kota Surabaya tanah berikut rumah dan/atau bangunan tersebut untuk.selanjutnya dalam hal ini dapat pula disebut dengan Obyek Sengketa;
2. Bahwa, awal mula Penggugat menempati dan/atau menghuni tanah berikut rumah dan I atau bangunan Obyek Sengketa tersebut adalah diperoleh dengan secara sah karena didasarkan pada alasan-alasan yang dapat dibenarkan oleh hukum;

3. Bahwa, tentang bagaimana awal mula Penggugat menempati dan I atau menghuni rumah-rumah dan/atau bangunan-bangunan Obyek Sengketa aquo, dapat Penggugat terangkan sebaqai berikut :
4. Bahwa, Penggugat adalah anak kandung Bpk Frans Hardja Sudarma, yang menempati rumah jl. Kalasan no. 28 Surabaya sejak tahun 1955, berdasarkan surat Penunjukan Rumah, no. 98/Rmh/55 (Bukti P-1) atas yang sekarang atas nama JG Pelupesy, ditujukan kepada Liem Djwan Giok / Keluarga, dan selanjutnya Bpk Liem Djwan Giok atau Frans Hardja Soedarma meninggal pada tanggal 5 Maret 2003 ;  
Selanjutnya Penggugat bersarna ibu kandungnya Annie Soegiarti menempati rumah Obyek sengketa Jl. Kalasan no. 28 Surabaya,"sarnpai dengan sekarang. Ibu Annie Soegiarti meninggal pada 22 November 1999, Selama menempati, menghuni rumah obyek sengketa, Penggugat memenuhi kewajiban antara lain membayar kewajiban Pajak PBB kepada Pemerintah Kota Surabaya
5. Bahwa, dengan SPR no, 98/Rmh/55, Penggugat secara sah menurut hukum menempati rumah tanah Jl. Kalasan No. 28 Surabaya. dan secara terus menerus, berturut-turut lebih dari 20 tahun ;
6. Bahwa merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1409K1PdtI1996 tanggal 21 Oktober 1997;dalam kaidah Hukumnya menerangkan bahwa bila seseorang yang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beretikat baik dan patut diberikan Hak sebagai Pemilik Atas Tanah, In Casu Penggugat yang menguasai obyek sengketa terus menerus tanpa putus sejak tahun 1955, hingga sampai saat ini tanpa pernah adanya peralihan hak, maka sudah sepatutnya menurut hukum lebih bsrhak sebagai Pemilik Obyek Sengketa.
7. Bahwa dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut pada angka (4) diatas, telah diatur dan ditentukan segala hal yang menyangkut tentang kewenangan, kewajiban dan hak hukum atas Rumah Negara, baik kepada Institusi Negara yang ditunjuk ataupun kepada Pegawai Negeri yang menghuni Rumah Negara ;
8. Bahwa, di dalam Peraturan Pemerintah Nomer 40 Tahun 1994 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tersebut telah ditentukan lembaga atau insitusi pemerintahan mana yang diberikan kewenanganas Rumah Negara, dan bagaimana

pula pembagian kewenangannya, pembagian kewenangan tersebut adalah sebagai berikut :

8.1. MENTERI PEKERJAAN UMUM dan PERUMAHAN dalam perkara aquo sebagai Tergugat III ;

8.2. MENTERI KEUANGAN dalam perkara aquo sebagai Tergugat IV ; dan

8.3. MENTERI PERHUBUNGAN dalam perkara aquo sebagai Tergugat II  
Yang masing - masing dengan Pembagian Kapasitas kewenangan sebagai berikut:

a. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan sebagai Pembina Rumah Negara;

b. Menteri Keuangan sebagai Pengelola Rumah Negara ;

c. Menteri Perhubungan sebagai Pengguna Rumah Negara ;

9. Bahwa, dengan demikian maka pemegang kewenangan atas segala hal yang menyangkut tentang Rumah Negara adalah merupakan kewenangan dari 3 (tiga) institusi pejabat sebagaimana tersebut diatas, sesuai dengan kapasitas kewenangannya masing-masing, sehingga apabila terdapat tindakan hukum yang menyangkut tentang Rumah Negara yang dilakukan oleh pihak-pihak lain selain daripada 3 (tiga) institusi pejabat termaksud diatas, maka hal tersebut tentulah merupakan hal yang bersifat Melanggar atau Melawan Hukum;
10. Bahwa, terhadap Rumah Negara, dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah diruraikan diatas, mengatur tentang pengelompokan atau pegolongan status rumah negara yang terdiri dari Rumah Negara Golongan I, Golongan II dan Golongan III, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 angka (5), (6) dan (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, juga dalam Pasal 1 angka (2), (3) dan (4) Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008 ;
11. Bahwa, untuk menentukan kategori golongan rumah negara sebagaimana tersebut diatas terdapat kewajiban-kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh para pemegang kewenangan atas rumah negara yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang meliputi pendataan, penetapan status, pendaftaran, dan pengalihan status serta pelepasan dan I atau pengalihan hak atas rumah negara kepada pihak lain termasuk penghuni ;

12. Bahwa, kewajiban-kewajiban hukum dari para Pemegang kewenangan atas Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada angka (10) tersebut diantaranya adalah :
  - 12.1. Melakukan penetapan status atas rumah negara sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Jo Pasal 4 Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008 yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat II ;
  - 12.2. Melakukan pendaftaran atas rumah negara, sebagaimana ditentukan dalam pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Jo Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008 yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat III,
  - 12.3. Melakukan pengalihan status, serta pelepasan dan/atau pengalihan hak atas rumah negara kepada Penghuni sebagaimana diatur dalam 15 dan 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Jo Pasal6, Pasal7 Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008 yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat IV ; •
13. Bahwa, hal - hal sebagaimana tersebut pada angka (11), in casu terhadap obyek sengketa yaitu rumah-rumah negara yang berada di wilayah Pacarkeling, Surabaya, tidak pernah dilakukan oleh para Tergugat II, III dan Tergugat IV sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sikap para Tergugat untuk tidak melakukan kewajiban-kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan oleh ketentuan hukurn yang berlaku jelas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedaad) sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1365 Jo 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;
14. Bahwa, lebih lanjut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Jo PP Nomor 4 Tahun 1990 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Rumah Negara, menentukan mengenai klasifikasi (penggolongan) atas Rumah Negara dengan pengertian sebagai berikut :
  - 14.1. Bahwa, Rumah Negara Golongan I adalah Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut;

- 14.2. Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara;
- 14.3. Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat DIJUAL kepada penghuninya ;
15. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan penggolongan rumah negara sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, berikut peraturan-peraturan pelaksanaan yang ada dibawahnya, kiranya dapatlah disimpulkan bahwa oleh karena Rumah Negara yang telah dihuni oleh Penggugat I, beserta keluarganya, selama berpuluh-puluh tahun, TIDAK berada dalam kategori Rumah Negara baik golongan I maupun golongan II, maka seharusnya jika kewajiban-kewajiban hukum pemangku kewenangan atas rumah negara yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dilakukan secara benar menurut hukumnya, maka Rumah Negara yang ditempati oleh Penggugat adalah termasuk merupakan Rumah Negara golongan III, sehingga membuka kesempatan bagi Penggugat untuk diberikan prioritas terlebih dahulu untuk memiliki rumah-rumah obyek sengketa aquo ;
16. Bahwa, tidak dilakukannya kewajiban-kewajiban atas Rumah Negara aquo sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan Kelalaian Hukum (Negligence Culpa) yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedaad) ;
17. Bahwa oleh karena kewajiban-kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh Pemegang kewenangan atas Rumah Negara tidak dilakukan sebagaimana seharusnya seperti telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undanganyang berlaku, maka menjadi terharanglah hak keperdataan dari Penggugat I, dan selaku penghuni Rumah Negara untuk dapat mengajukan permohonan membeli Rumah Negara aquo ;
18. Bahwa, kelalaian (negligence culpa) dari Tergugat II dan Tergugat III dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban hukumnya telah secara langsung mengakibatkan (condition sine qua non) Kerugian bagi Penggugat, yaitu terhalangnya hak keperdataan Penggugat untuk mengajukan permohonan membeli Rumah Negara obyek sengketa aquo ;

19. Bahwa, sedangkan mengenai kedudukan Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (Perseroj) yang merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Persero yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998, dalam kaitan hubungannya dengan obyek sengketa dapat para Penggugat uraikan sebagaimana uraian-uraian dibawah ini ;
20. Bahwa sebagai Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Persero, maka sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik. Negara, Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (persero) secara struktural bukanlah merupakan bagian dari organ struktur Pemerintahan Negara, melainkan berdiri sendiri sebagai Badan Hukum tersendiri, yang bersifat sebagai Badan Hukum Privat ;
21. Bahwa, dengan demikitan terhadap hal yang berkaitan dengan Rumah Negara in casu termasuk dengan rumah negara yang dihuni ! ditempati oleh para Penggugat, Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak memiliki kewenangan dan! atau kekuasaan apapun untuk menentukan atau melakukan hal-hal apapun yang menyangkut mengenai rumah negara in casu termasuk terhadap Rumah Negara yang saat ini dihuni atau ditempati oleh para Penggugat (Obyek Sengketa) beserta keluarganya ;
22. Bahwa, dalam fakta nyatanya, Tergugat I telah melakukan tindakan-tindakan yang seolah merupakan pihak yang memiliki kewenangan terhadap rumah negara yang dihuni atau ditempati oleh Penggugat beserta keluarnya ;
23. Bahwa, tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang demikian ini sudah tentu nyata dan jelas merupakan perbuatan Melawan Hukum (ontrechtmatigedaad) sebagaimana yang .dimaksudkan oleh Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;
24. Bahwa tindakan atau perbuatan-perbuatan secara melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I terhadap para Penggugat berkaitan dengan hak penghuniannya atas obyek sengketa terssbut diantaranya adalah:
  - Mengutip uang sewa kepada Penggugat ;
  - Secara sepihak tanpa dasar rnenentukan harqa sewa rumah negara yang dihuni Penggugat ;
  - Memaksa Penggugat untuk membayar uang sewa yang telah ditentukan Tergugat secara sepihak dan tanpa dasar ;
  - Mengancam dan memaksa Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa aquo ;

25. Bahwa, akibat dari tindakan yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat terhadap para Penggugat jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik yang bersifat materiil maupun immateriil;
26. Bahwa, kerugian baik materiil maupun immateriil yang ditimbulkan akibat tindakan-tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat apabila ditaksir adalah senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus Juta Rupiah) ;
27. Bahwa, sejak semula sudah diketahui bahwa tanah berikut rumah dan bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya adalah merupakan Tanah dan/ atau Ruman Negara, sehingga segala hal yang berkaitan dengan inventarisasi dan kewenangan pengelolaannya adalah merupakan KEWENANGAN NEGARA sebagai BADAN HUKUM PUBLIK ;
28. Bahwa, Tergugat I adalah merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk PERSERO, sehingga secara yuridis keberadaannya adalah merupakan BADAN HUKUM PRIVAT, yang dalam perspektif Subyek Hukum (Legal Entity) berbeda dan terpisah dari Struktur Pemerintahan yang merupakan organ penyelenggara Negara yang bersifat sebagai Badan Hukum PUBLIK;
29. Bahwa, dalam perspektif Hukum Perusahaan, hal-hal yang menyangkut asset atau Kekayaan Negara yang berada di Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Persero, harus dilakukan melalui proses penyerahan yang berbentuk "Penyertaan dan/atau Tambahan Modal Negara" yang dilakukan sesuai proses mekanisme yang telah ditentukan dalam peraturan perundang- undangan yang berlaku, hal ini merupakan syarat wajib yang harus dilakukan mengingat adanya perbedaan yang prinsip dalam kedudukan dan status Badan Hukum-nya, antara Negara sebagai Badan Hukum Publik dengan BUMN (persero) sebagai Badan Hukum Privat dan keduanya dalam perspektif Subyek Hukum adalah merupakan masing-masing Subyek Hukum yang berbeda dan terpisah;
30. Bahwa, tata prosedur yuridis sebagaimana yang dimaksud pada angka (28) diatas adalah merupakan hal WAJIB yang harus dilakukan apabila hendak mengalihkan asset dan/ atau kekayaan Negara kedalam BUMN (persero) ;
31. Bahwa, selama tata prosedur yuridis sebagaimana dimaksud pada angka (28) diatas belum dilakukan, maka segala hak dan kewenangan atas asset dan/atau kekayaan Negara tersebut adalah tetap berada di tangan Negara, yang pengelolaan dilakukan oleh Pemerintah melalui organ-organnya ;

32. Bahwa, begitu pula halnya dengan tanah dan banqunan-banqurran yang berdiri di atasnya yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo hingga saat ini faktanya BELUM pernah dialihkan penyerahannya baik sebagai Penyertaan maupun sebagai Tambahan Penyertaan Modal Negara kedalam BUMN PT. Kereta Api Indonesia (Persero), maka secara yuridis hak dan kewenangan Pengelolaan atas Obyek Sengketa aquo adalah masih berada ditangan Negara (Pemerintah) dan Bukan merupakan kewenangan dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) I Tergugat I ;
33. Bahwa, oleh karena PT. Kereta Api Indonesia (Persero) I Tergugat I dalam faktanya ternyata secara yuridis belum memiliki kewenangan apapun atas Obyek Sengketa, maka segala tindakan hukum yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) I Tergugat I atas obyek sengketa aquo adalah TIDAK SAH, karena tidak adanya Entitas I Legal Standi In Judicio dari PT. Kereta Api Indonesia (persero) I Tergugat I atas Obyek Sengketa ;
34. Bahwa, oleh karena dalam faktanya PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak memiliki Legal Entity I Legal Standing In Judicio atas Obyek Sengketa maka segala perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan Penggugat secara yuridis adalah mengandung CACAT SUBYEKTIF, karena salah satu pihak dalam hal ini Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (perseroj) adalah merupakan Pihak yang tidak memiliki kewenangan atas obyek yang diperjanjikan ;
35. Bahwa, dalam perkara aquo, sejak awalnya Penggugat adalah TIDAK MENGETAHUI TIDAK MEMAHAMI apabita temyata Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (Persero) secara yuridis adalah tidak memiliki entitas /kewenangan apapun atas Obyek Sengketa, maka terhadap perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat aquo terpenuhi unsur adanya kekhilafan (dwaling) dari salah satu pihak ;
36. Bahwa oleh karena terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ) aquo, terdapat kekhilafan dari salah satu pihak (dwaling), maka berdasarkan ketentuan pasal 1321 BW / KUHPerduta perjanjian-perjanjian aquo dapat dimohonkan kepada Pengadilan untuk dibatalkan dan segala kepentingan dari Penggugat atas Obyek Sengketa yang berupa hak untuk menempati, menghuni dan memanfaatkan Obyek Sengketa haruslah dilindungi ;
37. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian diatas, maka gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah berdasar dan beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan ;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat sampaikan diatas, kiranya dapat diketahui bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini memiliki alasan kuat, sehingga oleh karenanya maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan, yang dalam amarnya berbunyi :

**Primair :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan benar penghunian Penggugat atas Obyek Sengketa ;
3. Menyatakan Tergugat I tidak memiliki Hak dan kewenangan atas Obyek Sengketa;
4. Menyatakan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Obyek Sengketa dan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedaad) ;
5. Menyatakan bahwa segala perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh semua Penggugat dengan Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (Perseroj) adalah batal dan Tidak Sah ;
6. Menyatakan Tindakan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang melalaikan kewajiban untuk melakukan kewajiban hukum sebagaimana yang diperifltahkan dalam ketentuan peraturan perundangan yaitu melakukan penetapan status atas rumah negara sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Jo Pasal 4 Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008, melakukan pendaftaran atas rumah negara, sebagaimana ditentukan dalam pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana. diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Jo Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008, melakukan pengalihan status, serta pelepasan dan I atau pengalihan hak atas rumah negara kepada Penghunl sebagaimana diatur dalam 15 dan 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Jo Pasal 6, Pasal 7 Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedaad) ;
7. Menyatakan tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat:

8. Menghukum Tergugat I, untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian Penggugat sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

Subsida

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain monon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, untuk para pihak datang sebagai berikut :

- Penggugat telah datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas ;
- Tergugat I datang menghadap Kuasa Hukumnya Agung Fatahillah, S.H.. Dkk. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Sintesa Law Office yang beralamat di PSW Tower 2nd floor, Jl. Pangeran Antasari No. 75, Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.KL.503/XI/I/DO.8-2023, tanggal 15 Nopember 2023 ;
- Tergugat II datang menghadap diwakili oleh Kuasa Hukumnya F. Budi Prayitno, S.H., M.S.T.A., Dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SU 67 Tahun 2023 tanggal 21 November 2023 ;
- Tergugat III datang menghadap diwakili oleh Kuasa Hukumnya Ary Prasetyo, S.H., M.Hum. Dkk kesemuanya Pejabat dan/atau Pegawai Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2023 ;
- Tergugat IV datang menghadap diwakili oleh Kuasa Hukumnya Aloysius Yanis Dhaniarto Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 583/MK.1/2023 tanggal 16 November 2023 ;

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 R. YOES HARTYARSO, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara *e-litigasi* tanggal 24 Januari 2024, sebagai berikut :

## **I. DALAM EKSEPSI**

## A. Gugatan *Error in Persona*

- **Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas untuk Mengajukan Gugatan a quo (*Disqualificatoir Exceptie*)**

1. Penggugat melalui Gugatan *a quo* hal. 2-3 poin 1-7 pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat seolah-olah adalah orang yang berhak atas rumah dan/atau bangunan yang terletak di Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacar Keling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya (selanjutnya disebut "**Objek Gugatan**") berdasarkan SPR No. 98/Rmh/55, pembayaran PBB yang dilakukan, dan penempatan Objek Gugatan selama lebih dari 20 tahun;
2. Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat I tegaskan bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun atas Objek Gugatan. Hal ini berdasarkan dasar yang digunakan Penggugat, yaitu SPR No. 98/Rmh/55 dan bukti pembayaran PBB. Bahwa Mahkamah Agung telah membuat Yurisprudensi Tetap terkait dengan keberlakuan PBB/Girik demikian berdasarkan **Yurisprudensi Tetap MA RI No. : 341 K/Sip/1960 Jo. Yurisprudensi Tetap MA RI No. : 3176 K/PDT/1988 Jo. Yurisprudensi Tetap MA RI No. : 0234 K/PDT/1992** yang pada pokoknya menyatakan bahwa Letter C / surat Petuk / Girik bukan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya sebagai tanda untuk membayar pajak;
3. M. Yahya Harahap dalam Bukunya "*Hukum Acara Perdata*" (hal.438) menjelaskan bahwa:

*"Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut. ... Dalam hal demikian, tergugat dapat mengajukan exceptio in persona, atas alasan diskualifikasi in person, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu."*

4. Hal demikian M. Yahya Harahap di dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" (hal.111) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai **Penggugat harus** orang yang benar-benar **memiliki kedudukan**

**kapasitas yang tepat menurut hukum.** Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

5. Berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Gugatan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan **menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard / NO*).**

- **Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat**

6. Bahwa melalui gugatan *a quo*, Penggugat mengajukan Gugatan kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Tergugat I, Menteri Perhubungan Republik Indonesia sebagai Tergugat II, Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia sebagai Tergugat III, Menteri Keuangan Republik Indonesia sebagai Tergugat IV. Hal ini sehubungan dengan gugatannya hal. 3 poin 7-9, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I diduga melakukan tindakan-tindakan yang melampaui kewenangannya terkait rumah negara terhadap Penggugat hingga Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Objek Gugatan sebab yang memiliki kewenangan atas Objek gugatan adalah Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
7. Berkaitan dengan Tindakan yang dituduhkan oleh Penggugat, dapat Tergugat I tegaskan bahwa dalam perkara *a quo* Para Tergugat tersebut sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Dengan ditariknya pihak-pihak yang tidak berkepentingan dalam gugatan *a quo*, maka hal ini jelas tidak sejalan dengan asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman, yakni peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam hal ini, artinya pemeriksaan dan penyelesaian perkara seharusnya dilakukan dengan cara yang efisien dan efektif dan tidak berlarut-larut. Namun dengan disertakannya Para Tergugat yang tidak berkepentingan menyebabkan proses pemeriksaan jauh dari penerapan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan tersebut;

8. Lagi pula, mengingat kedudukan badan hukum Tergugat I dan Para Tergugat lainnya berbeda, yakni Tergugat I adalah badan hukum privat sedangkan Para Tergugat lainnya adalah badan hukum publik, gugatan ini akan menimbulkan kerancuan dalam eksekusinya kelak. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1999, tanggal 29 Januari 2001, yang menyatakan sebagai berikut:

*“Suatu gugatan perdata yang ditujukan kepada Badan Hukum Privat tidak dapat sekaligus ditujukan pula kepada Badan Hukum Publik (Negara I cq. Pemerintah RI), meskipun terdapat hubungan kepemilikan. Bilamana kedua Badan Hukum tersebut yaitu Privat dan Publik disatukan sebagai “Tergugat” dalam “satu gugatan”, maka akan menimbulkan kerancuan dalam eksekusi putusannya, karena masing-masing Badan Hukum tersebut memiliki status hukum yang berbeda”;*

9. Dengan demikian, ditariknya pihak-pihak yang tidak mengetahui dan terlibat dalam perbuatan/aktivitas dari Tergugat mengakibatkan gugatan menjadi keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat. Menurut pendapat **M. Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 113), bahwa akibat hukum kesalahan pihak dalam suatu gugatan adalah gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*);
10. Berdasarkan uraian Tergugat I di atas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat tentang Gugatan *Error in Persona* dan **menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*)**.

## **B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*)**

- **Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum**

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* dengan 37 poin posita, dengan mendalilkan pada pokoknya Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata sebagaimana terdapat pada poin 22 s/d 25 gugatan *a quo*. Namun demikian, **pada faktanya Penggugat tidak menguraikan dengan**

**tegas** mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, secara khusus mengenai peraturan/ketentuan apa yang dilanggar oleh Tergugat I;

2. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum dapat diuraikan melalui Pasal 1365 KUHPerdara yang isinya menyatakan:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;*

3. Dengan demikian, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum harus dipenuhi secara kumulatif dari Pasal 1365 KUHPerdara. Seseorang baru dapat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum jika telah jelas memenuhi keseluruhan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara di atas;
4. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan **tidak dijelaskannya perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan Tergugat I** yang disertai dengan tidak adanya argumentasi hukum Penggugat dalam membuktikan perbuatan melawan hukum Tergugat I, maka mengakibatkan Gugatan Penggugat **mengandung cacat formil**;
5. Berkaitan dengan dasar hukum gugatan tidak jelas, Yahya Harahap dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata”* (Hal.449) menjelaskan bahwa:

*“posita dan fundamentum pretendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tentu (een duidelijke en bepaalde conclusie) ...”;*

6. Oleh karenanya, gugatan Penggugat *a quo* mengandung unsur gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur (*obscuur libel*) atas alasan Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum. Maka sangat beralasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk verklaard/NO***).
- **Penggabungan Objek Gugatan dan Pihak yang Berbeda**
7. Kesalahan formil selanjutnya dalam gugatan *a quo*, bahwa Perihal gugatan *a quo* adalah tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan kepada Tergugat I, yang mana juga diuraikan perbuatan melawan hukum Tergugat I sebagaimana posita gugatan

hal. 6 poin 22 s/d 24 atas Objek Sengketa. Sementara, dalam posita gugatan hal. 3 s/d 5 poin 8 s/d 18 justru Penggugat mendalilkan pada pokoknya **bahwa Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak melakukan kewajibannya** sebagai berikut:

- a. Tergugat II tidak melakukan pembinaan rumah negara;
  - b. Tergugat III tidak melakukan pengelolaan rumah negara;
  - c. Tergugat IV tidak menggunakan rumah negara;
8. Merujuk pada dalil Penggugat di atas, telah jelas menunjukkan bahwa perbuatan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV **sebagaimana Penggugat dalilkan di atas merupakan tindakan administrasi pemerintahan, sehingga permasalahan tersebut adalah Objek Gugatan tersendiri yang tidak dapat digabungkan dengan gugatan a quo**;
9. Hal ini sebagaimana ditegaskan juga dalam kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung No.962 K/ Pdt/1995 tanggal 17 Desember 1995, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*“Dalam suatu gugatan perdata, dimana objek perkara dan tergugatnya berbeda, maka gugatan tersebut harus diajukan secara terpisah terhadap masing-masing objek sengketa dan tergugatnya. Oleh karena itu, bila dalam suatu gugatan, yang objek dan tergugatnya berbeda digabung menjadi satu dalam satu gugatan, maka terhadap gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

10. Oleh karena terdapat dua Objek Gugatan yang pada pokok dan sifatnya sangat berbeda, maka sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat a quo dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*).

- **Objek Gugatan Tidak Jelas**

11. Bahwa dalam gugatan a quo Penggugat menyatakan dalam dalilnya hal. 2 poin 4 pada pokoknya Penggugat seolah-olah adalah **orang yang berhak untuk menghuni rumah** yang berada di Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacar Keling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya berdasarkan SPR No. 98/Rmh/55 dan pembayaran PBB yang dilakukan. Namun demikian, dalam poin 1 Penggugat sebelumnya telah menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah **tanah berikut rumah dan/atau bangunan**. Kemudian, dalam

petitum Penggugat poin 2 menyatakan bahwa “*Menyatakan sah dan benar penghunian Penggugat atas Objek Sengketa*”. Berdasarkan dalil Penggugat tersebut, hal ini menimbulkan ketidakjelasan terkait Objek Gugatan, apakah Objek Gugatan itu berupa tanah berikht rumah dan/atau bangunan atau rumah dan/atau bangunan?;

12. Selain itu, kesalahan gugatan Penggugat selanjutnya adalah tidak jelas mendalilkan secara rinci terkait Objek gugatan yang dicantumkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*. Bahwa tidak ada satupun dalil Penggugat yang menguraikan mengenai batas-batas bangunan dan luas bangunan atau pun batas-batas dan luas tanah serta hanya menyatakan telah menguasai Objek Gugatan lebih dari 20 tahun;
  13. **Kemudian, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai sejak kapan bangunan tersebut didirikan? apakah bangunan dalam bentuk bangunan permanen atau semi permanen? bangunan terbuat dari beton atau kayu? bangunan berbentuk ruko atau lain sebagainya?** Hal ini tentu merupakan **kesalahan yang sangat fatal** karena tidak jelas objek gugatan yang dimaksud oleh Penggugat dan menimbulkan ketidakpastian bagi Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
  14. Bahwa terkait gugatan Tidak Jelas / Kabur (*obscuur libel*) atas alasan Tidak Jelasnya Objek Gugatan dalam kasus serupa yaitu terdapat pada **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 556 K/Sip/1973** yang menyatakan “*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*”;
  15. Lagi pula agar diketahui Yang Mulia Majelis Hakim, penguasaan objek gugatan di atas tanah milik Tergugat I tersebut yang dilakukan oleh Penggugat tanpa sepengetahuan dan izin dari Tergugat I sebagai pemilik tanah yang sah;
  16. Oleh karenanya gugatan *a quo* Penggugat mengandung unsur gugatan Penggugat tidak jelas / Kabur (*obscuur libel*) atas alasan Tidak Jelasnya Objek Gugatan. Maka sangat beralasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk verklaard/NO***).
- **Petitum Gugatan tidak jelas**
    17. Pada petitum angka 5 gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan bahwa:

*“5. Menyatakan bahwa segala perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh semua Penggugat dengan Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah batal dan tidak sah”;*

18. Bahwa petitum Penggugat tersebut di atas bersifat umum dan tidak spesifik, Penggugat tidak jelas menyatakan perjanjian tersebut dalam hal apa dan terkait apa, apakah perjanjian tertulis atau lisan, kapan perjanjian dibuat. Oleh karenanya, Petitum angka 5 di atas tidak jelas dan tidak berdasar;
  19. **Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973** yang menyatakan “..... Oleh karena **Petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima**”. Hal serupa juga tercantum pada **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 28 K/Sip/1973** yang pada pokoknya menjelaskan mengenai **petitum tidak dapat disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita** maupun tidak bersifat alternatif, petitum tidak dapat di tolerir dan **gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur**;
  20. Dengan demikian, gugatan Penggugat mengandung unsur gugatan tidak jelas/Kabur (*obscuur libel*). Oleh karenanya, sangat beralasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk verklaard/NO***).
- **Nilai Kerugian Tidak Jelas**
21. Pada posita hal. 6 poin 26 gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa :

*“Bahwa, kerugian baik materiil maupun immaterial yang ditimbulkan akibat Tindakan-tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat apabila ditaksir adalah senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)”;*
  22. Berdasarkan posita tersebut di atas, dapat terlihat jelas bahwa dalil penggugat atas kerugian Penggugat hanya berdasarkan asumsi semata **karena** tidak merincikan kerugian materiil maupun imaterill sebagai dasar/acuan perhitungan atas nilai kerugian materiil tersebut, bahkan Penggugat juga menggabungkan kerugian-kerugian tersebut ke dalam jumlah yang hanya diasumsikannya tersebut. Hal tersebut jelas menimbulkan ketidakjelasan terhadap nilai kerugian yang didalilkan oleh Penggugat;

23. Selain itu, sebagaimana telah dijabarkan di atas, **Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai sejak kapan bangunan tersebut didirikan? apakah bangunan dalam bentuk bangunan permanen atau semi permanen? bangunan terbuat dari beton atau kayu? bangunan berbentuk ruko atau lain sebagainya?** Hal ini tentu merupakan kesalahan yang sangat fatal karena tidak jelas objek gugatan yang dimaksud oleh Penggugat sehingga menjadi tidak jelas juga kerugian materil yang dialami dari Penggugat;
24. Merujuk Yurisprudensi Tetap **Mahkamah Agung RI No. : 550K/SIP/1979**, Jo. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung nomor 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *karena **gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima....***” ;
25. Kemudian terhadap kerugian imateriil yang diuraikan oleh Para Penggugat sebagaimana angka 28 di atas sangatlah tidak berdasar, mengacu pada **Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 650/PK/Pdt/1994** yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan **Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata** ganti rugi immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat, dan penghinaan. Berdasarkan Putusan tersebut di atas, maka nilai kerugian Immateril Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas;
26. Menurut Yurisprudensi tetap **Putusan Mahkamah Agung RI No.: 78 K/Sip/1973** Tanggal 22 Agustus 1973 bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi di dalam suatu gugatan, Pihak Penggugat dibebani pembuktian **untuk** membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan **alat-alat bukti yang sah**. Bila tidak berhasil membuktikannya **gugatan ditolak hakim**;
27. Menurut pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang melekat pada gugatan seperti : **gugatan mengandung cacat obscuur libel**. Lebih lanjut, Yahya menjelaskan bahwa gugatan mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amat putusan : “menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*);

28. Berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan **mengabulkan** eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*obscur libel*) dan **menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*)**.

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Apa yang telah diuraikan oleh Tergugat I pada bagian Eksepsi haruslah dianggap masuk dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Pokok Perkara, sehingga tidak perlu diulang kembali oleh Tergugat I;
- Dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah sesat, mengada-ada, ilusionir, dan tidak berdasar, kecuali yang secara nyata kebenarannya diakui oleh Tergugat I dan tercantum dalam Jawaban ini, dengan demikian Tergugat I menolak secara tegas seluruh dan setiap dalil-dalil Para Penggugat yang termaksud di dalam gugatan *a quo*, baik dalam posita dan petitumnya;
- Terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I dalam Jawaban ini, bukan berarti dibenarkan atau diakui oleh Tergugat I, oleh karena itu Tergugat I menyatakan dalil-dalil tersebut haruslah tetap dianggap secara tegas ditolak oleh Tergugat I;
- Untuk lebih terstruktur dan sistematis, maka jawaban Tergugat I adalah sebagai berikut:

### A. Tergugat I Merupakan Pemilik Tanah Yang Sah

1. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada hal. 2 s/d 3 angka 2 s/d dan hal. 7 dan 8 angka 33 s/d 36 yang pada pokoknya menyatakan oleh karena Penghunian Penggugat atas Objek Sengketa lebih dari 20 tahun dan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka Penggugat adalah pihak yang lebih berhak memiliki Objek Gugatan. Dalil Penggugat di atas sangatlah sesat, mengada-ada, dan tidak berdasar hukum;
2. **Tergugat I adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Objek Gugatan** yang terletak di Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacar Keling, Kecamatan Tambaksari Kota Surabaya yang termasuk dalam aset milik Tergugat I berdasarkan alas hak atas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 05 tanggal 19 Juli tahun 2000, Gambar Situasi No. 113 Tahun 1995 seluas 416.980 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. PERUMKA sekarang

menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Selanjutnya disebut “**SHP 05/2000**”). **Objek Gugatan sampai dengan saat ini tidak pernah dialihkan hak penguasaannya kepada siapapun dan masih terdaftar sebagai aset/aktiva tetap milik Tergugat I.**

3. **Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** (selanjutnya disebut “**PP No. 24/1997**”) telah mengatur dengan jelas dan tegas bahwa:
  - a. **Pasal 4 ayat ( 1 ) Jo. Pasal 3 ayat ( 1 )** menyebutkan untuk **memberikan kepastian dan perlindungan hukum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah **agar mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah, kepada yang bersangkutan diberikan Sertipikat hak atas tanah;**
  - b. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 pada pokoknya menyatakan bahwa **Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak** yang berlaku sebagai alat pembuktian **yang kuat;**
4. Selain itu, dapat Tergugat I sampaikan pula bahwa kronologi perubahan bentuk PT Kereta Api Indonesia (Persero) dari sebelum kemerdekaan Negara Republik Indonesia sampai dengan saat ini. Sejak Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia, semua kekayaan pemerintah Hindia Belanda secara otomatis menjadi kekayaan negara Republik Indonesia. Berdasarkan ketentuan dalam Maklumat Kementerian Perhubungan No 1/KA tanggal 23 Oktober 1946 perusahaan kereta api dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (selanjutnya disebut “**DKARI**”);
5. Setelah masa invansi Belanda selesai, berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum Republik Indonesia nomor 2 tahun 1950 tertanggal 6 Januari 1950 menyatakan bahwa terhitung sejak tanggal 1 Januari 1950, DKARI, *Staatsspoorwegen* (perusahaan kereta api negara) dan *Verenigdespoorwegbedrif* (perusahaan kereta api swasta) digabung menjadi satu Djawatan yaitu Djawatan Kereta Api (selanjutnya disebut “**DKA**”) dimana semua kekayaan DKARI, *Staatsspoorwegen* (perusahaan kereta api negara) dan *Verenigdespoorwegbedrif* (perusahaan kereta api swasta) termasuk lahan yang di atasnya terdapat Objek Gugatan beserta segala hak-hak dan kewajiban-kewajibannya dialihkan ke Djawatan Kereta Api (DKA);

6. Hal mana berdasarkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara menyatakan bahwa semua tanah negara penguasaannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali tanah yang sudah diserahkan pada Kementerian, Jawatan atau Daerah;
7. Dalam perkembangannya, pada tahun 1963 DKA dileburkan ke dalam Perusahaan Negara Kereta Api (selanjutnya disebut “**PNKA**”) sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api. Kemudian, pada tahun 1971 PNKA dialihkan bentuk usahanya menjadi **Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA)** sebagaimana ketentuan PP Nomor 61/1971. **Selanjutnya, pada tahun 1990 PJKA dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai PJKA yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PERUMKA sebagaimana ketentuan PP Nomor 57/1990. Setelah itu, pada tahun 1998 PERUMKA dinyatakan bubar pada saat pendirian PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai PERUMKA yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagaimana ketentuan PP Nomor 19/1998. Oleh karenanya seluruh aset tersebut jelas merupakan milik Tergugat I;**
8. **Sebagaimana telah Tergugat I sampaikan dalam Eksepsi, Penggugat menempati Objek Gugatan hanya berdasarkan SPR No. 98/Rmh/55, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dimana SPR dan PBB tersebut bukanlah alas hak atas Objek Gugatan;**
9. Lebih dari itu, merujuk pada angka 4 dalil gugatan *a quo* Penggugat mengaku dengan sendirinya bahwa Penggugat menempati Objek Gugatan berdasarkan SPR No. 98/Rmh/55. Hal tersebut justru menunjukkan bahwa Tergugat I adalah pemilik atas Objek Gugatan karena SPR tersebut dikeluarkan oleh Tergugat I;
10. Oleh karenanya telah sangat jelas bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah yang sah dan berhak melakukan segala upaya atas tanah sehingga dalil Tergugat I ini haruslah diterima dan dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

#### **B. Penghunian Penggugat atas Objek Gugatan tidak sah**

1. Oleh karena Tergugat I adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Objek Gugatan, maka sebagai pemilik Tergugat I dapat melakukan segala perbuatan hukum (pengelolaan dan pengurusan) termasuk penguasaan fisik ataupun yuridis terhadap Tanah dan Bangunan;
2. Atas hal tersebut Tergugat I telah melakukan upaya persuasif agar Penggugat melakukan persewaan dengan Tergugat I. Selain itu Tergugat I juga telah mengirimkan Surat Peringatan No. UM.001/VII/113/D.8-2014 tanggal 09 Juli 2014 yang pada pokoknya meminta Penggugat untuk membayar sewa dan mengembalikan Objek Gugatan kepada Tergugat I;
3. Namun hal tersebut sama sekali tidak diindahkan oleh Penggugat dan tidak beritikad baik untuk mengembalikan Objek Gugatan, justru sampai dengan saat ini Penggugat masih menempati Objek Gugatan tanpa dasar hukum yang jelas dan tanpa persetujuan dari Tergugat I;
4. Berdasarkan dalil di atas telah sangat jelas bahwa, Penghunian Penggugat atas Objek Gugatan adalah illegal karena dilakukan tanpa izin persetujuan tertulis dari Tergugat I. **Oleh karenanya dalil Tergugat I ini haruslah diterima dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*.**

### C. Objek Gugatan Bukan Rumah Negara

1. Kemudian Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada hal. 3 s/d 5 angka 7 s/d 18 dan hal. 6 dan 7 angka 27 s/d 32 yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Objek Sengketa adalah Rumah Negara Golongan III. Dalil tersebut adalah sesat, mengada-ada dan didalilkan tanpa dasar hukum yang jelas;
2. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994, rumah negara didefinisikan sebagai berikut:

“

*(1) **Rumah Negara** adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau **Pegawai Negeri**”*

Merujuk ketentuan diatas telah jelas rumah negara adalah bangunan yang berfungsi sebagai hunian dan diperuntukan untuk pegawai negeri,

sementara dalam hal ini Tergugat I adalah badan hukum privat yang status hukum pegawainya bukan pegawai negeri;

3. **Lebih dari itu untuk menentukan suatu rumah tergolong sebagai Rumah Negara atau bukan Rumah Negara, berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 31 tahun 2005 Jo. Pasal 4 Peraturan Presiden RI No.11 tahun 2008 harus ditetapkan oleh Menteri Perhubungan Republik Indonesia;**
4. Namun faktanya terhadap Objek Gugatan tidak terdapat penetapan atau dokumen apapun yang menyatakan bahwa Objek Gugatan termasuk Rumah Negara Golongan III. Hal ini sebagaimana diakui oleh Penggugat pada angka 12 gugatan *a quo* yang pada pokoknya Objek Gugatan tidak terdapat penetapan status atas rumah negara. **Selain itu, dalam SHP 05/2000 dinyatakan bahwa Objek Gugatan merupakan Rumah Dinas, Mess, Kantor dan Balai Yayasan, hal ini semakin membuktikan bahwa Objek Gugatan bukanlah rumah negara;**
5. Lagi pula, sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa Tergugat I adalah badan hukum privat (BUMN), sehingga seluruh aset Tergugat I termasuk Objek Gugatan tidak tunduk pada Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 31 tahun 2005 Jo. Peraturan Presiden RI No. 11 tahun 2008;
6. Terlebih dalam keseluruhan gugatan *a quo* tidak ada satupun dalil Penggugat yang menyatakan bahwa terdapat penetapan atau dokukumen apapun yang menyatakan bahwa Objek Gugatan merupakan Rumah Negara Golongan III;
7. **Berdasarkan dalil di atas telah sangat jelas bahwa, Objek Gugatan bukanlah Rumah Negara Golongan III. Oleh karenanya dalil Tergugat I ini haruslah diterima dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*.**

#### **D. Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

1. Selanjutnya Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 s/d halaman 6 angka 7 s/d angka 24 gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa mengutip uang sewa kepada Penggugat, secara sepihak dan tanpa dasar hukum menentukan harga sewa untuk Objek Sengketa, Memaksa Penggugat untuk membayar uang sewa yang telah ditentukan oleh Tergugat I secara sepihak dan tanpa dasar hukum dan

mengancam serta memaksa Penggugat untuk mengosongkan Objek Sengketa. Dalil tersebut adalah mengada-ada, sesat dan tanpa dasar hukum yang jelas;

2. Sebagaimana Tergugat I sampaikan bahwa tanah dan bangunan Objek Gugatan adalah milik Tergugat I, Penghunian Penggugat atas Objek Gugatan tidak sah, Objek Gugatan bukanlah rumah negara sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I;
3. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan:

“

*(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.*

*(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) **pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya**, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”*

4. Selanjutnya Pasal 59 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan Pemegang Hak Pakai berhak menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya termasuk memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah tersebut serta melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah tersebut. Oleh karena itu Penggugat **tidak diperkenakan** melakukan perbuatan hukum apapun terhadap Objek Gugatan apalagi menghuni dan/atau menguasai Objek Gugatan tanpa persetujuan dari Tergugat I;
5. Berdasarkan dasar hukum diatas, Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Objek Gugatan dapat melakukan segala

perbuatan hukum (pengelolaan dan pengurusan) termasuk penguasaan fisik ataupun yuridis terhadap Tanah dan Bangunan Objek Gugatan tersebut serta berhak mengutip uang sewa kepada Penggugat, menentukan harga sewa, meminta Penggugat untuk mengosongkan Objek Gugatan;

6. Lagi pula tindakan Tergugat I telah sesuai dengan Surat Edaran Menteri BUMN No. SE-09/MBU/2009 tanggal 25 Mei 2009 yang pada intinya berisi perintah, salah satunya terkait penarikan semua **asset yang dikuasai oleh orang yang tidak berhak, termasuk dengan melakukan upaya hukum yang optimal, baik secara pidana maupun perdata;**
7. **Berdasarkan uraian dalil di atas, telah jelas Penggugat gagal dalam mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Sebaliknya Tergugat I dapat menjelaskan perbuatan Tergugat I tidak melawan hukum. Oleh karenanya dalil Tergugat I ini haruslah diterima dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*.**

#### **E. Kerugian Penggugat Tidak Berdasar**

1. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 6 angka 26 gugatan *a quo*, pada pokoknya menyatakan bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun imateril sebesar Rp.500.000.000,-;
2. Kerugian Penggugat tersebut hanya **berdasarkan asumsi semata** sebagaimana alasan penolakan Tergugat I yang telah dijabarkan secara rinci pada bagian eksepsi huruf C angka 22 s/d 29, bahwa pada pokoknya kerugian yang disampaikan Para Penggugat tidak jelas, mengada-ada dan tidak berdasar;
3. **Berdasarkan dalil Tergugat I di atas sudah sepatutnya dalil Penggugat mengenai kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- tidak diterima oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*.**

**Berdasarkan dalil-dalil Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas, maka sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard / NO*).**

### **III. DALAM REKONVENSI**

- Dalil-dalil yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi, Konvensi haruslah dianggap masuk dan dipergunakan kembali dalam bagian Rekonvensi ini sehingga tidak perlu diulang kembali oleh Penggugat Rekonvensi;
- Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Penggugat Konvensi yang sekarang kedudukannya sebagai Tergugat Rekonvensi;
- Untuk lebih terstruktur dan sistematis, maka Gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut:
  1. Sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi jelaskan pada bagian Eksepsi dan Konvensi, tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M<sup>2</sup> dan luas bangunan dinas 310 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:
    - **Batas Utara** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30 (termasuk aset Penggugat Rekonvensi berdasarkan SHP 05/2000);
    - **Batas Barat** : Jalan Kalasan (termasuk aset Penggugat Rekonvensi berdasarkan SHP 05/2000);
    - **Batas Selatan** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26 (termasuk aset Penggugat Rekonvensi berdasarkan SHP 05/2000);
    - **Batas Timur** : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83 (termasuk aset Penggugat Rekonvensi berdasarkan SHP 05/2000); adalah termasuk dalam aset milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan SHP 05/2000 (selanjutnya disebut sebagai “**Objek Gugatan Rekonvensi**”);
  2. Tergugat Rekonvensi telah menempati/menguasai Objek Gugatan Rekonvensi tanpa adanya persetujuan dan/atau hubungan hukum apapun dengan Penggugat Rekonvensi sejak 2003 sampai dengan saat ini;
  3. Bahwa Penggugat rekonvensi telah meminta/menawarkan untuk menyewa Objek Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2009. Namun hal tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat Rekonvensi. Atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah memperingatkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan mengembalikan Objek Gugatan Rekonvensi;
  4. Berdasarkan uraian di atas perbuatan Tergugat Rekonvensi telah jelas dan terang benderang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum **Pasal 1365 KUHPerdara** yang menyatakan “Tiap perbuatan

melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

5. Adapun perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi adalah melanggar hak Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan/menguasai Objek Gugatan Rekonvensi sebagaimana ketentuan **Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 59 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;**
6. Atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian, baik secara materil maupun immateril. Adapun kerugian yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil : biaya sewa tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi, terhitung sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini dengan total sebesar Rp 1.868.309.150,- (satu milyar delapan ratus enam puluh delapan juta tiga ratus sembilan ribu seratus lima puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

MASA	SEWA	BU	PPN 11%	SEWA + PPN
Jan 2009 s.d 31 Des 2009	46.805.954		5.148.655	51.954.609
Jan 2010 s.d 31 Des 2010	51.486.549		5.663.520	57.150.070
Jan 2011 s.d 31 Des 2011	56.635.204		6.229.872	62.865.077
Jan 2012 s.d 31 Des 2012	62.298.725		6.852.860	69.151.584
Jan 2013 s.d 31 Des 2013	68.528.597		7.538.146	76.066.743
Jan 2014 s.d 31 Des 2014	75.381.457		8.291.960	83.673.417
Jan 2015 s.d 31 Des 2015	82.919.602		9.121.156	92.040.759
Jan 2016 s.d 31 Des 2016	91.211.563		10.033.272	101.244.835
Jan 2017 s.d 31 Des 2017	100.332.719		11.036.599	111.369.318
Jan 2018 s.d 31 Des 2018	110.365.991		12.140.259	122.506.250
Jan 2019 s.d 31 Des 2019	121.402.590		13.354.285	134.756.875
Jan 2020 s.d 31 Des 2020	133.542.849		14.689.713	148.232.562
Jan 2021 s.d 31 Des 2021	146.897.134		16.158.685	163.055.818

Jan 2022 s.d 31 Des 2022	161.586.847		17.774.553	179.361.400
Jan 2023 s.d 31 Des 2023	177.745.532		19.552.009	197.297.540
Jan 2024 s.d 31 Des 2024	195.520.085	500.000	21.562.209	217.582.294
Jumlah	1.682.661.397	500.000	185.147.754	1.868.309.150

b. Kerugian Imateril : nama baik Penggugat Rekonvensi tercemar karena dinilai tidak bisa menertibkan aset milik perusahaan, yang apabila dinilai dengan uang maka setidaknya-tidaknya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

7. Atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi harus mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M<sup>2</sup> dan luas bangunan dinas 310 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- **Batas Utara** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30;
- **Batas Barat** : Jalan Kalasan;
- **Batas Selatan** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26;
- **Batas Timur** : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83.

dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;

8. Oleh karena gugatan Rekonvensi ini berdasarkan dasar hukum yang jelas dan dapat dibuktikan dalam Pengadilan, maka putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij vooraad*);

**9. Berdasarkan uraian dalil di atas, telah jelas Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi. Oleh karenanya dalil Penggugat Rekonvensi ini sudah sepatutnya dan selayaknya dipertimbangkan dan diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim.**

#### IV. DALAM PROVISI

1. Bahwa sampai dengan gugatan Rekonvensi diajukan, Tergugat Rekonvensi masih menghuni/menguasai Objek Gugatan Rekonvensi tanpa dasar hukum yang jelas dan tanpa adanya persetujuan tertulis dari Penggugat Rekonvensi;

2. Oleh karenanya kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar terlebih dahulu memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan Objek Gugatan Rekonvensi walaupun perkara ini belum berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas, maka sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima gugatan Rekonvensi.

## V. PETITUM

Berdasarkan uraian dalil-dalil dan fakta hukum di atas, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenaan memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut:

### **DALAM PROVISI**

Memutuskan dengan Putusan Sela untuk menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M<sup>2</sup> dan luas bangunan dinas 310 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- **Batas Utara** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30;
- **Batas Barat** : Jalan Kalasan;
- **Batas Selatan** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26;
- **Batas Timur** : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83.

walaupun perkara ini belum berkekuatan hukum tetap;

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/ NO*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

### **DALAM POKOK PERKARA**

#### **DALAM KONVENSI**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*).

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M<sup>2</sup> dan luas bangunan dinas 310 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:
  - Batas Utara** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30;
  - Batas Barat** : Jalan Kalasan;
  - Batas Selatan** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26;
  - Batas Timur** : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83; berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.05/Pacar Keling tahun 2000 adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M<sup>2</sup> dan luas bangunan dinas 310 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:
  - **Batas Utara** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30;
  - **Batas Barat** : Jalan Kalasan;
  - **Batas Selatan** : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26;
  - **Batas Timur** : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83.dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materil berupa biaya sewa tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini sebesar Rp 1.868.309.150,- (satu milyar delapan ratus enam puluh delapan juta tiga ratus sembilan ribu seratus lima puluh rupiah) dan kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi yang apabila dinilai dengan uang maka setidaknya-tidaknya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai, seketika dan sekaligus;
6. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij vooraad*).

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara e-litigasi tanggal 25 Januari 2024, sebagai berikut :

Bahwa TERGUGAT II **menolak dengan tegas** seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan.

## I. **DALAM EKSEPSI**

### I.I. **Eksepsi Kompetensi Absolut**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya, mendalilkan bahwasanya TERGUGAT II, III, dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena TERGUGAT II, III, dan IV dianggap telah tidak melaksanakan kewajibannya terkait dengan obyek sengketa (Rumah Negara), sebagaimana diuraikan dalam butir 10 Gugatan halaman 10. Hal ini sesuai yang dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan angka 9 halaman 3 dan angka 13 halaman 4, antara lain sebagai berikut:

*“9. Bahwa, dengan demikian maka pemegang kewenangan atas segala hal yang menyangkut tentang Rumah Negara adalah merupakan kewenangan dari 3 (tiga) institusi/pejabat sebagaimana tersebut di atas, sesuai dengan kapasitas kewenangannya masing-masing, sehingga apabila terdapat tindakan hukum yang menyangkut tentang Rumah Negara yang dilakukan oleh pihak-pihak lain selain daripada 3 (tiga) institusi/pejabat termaksud di atas, maka hal tersebut tentulah merupakan hal yang bersifat Melanggar atau Melawan Hukum.*

13. *Bahwa, hal-hal sebagaimana tersebut pada angka (11), in casu terhadap obyek sengketa yaitu rumah-rumah negara yang berada di wilayah Pacarkeling, Surabaya, tidak pernah dilakukan oleh para Tergugat II, III dan Tergugat IV sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sikap para Tergugat untuk tidak melakukan kewajiban-kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sikap para Tergugat untuk tidak melakukan kewajiban-kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan oleh ketentuan hukum yang berlaku jelas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedaad) sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1365 Jo 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.*

2. Bahwa -seandainya pun benar- TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang merupakan instansi Pemerintah, belum melaksanakan kewajiban-kewajibannya tersebut, **sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT, hal tersebut merupakan suatu bentuk Tindakan Administrasi Pemerintahan.** Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“**UU No. 30/2014**”), yang menyatakan sebagai berikut:

*“Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”.*

3. Bahwa dalil PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini sesuai yang dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan angka 16 halaman 5, antara lain sebagai berikut:

*16. Bahwa, oleh karena kewajiban-kewajiban atas Rumah Negara aquo sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan Kelalaian Hukum (Negligence Culpa) yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);*

Hal tersebut berarti menganggap tindakan TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang dikategorikan melampaui wewenang. Hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 18 ayat (1) UU No. 30/2014**, yang menyatakan sebagai berikut:

*“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:*

*a. melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang;*

*b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau*

***c. bertentangan dengan ketentuan peraturan”.***

4. Sehubungan dengan hal tersebut, maka ada atau tidaknya tindakan sewenang-wenang dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV hanya dapat diketahui apabila telah diuji dan ada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkekuatan hukum

tetap. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 30/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 19 ayat (1) UU No. 30/2014:

**“Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan dengan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a dan Pasal 18 ayat (1) serta Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan secara sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c dan Pasal 18 ayat (3) tidak sah apabila telah diuji dan ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”.**

Adapun Pengadilan yang dimaksud sebagaimana Ketentuan Pasal 19 ayat (1) adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara**, sebagaimana ketentuan Pasal 1 butir 18 UU No. 30/2014, sebagai berikut:

**“Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara”.**

5. Bahwa pengajuan Gugatan *a quo* oleh PENGGUGAT seharusnya memahami keberadaan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang telah berlaku sejak tanggal 17 Oktober 2017 sebagaimana Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5601, dimana dengan **berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah memperluas kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara**. Adapun hal tersebut akan TERGUGAT II uraikan sebagai berikut-berikut ini:
  - a. Bahwa pada Bagian Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah memberikan batasan definisi ***Tindakan Administrasi Pemerintahan*** yang selanjutnya disebut Tindakan adalah ***perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;***
  - b. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terlihat jelas bahwa kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dengan adanya pemberlakuan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus antara lain sebagai berikut:

- 1) Perbuatan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikkingsdaad*);
  - 2) **Tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya dalam melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret atau faktual (*materieele daad*).**
- c. Sehingga **tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya berkenaan dengan perbuatan penguasa yang melanggar hukum atau Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatigedaad*) berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tidak lagi menjadi kompetensi absolut Peradilan Umum tetapi telah menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (sebagaimana Ketentuan Pasal 85 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan).**
6. Bahwa dengan demikian, karena gugatan PARA PENGGUGAT telah terbukti diajukan kepada lembaga peradilan yang tidak berwenang, maka TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan tidak menerima gugatan *a quo*. Atas hal ini patut kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan putusan dalam perkara serupa yaitu Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1185/PDT.G/2018/PN.Sby., tanggal 5 September 2019

“ **MENGADILI:**

1. Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya secara kompetensi Absolut tidak berwenang mengadili perkara *aquo*;
3. Menyatakan eksepsi para Tergugat selain eksepsi kompetensi absolut dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sejumlah Rp. 1.513.400,- (satu juta lima ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah)”.

Adapun Pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Surabaya dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya Nomor:

1185/PDT.G/2018/PN.Sby., halaman 82, halaman 83 dan halaman 84, yang menyatakan antara lain:

“ Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti surat gugatan dan replik para Penggugat jawaban dan duplik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dapat disimpulkan bahwa Obyek yang dipermasalahkan oleh para Penggugat dalam surat gugatannya adalah tentang para Penggugat telah menempati rumah dan/atau bangunan terletak di jalan Setasiun Kelurahan Lemah Putro Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo/Rumah Negara/Obyek Sengketa dimana Penggugat I, Penggugat II sebagai pensiunan PNS. Perusahaan Kereta Api (PKA) dahulu berbentuk PNKA berdasarkan SPK No. 18/Rmh/1974 tertanggal 20 Maret 1974 untuk Penggugat I dan SPR No. 02/Rmh/2002 tanggal 1 Agustus 2002 untuk Penggugat II. Sedangkan Penggugat III (pensiunan TNI), Penggugat IV (anggota TNI) Penggugat V s/d Penggugat IX swasta menempati rumah obyek sengketa atas dasar perjanjian sewa berdasarkan UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman jo PP No. 40 tahun 1994 sebagaimana diubah dengan PP No. 31 tahun 2005 tentang Rumah Negara; Dalam PP tersebut ditentukan pula pembagian kewenangan

yaitu:

- a. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Tergugat III) sebagai Pembina Rumah Negara;
- b. Menteri Keuangan (Tergugat IV) sebagai Pengelola Rumah Negara;
- c. Menteri Perhubungan (Tergugat II) sebagai Pengguna Rumah Negara.

Dengan demikian ke-3 Institusi (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) sebagai pemegang kewenangan atas segala hal yang termasuk tindakan yang menyangkut tentang Rumah Negara”.

“ Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV selaku aparaturnya dalam melakukan atau tidak melakukan tindakan yang bersifat administrative berpedoman pada UU No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”.

“ **Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan a quo) terhadap sikap pejabat pemerintahan dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dalam melaksanakan atau tidak melaksanakan administrasi pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)**”.

Lebih lanjut, Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1185/PDT.G/2018/PN.Sby., dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 48/PDT/2020/PT.Sby., sebagai berikut:

*“MENGADILI:*

- *Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;*
- ***Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 September 2019 Nomor: 1185/Pdt.G/2018/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;***
- *Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);*

Selanjutnya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 48/PDT/2020/PT.Sby., dikuatkan pula dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1819 K/Pdt/2022 yang menyatakan sebagai berikut:

*“MENGADILI:*

1. ***Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. KARDJONO, 2. KASIHANTO, 3. SUYOTO, 4. TOTOK SUMARTO, 5. ENDANG SUTININGSIH, 6. A. RUSLI WIJAYA, 7. MOCH. FATHAN, 8. FERRY CANDRA IRAWAN, BA., 9. HERMIN VIRGO SURYANDARI tersebut;***
2. *Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah”.*

Oleh karena itu, Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1185/PDT.G/2018/PN.Sby., telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

7. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat diketahui dengan jelas bahwasanya, pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri. Dengan demikian mohon kiranya, Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan selanjutnya

menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima melalui suatu Putusan Sela.

## **I.II. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

1. Bahwa dalam Positanya, **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **obyek sengketa merupakan Rumah Negara**. Hal ini sebagaimana dilihat dalam Gugatan butir 9, 10, 11, 12, 13, 17, yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

“9. Bahwa, dengan demikian maka pemegang kewenangan atas segala hal yang menyangkut tentang Rumah Negara adalah merupakan kewenangan dari 3 (tiga) institusi/pejabat sebagaimana tersebut diatas, sesuai dengan kapasitas kewenangannya masing-masing, sehingga apabila terdapat tindakan hukum yang menyangkut tentang Rumah Negara yang dilakukan oleh pihak-pihak lain selain daripada 3 (tiga) institusi/pejabat termaksud diatas, maka hal tersebut tentulah merupakan hal yang bersifat Melanggar atau Melawan Hukum;

10. Bahwa, terhadap Rumah Negara, dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah diuraikan diatas, mengatur tentang pengelompokan atau pegolongan status rumah negara yang terdiri dari Rumah Negara Golongan I, Golongan II, dan Golongan III, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 angka (5), (6) dan (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, juga dalam Pasal 1 angka (2), (3) dan (4) Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008;

11. Bahwa, untuk menentukan kategori golongan rumah negara sebagaimana tersebut diatas terdapat kewajiban-kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh para pemegang kewenangan atas rumah negara yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang meliputi pendataan, penetapan status, pendaftaran, dan pengalihan status serta pelepasan dan/atau pengalihan hak atas rumah negara kepada pihak lain termasuk penghuni;

12. Bahwa, kewajiban-kewajiban hukum dari para Pemegang kewenangan atas Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada angka (10) tersebut diantaranya adalah:

12.1. Melakukan penetapan status....

12.2. Melakukan pendaftaran....

12.3. Melakukan pengalihan status, serta pelepasan dan/atau pengalihan hak atas rumah negara kepada Penghuni....

13. Bahwa, hal-hal sebagaimana tersebut pada angka (11), *in casu* terhadap obyek sengketa yaitu rumah-rumah negara yang berada di wilayah Pacarkeling Surabaya,

*tidak pernah dilakukan oleh para Tergugat II, III dan Tergugat IV sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sikap para Tergugat untuk tidak melakukan kewajiban-kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan oleh ketentuan hukum yang berlaku jelas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatiggedaad) sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1365 Jo. 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;*

17. *Bahwa, oleh karena kewajiban-kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh Pemegang kewenangan atas Rumah Negara tidak dilakukan sebagaimana seharusnya seperti telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku maka menjadi terhalanglah hak keperdataan dari Penggugat I, dan selaku penghuni Rumah Negara untuk dapat mengajukan permohonan membeli Rumah Negara aquo”.*

2. Bahwa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara tersebut memberikan definisi Rumah Negara, ***Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.*** Berdasarkan definisi tersebut jelas bahwa hakekatnya rumah negara adalah:
- a. merupakan bangunan yang dimiliki oleh negara;
  - b. **digunakan untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.**

Akan tetapi, dalam Gugatannya **PENGGUGAT tidak menyatakan sebagai Pegawai Negeri.** Terlebih lagi dalam Petitemnya pada butir 6 PENGGUGAT menyatakan:

6. ***menyatakan tindakan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang melalaikan kewajiban untuk melakukan kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan dalam ketentuan peraturan perundangan yaitu melakukan penetapan status atas rumah negara sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994.....***

3. Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat dengan jelas bahwasanya PENGGUGAT bukanlah pegawai negeri (dalam Gugatan PENGGUGAT tidak menyatakan sebagai pegawai negeri/PNS) tetapi PENGGUGAT mendalilkan bahwa obyek

sengketa dimaksud merupakan Rumah Negara. Padahal, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, diatur bahwa Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri. Ketentuan tersebut sejalan dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara yang memberikan definisi Rumah Negara, **yaitu bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.**

4. Selain itu, Gugatan *a quo* juga mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan sengketa Tata Usaha Negara, yang menurut PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV. Padahal sebagaimana telah diuraikan di atas bahwasanya TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV merupakan Pejabat Pemerintahan, sehingga seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan *a quo* merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libell*). Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**I.III. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO.**

1. Bahwa mengingat PENGGUGAT bukanlah pegawai negeri (dalam Gugatan PENGGUGAT tidak menyatakan sebagai pegawai negeri/PNS), PENGGUGAT merupakan anak kandung dari Bpk. Frans Hardja Sudarma yang menempati Rumah Negara di Jl. Kalasan No. 28 Surabaya sejak tahun 1955, berdasarkan Surat Penunjukan Rumah No. 98/Rmh/55.

Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri dan disertai dengan Surat Izin Penghunian, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 7 Jo. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang menyatakan sebagai berikut:

*Pasal 7*

*Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri.*

*Pasal 8 ayat (1)*

*Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghunian.*

Lebih lanjut, Surat Penunjukan Rumah atau Surat Izin Penghunian memiliki masa berlaku yaitu 3 (tiga) tahun dan pemegang memiliki kewajiban untuk memperpanjang Surat Izin Penghunian tersebut dengan persetujuan/evaluasi dari Pejabat Eselon I. Hal ini sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, Bab IV.1. Ketentuan Penghunian Rumah Negara Angka 1 huruf f yang menyatakan sebagai berikut:

*Masa berlakunya Surat Izin Penghunian Rumah Negara Golongan II adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang/dicabut setelah dilakukan evaluasi oleh Pejabat Eselon I dilingkungan instansi yang bersangkutan;*

2. Bahwa –apabila obyek sengketa tersebut merupakan Rumah Negara sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatannya-, berdasarkan ketentuan di atas maka PENGGUGAT **bukanlah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, dikarenakan tidak ada kepentingan apapun terhadap obyek sengketa karena PENGGUGAT tidak memiliki alas hak kepemilikan atas obyek sengketa.**

Atas hal ini, patut disimak pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), yang menyatakan bahwa 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.

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dikarenakan PENGGUGAT **tidak memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum** sebagai PENGGUGAT, maka TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar ***menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak menerima gugatan a quo (Niet Ontvankelijk Verklaard)***.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan TERGUGAT II di dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa semua dasar dan alasan Gugatan oleh PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima kecuali secara nyata-nyata diakui oleh TERGUGAT II.
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan TERGUGAT II.

## II. **TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD).**

4. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya butir 9, 10, 11, 12, 13, 17, yang pada intinya menyatakan bahwa tidak melakukan kewajiban-kewajibannya terkait dengan Rumah Negara.  
Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum dan mengada-ada karena pada dasarnya obyek sengketa bukanlah termasuk dalam penguasaan/kepemilikan TERGUGAT II, sehingga tidak ada kewajiban TERGUGAT II untuk melakukan kewajiban-kewajiban terkait dengan Rumah Negara.
5. Bahwa hak kepemilikan atas obyek sengketa tersebut berdasarkan *Grondkaart* atas nama TERGUGAT I. Adapun *grondkaart* inilah yang membuktikan sebagai salah satu tanda bahwa telah terjadi suatu penguasaan oleh instansi yang bersangkutan, yaitu dalam hal ini TERGUGAT I. Penguasaan tersebut dapat dikatakan sebagai suatu penguasaan *de jure* oleh instansi atau departemen dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (TERGUGAT I).

6. Bahwa menurut ketentuan hukum perbendaharaan negara, Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara menyelenggarakan akuntansi atas transaksi keuangan, aset, utang, dan ekuitas dana, termasuk transaksi pembiayaan dan perhitungannya, sehingga tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum, tidak boleh dilepaskan kepada pihak ketiga jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan terlebih dahulu. Walaupun tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) belum bersertipikat atau masih berstatus tanah negara, namun tidak boleh diberikan dengan suatu hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan. Oleh karena itu, tanah-tanah yang sudah diuraikan dalam *grondkaart* itu sudah menjadi kekayaan negara, sehingga tidak dapat diberikan kepada pihak lain sebelum mendapatkan izin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Kekayaan Negara (sesuai dengan Surat No. B-II/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 yang ditujukan kepada Kepala BPN). Terlebih lagi, walaupun obyek sengketa bukanlah Rumah Negara, tetapi tetap berstatus sebagai Barang Milik Negara. Adapun yang dimaksud dengan Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah (Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara). Oleh karena itu, apabila PENGGUGAT menghendaki peralihan obyek sengketa tersebut, maka haruslah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari DPR/DPRD. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, sebagai berikut:

*“Pemindahtanganan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan, atau disertakan sebagai modal Pemerintah setelah mendapat persetujuan DPR/DPRD”.*

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka **tidak terdapat perbuatan TERGUGAT II yang terqualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum**, maka TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar **menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak menerima gugatan a quo (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

Berdasarkan seluruh uraian yang diuraikan oleh TERGUGAT II, baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara tersebut di atas, maka TERGUGAT II dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya dijatuhkan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara e-litigasi tanggal 24 Januari 2024, sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

**I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Memperhatikan uraian Penggugat dalam perihal Gugatan pada halaman 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PERIHAL Gugatan Penggugat kepada PARA TERGUGAT merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Memperhatikan uraian Penggugat pada angka 6 halaman 9 Gugatan dalam petitum Primair yang pada pokoknya diantaranya menyatakan bahwa TERGUGAT III yang dianggap melalaikan kewajiban hukum melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menimbang Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) mengatur:
  - a. Pasal 1 angka 1, menyatakan bahwa  
**“Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak**

melakukan **perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan**”

b. Pasal 2 ayat (1), menyatakan bahwa

“**Perkara perbuatan melanggar hukum** oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (**onrechtmatige overheidsdaad**) **merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara**”

c. Pasal 11, menyatakan bahwa:

“Perkara **perbuatan** melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (**onrechtmatige overheidsdaad**) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”

4. Dengan memperhatikan dalil dan aturan tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diuraikan pada angka 12 s.d 18 halaman 4 s.d 5 Gugatan dilakukan sehubungan dengan kewenangannya sebagai Pejabat Pemerintahan, dan merupakan bagian dari keputusan dan/atau tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintah. **Apabila Penggugat menilai Tindakan TERGUGAT III sebagai Perbuatan Melawan Hukum**, maka Penggugat sebagai pihak merasa kepentingannya dirugikan, **hendaknya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara**. Dalil ini juga diperkuat dengan beberapa Putusan terdahulu diantaranya yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.SDA dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 544/Pdt.G/2019/PN.BKS.

5. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 134 HIR dan Pasal 136 HIR, yang menyebutkan:

Pasal 134 HIR:

*”Tetapi dalam hal perselisihan mengenai suatu perkara yang tiada masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka sembarang waktu pemeriksaan perkara itu, boleh dituntut supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri berwajib mengakui itu karena jabatannya.”*

Pasal 136 HIR:

*”Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh si tergugat, dikecualikan hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara”.*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR dan Pasal 136 HIR di atas maka Majelis Hakim Pemeriksa Nomor: 1145/Pdt.G/2023/PN.Sby wajib hukumnya untuk terlebih dahulu memberikan **Putusan Sela terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut (Hakim Tidak Berwenang Mengadili)**;

6. Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi fakta hukum bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka bersama ini TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara *a quo* untuk menerima Eksepsi Absolut Tergugat III yang menyatakan bahwa **“Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo*”** dan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

## **II. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA***

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil dengan alasan bahwa Para Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat karena tidak memiliki hak dan dasar hukum atas obyek perkara *a quo* (*Error in Persona*).
2. Bahwa dalam Gugatan *a quo* Para Penggugat mendalilkan Objek Perkara *a quo* sebagai Rumah Negara, sehingga dalam hal menentukan hak dan dasar hukum tentang penghunian maupun penguasaan terhadap Rumah Negara perlu memperhatikan peraturan perundang-undangan tentang Rumah Negara sebagai berikut:
  - a. Sehubungan dengan pengertian Rumah Negara perlu memperhatikan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara sebagai berikut:

*“Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta **menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.**”*
  - b. Memperhatikan Pasal 7 Jo. Pasal 8 ayat (1) pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang menyatakan bahwa Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada **Pejabat atau Pegawai Negeri** dan disertai dengan kewajiban memiliki **Surat Izin Penghunian (SIP)**, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Bahwa SIP sebagai dasar penghunian sebagaimana diatur dalam **BAB IV.1 angka 1 huruf f Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M Tahun 2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara** memiliki masa berlaku selama **3 (tiga) tahun** dan harus diperpanjang dengan **persetujuan/evaluasi dari Pejabat Eselon I di Lingkungan Instansi yang bersangkutan.**
  - Bahwa Penghuni Pemegang SIP juga memiliki kewajiban untuk **membayar sewa Rumah Negara** sebagaimana diatur dalam **BAB IV.1 angka 2 huruf a angka 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M Tahun 2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara.**
3. Memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud di atas, maka dapat kami sampaikan beberapa hal sebagai berikut:
- a. Bahwa PENGGUGAT bukan merupakan Penghuni Rumah Negara yang sah terhadap Objek Perkara *a quo*, dikarenakan:
    - Bahwa dalam Gugatan *a quo* disampaikan PENGGUGAT merupakan anak kandung Bpk Frans Hardja Sudarmo yang menempati Rumah Jl. Kalasan No. 28 Surabaya sejak Tahun 1955 berdasarkan SPR no 98/Rmh/55.
    - Bahwa Surat Penempatan Rumah (SPR)/SIP yang dimiliki oleh orang tua PENGGUGAT yang dikeluarkan pada tahun 1955 dapat dianggap sudah tidak berlaku lagi **karena tidak pernah diperpanjang kembali** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagaimana dimaksud angka 2 di atas
    - Bahwa dalam Gugatan *a quo* tidak terdapat keterangan apapun yang disampaikan oleh PENGGUGAT terkait pemenuhan kewajiban untuk membayar sewa Rumah Negara sebagaimana disebut dalam ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas;
    - Bahwa tidak ada keterangan dalam Gugatan *a quo* yang menyampaikan terkait status PENGGUGAT sebagai Pegawai Negeri Sipil, sehingga **seharusnya tidak memiliki hak apapun dalam hal penghunian Rumah Negara.**
  - b. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas perlu juga disampaikan bahwa baik Surat Penunjukkan Rumah (SPR)/Surat Izin

Penghunian (SIP) **bukanlah merupakan bukti kepemilikan terhadap objek perkara a quo**, sehingga terkait kedudukan hukum PENGGUGAT yang meminta terhadap Majelis Hakim untuk dapat mengakui/klaim Hak terhadap Objek Perkara a quo **sudah selayaknya dapat ditolak.**

- c. Bahwa dikarenakan sifat Surat Penunjukkan Rumah (SPR)/Surat Izin Penghunian (SIP) yang **bukan merupakan bukti kepemilikan**, maka dalil PENGGUGAT yang menyatakan memiliki hak terhadap Objek Perkara dikarenakan berstatus **anak kandung dari Pemegang SPR** adalah dalil yang **keliru dikarenakan SPR bukanlah sesuatu yang dapat diwariskan.**
  - d. Dalil PENGGUGAT pada angka 4 halaman 2 Gugatan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT memenuhi kewajiban Pajak PBB merupakan dalil yang tidak dapat membuktikan status kepemilikan pada Objek Perkara dikarenakan dalam blanko pembayaran PBB sudah jelas tertera Bukti Bayar PBB bukanlah merupakan Bukti Kepemilikan.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Para Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat dalam perkara a quo, oleh karena itu gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan **Error in Persona** dan karenanya harus ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### **III. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur (*Obscuur Libel*) karena PENGGUGAT keliru dalam menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III.
2. Bahwa pada angka 8 halaman 3 gugatan a quo PENGGUGAT menyatakan dasar penarikan TERGUGAT III sebagai Pihak dalam perkara a quo dikarenakan memiliki kedudukan sebagai Pembina Rumah Negara.
3. Bahwa terkait Pembinaan Rumah Negara sebagaimana dimaksud di atas, perlu memperhatikan beberapa ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1994 yang menyatakan bahwa:  
“Pembinaan terhadap Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II dilakukan oleh **pimpinan instansi yang bersangkutan** dan pembinaan terhadap Rumah Negara Golongan III dilakukan oleh **Menteri.**”

- b. Yang dimaksud **Menteri** dalam huruf a di atas berdasarkan Pasal 1 angka 4 PP Nomor 40 Tahun 1994 adalah **menteri yang bertanggung jawab dalam bidang pekerjaan umum.**
- c. Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara, yang menyatakan bahwa Menteri Pekerjaan Umum hanya memiliki kewenangan selaku Pengguna Barang untuk Barang Milik Negara (BMN) berupa **Rumah Negara Golongan III.**
4. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 3 di atas dapat disampaikan bahwa TERGUGAT III hanya memiliki kewenangan dalam hal Rumah Negara Golongan III, sedangkan dalam gugatan *a quo* Para Penggugat **tidak membuktikan terkait dokumen apapun yang menyatakan bahwa objek perkara *a quo* merupakan Rumah Negara Golongan III.**
5. Bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* yang menyatakan TERGUGAT III sebagai Pembina Rumah Negara secara keseluruhan adalah informasi yang **tidak tepat sehingga dapat menyebabkan kekeliruan Majelis Hakim dalam mengambil Keputusan yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.**
6. Bahwa dalam angka 12 s.d 16 halaman 4 s.d 5 Gugatan *a quo*, PENGGUGAT menyatakan keterkaitan tindakan PARA TERGUGAT yang tidak pernah melakukan Penetapan Status, Pendaftaran, Pengalihan Status, serta Pelepasan dan/atau Pengalihan Hak atas Rumah Negara kepada penghuni terhadap obyek perkara sebagai suatu kewajiban dan dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Jo. 1366 KUHPerdara akan kami tanggapi sebagai berikut:
- a. bahwa Pernyataan Penggugat yang menyatakan tindakan TERGUGAT III yang tidak melakukan pendaftaran Rumah Negara atas obyek perkara *a quo* sebagai suatu PMH perlu memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
- Pasal 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara (selanjutnya disebut PermenPU No. 22 Tahun 2008) yang pada intinya menyatakan bahwa pimpinan instansi wajib melaksanakan pendaftaran

Rumah Negara yang dalam lingkup wewenangnya kepada Menteri dalam hal ini Direktur Jenderal Cipta Karya melalui Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan untuk Rumah Negara yang terletak di Jabodetabek dan Kepala Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Provinsi yang membidangi Rumah Negara diluar Jabodetabek.

- Memperhatikan angka 2 pada Bab II.2 tentang Tata Cara Pendaftaran Rumah Negara yang mengatur tentang kelengkapan dokumen pendaftaran yang harus disertakan oleh pimpinan instansi yang bersangkutan berupa Surat Permohonan, Daftar Inventarisasi, Kartu Leger, Gambar Leger, Fotokopi Keputusan Otoritas Pembangunan Rumah/Surat Keterangan Perolehan dari Instansi yang bersangkutan, Fotokopi Tanda Bukti Hak atas Tanah, Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Surat Keterangan Membangun dari instansi yang bersangkutan.
  - b. Memperhatikan hal-hal sebagaimana dimaksud di atas, dapat disimpulkan bahwa kewajiban TERGUGAT III untuk melaksanakan pendaftaran Rumah Negara baru timbul setelah adanya permohonan atau penyampaian dari Pimpinan Instansi yang bersangkutan untuk mendaftarkan Rumah Negara yang berada didalam wewenangnya.
  - c. Bahwa dalam gugatan *a quo* PENGGUGAT tidak menyampaikan bukti apapun yang menyatakan bahwa pernah terjadi penyampaian/permohonan sebagaimana dimaksud huruf b di atas, sehingga dalam hal ini unsur kelalaian sebagaimana disampaikan oleh Para Penggugat kepada TERGUGAT III belum dapat terpenuhi sebagai unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
7. Bahwa memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud di atas dapat disampaikan bahwa penetapan status, pengalihan status, maupun pengalihan hak terhadap Rumah Negara merupakan suatu rangkaian proses yang membutuhkan permohonan serta persetujuan dari berbagai unsur yang tidak hanya ditentukan sendiri oleh TERGUGAT III, sehingga pernyataan Para Penggugat yang menyatakan TERGUGAT III melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan tidak memproses Objek perkara *a quo* sebagai Rumah Negara Golongan III adalah pernyataan yang keliru dan menyesatkan.

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dalil-dalil terkait unsur Perbuatan Melawan Hukum yang disampaikan oleh Para Penggugat adalah hal yang keliru dan justru tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan dapat menyebabkan Majelis Hakim mengeluarkan Putusan Pengadilan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sangat relevan jika kami mohon perkenan Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan *a quo* bersifat kabur (*obscuur libel*)

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa seluruh uraian yang TERGUGAT III kemukakan pada bagian eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain dengan bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Para Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT III berdasarkan bukti-bukti kuat dan otentik.
3. Bahwa sehubungan dengan pernyataan PENGGUGAT pada angka 12 s.d 18 dalam gugatan *a quo*, akan kami tanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa Para Penggugat menyampaikan terkait penetapan Golongan Rumah Negara berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
  - b. Memperhatikan dalil PENGGUGAT pada angka 12 s.d 13 sesuai dengan tanggapan kami pada dalil-dalil pada Eksepsi Gugatan Kabur.
  - c. Memperhatikan dalil Para Penggugat pada angka 14 s.d 15 yang intinya menyatakan bahwa bila PARA PENGGUGAT sebagai pemangku kewenangan atas Rumah Negara melaksanakan kewajibannya secara benar maka Objek Perkara *a quo* adalah termasuk Rumah Negara Golongan III dikarenakan selama berpuluh-puluh tahun tidak berada dalam kategori Rumah Negara golongan I maupun golongan II merupakan **penafsiran KELIRU serta TIDAK SESUAI dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Rumah Negara.**
  - d. Bahwa dalam hal Penetapan Status Rumah Negara sebagai Golongan III perlu memperhatikan beberapa hal sebagai berikut:
    - 1) Memperhatikan Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara (selanjutnya disebut Perpres 11 Tahun 2008) yang pada pokoknya menyatakan Penetapan Status Rumah Negara Golongan III dilakukan dengan cara **Pengalihan**

**Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III;**

2) Memperhatikan Pasal 7 Perpres 11 Tahun 2008 yang pada intinya mengatur tentang persyaratan pengalihan status diantaranya yaitu:

- umur Rumah Negara paling singkat 10 (sepuluh) tahun sejak dimiliki oleh negara atau sejak ditetapkan fungsinya sebagai Rumah Negara
- status hak atas tanah sudah ditetapkan sesuai peraturan perundang-undangan
- Rumah dan tanah tidak dalam sengketa berdasarkan surat pernyataan dari instansi yang bersangkutan
- penghuninya memiliki masa kerja sebagai Pegawai Negeri paling singkat 10 (sepuluh) tahun
- penghuni memiliki SIP yang sah dan suami/istri yang bersangkutan belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah negara
- penghuni menyatakan bersedia mengajukan permohonan pengalihan hak Rumah Negara paling singkat 1 (satu) tahun sejak rumah tersebut menjadi Rumah Negara Golongan III;
- jika kelalaian mengajukan permohonan, penghuni dikenakan sanksi membayar sewa 2 (dua) kali dari setiap bulannya;
- untuk Rumah Negara berbentuk Rumah Susun, harus mempunyai perhimpunan penghuni yang ditetapkan oleh pimpinan instansi.

3) Memperhatikan Pasal 8 ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) Perpres 11 Tahun 2008 yang pada intinya menyatakan bahwa pengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III dilakukan berdasarkan **permohonan penghuni kepada pejabat eselon I atau pejabat yang ditunjuk pada instansi yang bersangkutan dengan melampirkan dokumen:**

- salinan keputusan penetapan status Rumah Negara Golongan II
- salinan SIP Rumah Negara Golongan II
- Surat Keterangan status kepegawaian terakhir pemegang SIP Rumah Negara Golongan II dari instansi yang bersangkutan
- gambar leger / gambar arsip berupa rumah dan gambar situasi

e. Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam huruf d sebagaimana dimaksud di atas, dapat disimpulkan bahwa penetapan status Rumah Negara Golongan III **dilaksanakan melalui suatu proses dengan syarat-**

**syarat tertentu** yang telah diatur oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga pernyataan sepihak dari PENGGUGAT yang menyatakan bahwa objek perkara *a quo* sebagai Rumah Negara Golongan III hanya dikarenakan **tidak berada dalam kategori Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II** adalah hal yang **KELIRU dan TIDAK SESUAI dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan di atas;**

- f. Memperhatikan Pasal 8 ayat (3) Perpres 11 Tahun 2008 yang pada intinya menyatakan bahwa Pejabat Eselon I atau pejabat yang ditunjuk melakukan kajian terhadap usul pengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III dengan memperhatikan:
    - 1) Statistik Rumah Negara yang ada;
    - 2) Jumlah Rumah Negara; dan
    - 3) Analisis Kebutuhan Rumah Negara.
  - g. Memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud di atas, dapat disimpulkan bahwa proses pengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III tidak serta merta dikabulkan dikarenakan harus disertai kajian dari Pejabat Eselon I atau Pejabat yang ditunjuk terkait kebutuhan Rumah Negara yang ada di instansinya, sehingga dimungkinkan penolakan terhadap usulan pengalihan status apabila jumlah Rumah Negara sudah dianggap tidak memadai dengan jumlah pegawai di instansi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (7) Perpres 11 Tahun 2008;
4. Bahwa sehubungan dengan pernyataan Para Penggugat pada angka 15 s.d angka 18 Gugatan *a quo*, akan kami tanggapi sebagai berikut:
- a. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* yang seolah-olah menyatakan bahwa proses Penetapan Status, Pendaftaran, Pengalihan Status, serta Pelepasan dan/atau Pengalihan Hak atas Rumah Negara kepada penghuni sebagai suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap obyek perkara *a quo* adalah hal yang KURANG TEPAT;
  - b. Sebagaimana telah TERGUGAT III sampaikan di dalam Eksepsi maupun uraian di dalam Pokok Perkara pada angka 1 sampai dengan angka 2 diatas, bahwa dalam setiap proses Penetapan Status, Pendaftaran, Pengalihan Status, serta Pelepasan dan/atau Pengalihan Hak atas Rumah Negara kepada penghuni merupakan suatu rangkaian proses yang tidak terlaksana secara serta merta, dikarenakan dalam setiap proses tersebut

juga diperlukan kajian dan persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- c. Memperhatikan ketentuan Pasal 8 Perpres 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diuraikan pada angka 2 di atas dapat disimpulkan bahwa proses Pengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III **harus dilakukan berdasarkan permohonan/inisiatif penghuni** kepada instansi yang bersangkutan dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga dalil-dalil yang menyatakan seolah-olah terhalangnya hak keperdataan PENGGUGAT untuk mengajukan permohonan membeli Rumah Negara obyek perkara a quo dikarenakan kelalaian dari PARA TERGUGAT **adalah hal yang KELIRU.**

Berdasarkan seluruh uraian dan dasar hukum yang TERGUGAT III sampaikan, baik dalam Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat memberikan Putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo*;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*) untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pihak yang tidak beritikad baik dalam mengajukan Gugatannya;
4. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT.

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat IV telah mengajukan Jawaban secara e-litigasi, sebagai berikut :

**I. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV, dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.
2. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyampaikan pada pokoknya sebagai berikut:
  - a. Penggugat merupakan penghuni rumah/bangunan (objek sengketa) yang berada di Jalan Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksasi, Kota Surabaya berdasarkan Surat Penunjukan Rumah No. 98/Rmh/55 atas nama Liem Djwan Giok atau Frans Hardja Soedarma (Ayah kandung Penggugat) dan terhadap objek sengketa telah dihuni keluarga Penggugat sejak tahun 1955.
  - b. Menurut Penggugat, berdasarkan PP No. 11 Tahun 2008 tentang Rumah Negara, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan institusi yang berwenang dan mempunyai kewajiban melaksanakan **pembinaan, pengelolaan dan juga penggunaan Rumah Negara**. Sehingga terdapat tindakan hukum yang menyangkut tentang Rumah Negara yang dilakukan oleh pihak lain selain Tergugat II, III, dan IV, maka hal tersebut tentulah merupakan perbuatan melawan hukum.
  - c. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan adalah keberatan atas tindakan Para Tergugat yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena:
    - Tergugat II, III, dan IV tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pembinaan, pengelolaan dan juga penggunaan atas Rumah Negara sebagaimana diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
    - Tergugat I telah memungut uang sewa kepada Penggugat padahal objek sengketa, menurut Penggugat merupakan rumah negara/aset negara yang belum pernah diserahkan atau sebagai penyertaan modal negara kepada Tergugat I.
    - Berdasarkan hal tersebut, jelas bawa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, selain itu Penggugat yang telah menempati objek perkara seharusnya menjadi pihak yang mendapatkan prioritas untuk membeli Rumah Negara tersebut.

- d. Dengan demikian, oleh karena dirinya telah menguasai objek sengketa terus menerus sejak 1955 hingga saat ini, tanpa pernah adanya peralihan hak, maka menurut Penggugat dirinya berhak dinyatakan sebagai Pemilik Objek Sengketa.

## **TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT**

### **II. DALAM EKSEPSI**

#### **Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).**

1. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya angka 2 meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan sah dan benar penghunian Penggugat atas Objek Sengketa.
2. Bahwa selanjutnya dalam petitum angka 3, 4, 5, Para Penggugat pada pokoknya meminta Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat I tidak memiliki kewenangan atas objek sengketa sehingga segala perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah batal dan tidak sah.
3. Bahwa gugatan Penggugat tersebut nyata dan jelas merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena petitum yang dimintakan Penggugat tersebut di atas tidak konsisten, yang mana pada petitum angka 2 Penggugat meminta bahwa penghunian Penggugat di atas tanah objek sengketa adalah sah dan benar sedangkan dalam petitum angka 5, Penggugat meminta agar segala perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk dapat menghuni objek sengketa dinyatakan batal dan tidak sah. Sehingga bagaimana mungkin seseorang dapat dikatakan sah atau berhak untuk menempati suatu tempat jika dasar untuk dimenempati objek tersebut tidak sah.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena jelas terbukti gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

### **III. DALAM POKOK PERKARA**

**Obyek sengketa merupakan penyertaan modal negara pada PT Kereta Api Indonesia (persero) *in casu* Tergugat I**

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* belum pernah dialihkan sebagai penyertaan modal negara kedalam PT KAI.
2. Bahwa dapat kami sampaikan bahwa PT KAI berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sejak didirikannya telah beberapa kali mengalami perubahan badan hukum, yakni :
  - a. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 (PP 22/1963) tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api;
  - b. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971 (PP 61/1971) tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Jawatan (Perjan);
  - c. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 57 tahun 1990 (PP 57/1990) berubah bentuk dari Perusahaan Jawatan (Perjan) menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perum Kereta Api), dengan ketentuan pengalihan, pada saat Perum Kereta Api didirikan, **segala hak dan kewajiban, kekayaan** serta Pegawai Perjan yang ada, beralih kepada Perum Kereta Api;
  - d. Berdasarkan Peraturan Pemerintah 19 Tahun 1998 (PP 19/1998) Perum Kereta Api berubah bentuk menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dengan ketentuan pengalihan, pada saat PT KAI didirikan, **segala hak dan kewajiban, kekayaan** serta Pegawai Perum Kereta Api yang ada pada saat beralihnya Perum Kereta Api menjadi PT KAI beralih kepada PT KAI.
3. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan bahwa berdasarkan Pasal 8 PP 57/1990 seluruh **hak dan kewajiban, serta kekayaan** negara pada Perusahaan Jawatan Kereta Api telah dipisahkan dan dikonversi menjadi penyertaan modal negara pada Perum Kereta Api.
4. Bahwa kekayaan negara yang dipisahkan ke dalam perusahaan Tergugat merupakan modal perusahaan sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (1) PP 57/1990. Bahwa dengan dialihkannya bentuk usaha Tergugat dari Perjan menjadi Perum, maka sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP 57/1990, kekayaan Perjan beralih kepada Perum yang bersangkutan.

5. Bahwa kemudian yang merupakan pengecualian atas modal perusahaan yang dialihkan, sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (2) PP 57/1990 adalah prasarana pokok berupa jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran atas, dan tanah di mana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api.
6. Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan, bahwa tanah dan bangunan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (2) PP 57/1990 adalah tanah dimana *jalan kereta api, perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran atas berada, dan bangunan adalah segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut.*
7. Bahwa dengan demikian PT KAI (d/h. Perum Kereta Api) sejak berlakunya PP 57/1990, telah memiliki seluruh **hak dan kewajiban, serta kekayaan** yang telah dipisahkan dari kekayaan negara **(termasuk di dalamnya objek perkara di Jalan Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksasi, Kota Surabaya)**
8. Bahwa pemisahaan kekayaan negara kepada PT KAI semakin nyata pada saat Perum Kereta Api bertransformasi menjadi Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berbentuk perusahaan perseroan berdasarkan PP 19/1998. Dan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara, PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara yang modalnya berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan.
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, nyata-nyata bahwa sejak tahun 1990, objek sengketa telah diserahkan sebagai penyertaan modal negara pada PT KAI, **sehingga** dalil Penggugat yang menyatakan bahwa atas objek sengketa belum ada penyerahan atau penyertaan modal dari negara kepada Tergugat I **adalah dalil yang keliru.**

Objek sengketa bukanlah rumah negara

10. Bahwa Tergugat IV membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II, III dan IV telah lalai karena tidak melaksanakan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan, pengelolaan dan juga penggunaan atas objek sengketa berdasarkan PP 40/1994 Jo PP 31/2005 Jo Perpres 11 tahun 2008.

11. Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum sama sekali. Bahwa nyata-nyata ketentuan peraturan perundang-undangan yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah ketentuan yang mengatur tentang Rumah Negara, **sedangkan** obyek sengketa *a quo* yang ditempati oleh Penggugat berdasarkan surat izin dan perjanjian dengan Tergugat I bukanlah Rumah Negara melainkan asset korporasi PT KAI, karena sejak tahun 1990 PT KAI yang semula berbentuk Perusahaan Jawatan telah menjadi Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang kekayaannya terpisah dari kekayaan Negara dan oleh karenanya ketentuan menyangkut pemanfaatan aset termasuk obyek sengketa *a quo*, tidak tunduk pada peraturan perundang-undangan tentang rumah negara.

**Kementerian Keuangan tidak berwenang melakukan pelepasan/pengalihan hak atas aset BUMN**

12. Bahwa Tergugat IV juga dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam gugatannya angka 12.3 yang menyatakan bahwa seharusnya Tergugat IV melakukan pengalihan status, serta pelepasan dan / atau pengalihan hak atas rumah negara kepada penghuni,

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan kembali bahwa obyek sengketa perkara *a quo* adalah asset milik PT KAI **sehingga** Tergugat IV sama sekali **tidak memiliki kewenangan apapun** untuk melakukan pengelolaan atas obyek sengketa *a quo* terlebih untuk melakukan pengalihan atau pelepasan hak kepada pihak ketiga.

13. Bahwa sebagaimana telah Tergugat IV sampaikan bahwa objek sengketa merupakan aset pada perusahaan Tergugat I yang merupakan Badan Usaha Milik Negara, tindakan terhadap penggunaan aset dimaksud sudah tidak terkait dengan Tergugat IV dikarenakan kedudukan Tergugat IV selaku wakil pemerintah pada BUMN telah dilimpahkan kepada Kementerian Badan Usaha Milik Negara. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 2003 tentang Pelimpahan Kedudukan, Tugas dan Kewenangan Menteri Keuangan pada Perusahaan Perseroan (Persero), Perusahaan Umum (PERUM) dan Perusahaan Jawatan (PERJAN) kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, yang menentukan bahwa:

*“Kedudukan, tugas dan kewenangan **Menteri Keuangan yang dilimpahkan kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah yang mewakili Pemerintah selaku:*

- a. *Pemegang Saham atau **Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)** sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2001 dan Perseroan Terbatas yang sebagian sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia;*
- b. *Wakil Pemerintah pada Perusahaan Umum (PERUM) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1998 tentang Perusahaan Umum (PERUM); dan*
- c. *Pembina Keuangan pada Perusahaan Jawatan (PERJAN) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2000 tentang Perusahaan Jawatan (PERJAN)”.*

Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat IV dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk untuk menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena karena terbukti **tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat IV yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 KUH Perdata.

Maka Berdasarkan hal tersebut diatas, oleh karena Tergugat IV tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban tersebut, Penggugat memberikan tanggapan dalam Repliknya secara e-litigasi tanggal 20 Februari 2024, terhadap replik Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan duplik secara e-litigasi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil Gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup, sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Penunjukan Rumah Djawatan No. 98/Rmh/55 tanggal 7-7-1955 an. Liem Djwan Giok, Jl. Kalasan, Patjarkeling Surabaya, bukti P-1 ;
2. Fotocopy Kutipan akta kematian No. 477/WNI1999 surat keterangan kematian Annie Soegiarti d/h Tjoa Siok Hwa meninggal 22 November 1999, merupakan istri dari Frans Hardjosoedarman atau Liem Djwan Giok, dikeluarkan kantor Catatan Sipil Kotamadya Surabaya tgl. 26 Januari 2000, bukti P-2 ;
3. Fotocopy Kutipan Akta kematian No. 103/WNI/2003, Surat Keterangan kematian Frans Hardjosoedarma yang meninggal 5 Maret 2003, dikeluarkan oleh Dinas Pendaftaran Penduduk dan pencatatan Sipil kota Surabaya 27 Maret 2003, bukti P-3 ;
4. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3578100301080584, merupakan KK an. Harry Soesanto beralamat di Jl. Kalasan No. 28 Surabaya terdapat keterangan nama orang tua Penggugat Harry Soesanto adalah Frans Hardjasudarma, bukti P-4 ;
5. SPPT PBB no. 35.78.120.001.012-0225.0 atas obyek pajak di Jl. Kalasan no. 28 pacarkeling Surabaya, atas nama Frans Hardjosoedarma yang merupakan ayah dari Penggugat, bukti P-5 ;
6. Fotocopy Surat Izin Penempatan (SIP) Gedung Rumah/Rumah Kontrak/ Kamar AURI), atas nama Soedarso Ngalim Jl, Kalasan No. 42 Surabaya, bukti P-6 ;
7. Fotocopy SHM No. 02373 NIB.12.39.10.02.00740 luas : 662 M2, atas nama Agus Yudisudarto Setia, Jl. Kalasan No. 37 Surabaya, bukti P-7 ;
8. Fotocopy sertipikat SHM No. 96 Asal persil Hak atas Tanah Negara, sesuai dengan SK Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tgl. 7-7-1966, No.SK.693/HM/66, atas nama Eliezer Soenardjo Adidharma Luas; 671, surat ukur no. 65 tahun 1967, bukti P-8 ;
9. Fotocopy SHM No. 37/K asal persil Gubenrur Kdh. Tk.1 Jatim.Kep.Dir.Agraria tgl. 18-10-1977 No. DA/414/SK/HM/77, luas : 673 M2, atas nama Hendri Gunawan, Jl. Kalasan No. 41 Surabaya, bukti P-9 ;
10. Fotocopy SHM No. 8/K asal persil SK Gubernur Kdh Prop.Jatim tgl. 21-12-1974 No.DA/519/SKHM/1974, Luas : 661 M2, atas nama Ny Widyawati Wibisono, Surat Ukur 19-3-1976 No. 149, bukti P-10 ;
11. Fotocopy Sertipikat HGB No. 60 NIB 00423, dasar pendaftaran SK tgl. 30-7-2001 No. 285-550.2-35.1-2001 Surat ukur tgl. 285-550-2.35.1.2001 Surat Ukur Tgl. 29-4-2000 No. 49/Pacarkeling/2000 Luas : 1.221 atas nama Soegwanto, Jl. Indrakila No.2 Surabaya, bukti P-11 ;

12. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 56 tahun 2000, tentang Pentertaan Modal Negara republikIndonesia kedalam saham Perseroan PT. Kereta Api Indonesia tgl. 17 Juli 2000, beserta lampirannya, bukti P-13 ;
13. Fotocopy Kajian Hukum Status tanah dan Rumah ex-Karyawan Kereta Api menurut Perspektif Hukum Agraria dan hukum Anggaran Negara dan keuangan Publik. Oleh Fakultas Hukum Universitas Indonesia di buat di Jakarta bulanMei 2015 oleh tim Kajian Agraria Anggaran HAN FHUI (KAA-HAN FHUI), bukti P-14 ;

Bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai surat aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, adalah copy dari copy dan bertanda P-4, P-13, P-14 adalah copy dari Print Out dan untuk bukti bertanda P-12 dipending dan tidak diajukan lagi oleh Pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat dipersidangan juga mengajukan saksi-saksi dan Ahli yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. Saksi Suluh Budi Pribadi :**

- Bahwa saksi tinggal di Kav.48 dan saksi kenal dengan Penggugat sebagai penghuni rumah yang terletak di Jalan Kalasan No.28 Surabaya ;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat adalah anak dari Om Liem Djwan Giok (Frans Hardja Soedarma) ;
- Bahwa setahu saksi Rumah Jalan Kalasan No.28 yang ditempati oleh Om Liem Djwan Giok (Frans Hardja Soedarma) sekarang ditempati Penggugat adalah rumah Pribadi karena sudah lama tinggal dirumah tersebut sejak tahun 1980 an ;
- Bahwa rumah tersebut juga digunakan sebagai rumah tinggal dan juga sebagai usaha Kuliner ;
- Bahwa saksi tahu kalau dalam perkara ini mengenai gugatan terhadap rumah yang ditempati Penggugat ;
- Bahwa Penggugat adalah sebagai warga yang baik selama tinggal disitu ;

**2. Saksi Bachtiar Samanhadi :**

- Bahwa saksi tinggal di Kav.48 dan saksi kenal dengan Penggugat sebagai penghuni rumah yang terletak di Jalan Kalasan No.28 Surabaya ;

- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat adalah anak dari Om Liem Djwan Giok (Frans Hardja Soedarma) ;
- Bahwa setahu saksi Rumah Jalan Kalasan No.28 yang ditempati oleh Om Liem Djwan Giok (Frans Hardja Soedarma) sekarang ditempati Penggugat adalah rumah Pribadi karena sudah lama tinggal dirumah tersebut sejak tahun 1980 an ;
- Bahwa rumah tersebut juga digunakan sebagai rumah tinggal dan juga sebagai usaha Kuliner ;
- Bahwa saksi tahu kalau dalam perkara ini mengenai gugatan terhadap rumah yang ditempati Penggugat ;
- Bahwa Penggugat adalah sebagai warga yang baik selama tinggal disitu ;

**3. Saksi Soenarno :**

- Bahwa Saksi adalah Tokoh masyarakat yang tinggal di Pacarkeling, sejak tahun 1947 dan mengenal Penggugat sejak tahun 1955, yang mengenal Penggugat dengan baik dan merupakan anak dari ayahnya Frans Hardjasoedarma
- Bahwa rumah Penggugat Jl. Kalasan no. 28 Surabaya, disampaikan bahwa dulu masyarakatnya hidup tentram
- Bahwa dulu dirumah sekitar Jl. Kalasan banyak Pegawai dari Pegawai negeri dan Militer
- Bahwa yang merawat fasilitas rumah Kalasan adalah Masyarakat sendiri, beberapa tahun terakhir Fasilitas Umum dirawat oleh Pemerintah Kota Surabaya
- Bahwa setelah ada PT. KAI (tahun 2000) diminta sewa dengan harga yang tinggi, sehingga banyak warga resah ;

**4. Saksi R. Pramono :**

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 1955
- Bahwa Batas-batas rumah Kalasan no. 28 Surabaya sebelah Utara : bpk. Muhaedi ; Timur : Brandgang = saluran air ; sebelah selatan : Bpk. Eman S dan sebelah Barat : Jalan Kalasan
- Bahwa Lingkungan disekitar Kalasan saat ini sudah dibangun SPBU, Pertokoan, Sekolah, Pasar dll
- Bahwa beberapa rumah sekitar Jl, Kalasan sudah bersertipikat bukan atas nama PT. KAI ;

- Bahwa fasilitas umum di wilayah Pacarkeling, dibiayai oleh warga, seperti Neonisasi (PJU) dan sekarang dibiayai oleh Pemerintah Kota Surabaya ;
- Bahwa Saksi tahu bahwa yang membangun Rumah Kalasan adalah Pemerintah Belanda ;

**5. Ahli DR. Urip Santoso, SH, MH :**

- Bahwa Status tanah apa yang dapat dimiliki oleh Badan Hukum Persero : HGU, HGB, HP, HPL
- Bahwa Hak Pakai yang dimiliki PT. Persero memiliki jangka waktu tertentu
- Bahwa Untuk kepastian Hukum, pemilikan Persero atas tanah harus disebutkan pada Sertipikat tanah tersebut, Namanya Tercantum dan domisilinya tercatat dengan jelas pada sertipikat
- Bahwa Orang, Pihak yang menguasai secara fisik atas tanah yang lebih dari dari 20 tahun secara terus menerus dapat mengajukan permohonan hak atas tanah
- Bahwa Rumah Negara diatur dalam PP 40 /94 diubah PP 31/ 2005
- Bahwa Golongan Rumah Negara ada 3 : Gol. 1; Gol :2 dan Gol; 3
- Bahwa Rumah Negara yang dibangun oleh Pemerintah Hindia Belanda dapat beralih dimiliki Pesero, harus ada penyertaan modal Negara pada BUMN tsb, sehingga Rumah Negara menjadi Asset BUMN
- Bahwa Rumah Negara Gol. 3 dapat dimiliki oleh Penghuni Rumah Negara sesuai dengan PP No. 11 tahun 2008 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup, sebagai berikut :

1. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. : 3176 K/PDT/1988, bukti T.I-1 ;
2. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1999, tanggal 29 Januari 2001, bukti T.I-2 ;
3. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung No.962 K/Pdt/1995 Tanggal 17 Desember 1995, bukti T.I-3 ;
4. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 565 K/Sip/1973, bukti T.I-4 ;
5. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973, bukti T.I-5 ;
6. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650/PK/Pdt/1994, bukti T.I-6 ;

7. Fotocopy Sertifikat Hak Pakai No. 05 Tanggal 19 Juli Tahun 2000, bukti T.I-7 ;
8. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), bukti T.I-8 ;
9. Fotocopy Akta Nomor 02 Tanggal 1 Juni 1999 tentang Pendirian PT Kereta Api Indonesia (Persero), bukti T.I-9 ;
10. Fotocopy Akta Nomor 14 Tanggal 13 September 1999 tentang Pendirian PT Kereta Api Indonesia (Persero), bukti T.I-10 ;
11. Fotocopy Daftar Rincian Aktiva Tetap Daerah Operasi 8 Surabaya Posisi 31 Mei 1999, bukti T.I-11 ;
12. Fotocopy Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bukti T.I-12 ;
13. Fotocopy Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 31 tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994 tentang Rumah Negara, bukti T.I-13 ;
14. Fotocopy Peraturan Presiden RI No. 11 tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, bukti T.I-4 ;
15. Fotocopy Surat Edaran Menteri BUMN No. SE-09/MBU/2009 Tanggal 25 Mei 2009, bukti T.I-15 ;
16. Fotocopy Surat Peringatan No. UM.001/VII/113/D.8-2014, bukti T.I-16 ;
17. Fotocopy Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bukti T.I-17 ;
18. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, bukti T.I-18 ;
19. Fotocopy Rincian Kerugian Penggugat Rekonvensi, bukti T.I-19 ;
20. Fotocopy Daftar Inventarisasi Aset Pada Portal Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero), bukti T.I-20 ;

Bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai surat aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.I-16, adalah copy dari copy dan bertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-6, T.I-8, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-17, T.I-18, T.I-19 adalah copy dari Print Out ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat I dipersidangan juga mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. Saksi Novandri Wihardiyantoro :**

- Bahwa Saksi adalah karyawan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 8 menjabat sebagai Asisten Manajer Penjagaan aset, sejak 2017 s/d saat ini;
- Bahwa Saksi memiliki tugas dan wewenang berupa melakukan pengawasan, penjagaan dan pemantauan terhadap aset-aset di Daop 8 Surabaya;
- Bahwa sebelum menjadi PT Kereta Api Indonesia, terdapat peralihan-peralihan dari tahun 1950-1963 bernama DKA, 1971-1990 menjadi PJKA, 1990-1998 menjadi Perumka, 1998-saati ini adalah PT Kereta Api Indonesia;
- Bahwa Saksi mengetahui dan pernah melihat Objek Gugatan;
- Bahwa Objek Gugatan adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 05 tahun 2000 (Vide Bukti T.I – 7);
- Bahwa jangka waktu SHP di atas adalah selama masih dipergunakan oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero);
- Bahwa batas-batas Objek Gugatan adalah Batas Utara : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30, Batas Barat : Jalan Kalasan, Batas Selatan : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26 dan Batas Timur : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83;
- Bahwa saat ini Objek Gugatan dihuni oleh Penggugat, namun saksi tidak mengetahui alas hak Penggugat;
- Bahwa Surat Penunjukan Rumah (SPR) adalah surat penunjukan bagi pegawai aktif PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk menempati rumah dinas yang di tunjuk;
- Bahwa apabila pegawai dimaksud telah berhenti atau tidak lagi bekerja di PT Kereta Api Indoensia (Persero), maka pegawai tersebut harus mengembalkan rumah dinas tersebut kepada PT Kereta Api Indoensia (Persero);
- Bahwa SPR tidak dapat dialihkan/diwariskan kepada siapapun, bila dialihkan maka akan dilakukan penertiban sesuai dengan standar operasional perusahaan (SOP);
- Bahwa Saat ini Objek Gugatan dipergunakan untuk usaha;

- Bahwa pada tahun 2014 PT Kereta Api Indoensia (Persero) telah memperingati Penggugat untuk mengosongkan Objek Gugatan dan menyerahkan kepada PT Kereta Api Indoensia (Persero) (Vide Bukti T.I – 16), namun tidak ditanggapi oleh Penggugat

**2. Saksi Bisma Dwi Harimulyo :**

- Bahwa Saksi adalah karyawan PT Kereta Api Indonesia (Persero) sejak tahun 2009 dan menjabat sebagai staff pada bagian Komersialisasi Non Angkutan Daop 8 sejak Mei 2023;
- Bahwa saksi memiliki tugas dan wewenang untuk mengoptimalkan aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan menyewakan aset non angkutan PT Kereta Api Indoensia (Persero) Daop 8 seperti tanah dan/atau rumah kepada pegawai PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan/atau umum;
- Bahwa Saksi mengetahui dan pernah melihat Objek Gugatan;
- Bahwa tidak ada perjanjian sewa antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2014 PT Kereta Api Indoensia (Persero) telah memperingati Penggugat untuk mengosongkan Objek Gugatan dan menyerahkan kepada PT Kereta Api Indoensia (Persero) (Vide Bukti T.I – 16), namun tidak ditanggapi oleh Penggugat;
- Bahwa penyewaan dan penarikan aset yang dikuasai pihak yang tidak berwenang adalah berdasarkan Surat Edaran Menteri BUMN No. SE-09/MBU/2009 tanggal 25 Mei 2009 (Vide Bukti T.I – 15);
- Bahwa terdapat usaha kuliner di Objek Gugatan;
- Bahwa Penggugat tidak memiliki legalitas untuk menyewakan kembali Objek Gugatan kepada pihak lain;
- Bahwa terdapat upaya penertiban Objek Gugatan namun terdapat penolakan atas upaya tersebut;
- Bahwa atas penghunian Penggugat, PT Kereta Api Indonesia (Persero) mengalami kerugian sebesar Rp 1.868.309.150,- ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup sebagai berikut :

1. Print Out Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 31 Tahun 2005 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, bukti T.II-1 ;

2. Print Out Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No, 22/PRT/M/2008 tentang pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penerapan Status, penghunian, Pengalihan Status dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, bukti T.II-2 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup sebagai berikut :

1. Print Out Peraturan Pemerintah rpublik Indonesia No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 31 Tahun 2005 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, bukti T.III-1 ;
2. Print Out Peraturan Presiden No. 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Ha katas Rumah Negara, bukti T.III-2 ;
3. Print Out Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M tahun 2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status dan Penghunian Hak Atas Rumah Negara, bukti T.III-3 ;
4. Print Out Peraturan Menteri Keuangan No. 138/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara, bukti T.III-4 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup sebagai berikut :

1. Print Out Peraturan Pemerintah No. 57 tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api, bukti T.III-1 ;
2. Print Out Peraturan pemerintah No. 19 tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), bukti T.III-2 ;

Menimbang, bahwa untuk Pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa atas obyek sengketa, Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 17 Mei 2024, telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang terletak di Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksari Kota Surabaya dan hasil selengkapnya dari pemeriksaan setempat tersebut cukup terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara *e-litigasi* dan untuk Tergugat IV tidak mengajukan Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Kompensi :**

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, ternyata juga mengajukan Eksepsi, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bagian eksepsi – eksepsi tersebut sebagai berikut :

**Eksepsi Tergugat I :**

#### **1. Gugatan Error in Persona**

- **Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas untuk Mengajukan Gugatan a quo (Disqualificatoir Exceptie)**

1. Penggugat melalui Gugatan a quo hal. 2-3 poin 1-7 pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat seolah-olah adalah orang yang berhak atas rumah dan/atau bangunan yang terletak di Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacar Keling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya (selanjutnya disebut "**Objek Gugatan**") berdasarkan SPR No. 98/Rmh/55, pembayaran PBB yang dilakukan, dan penempatan Objek Gugatan selama lebih dari 20 tahun;
2. Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat I tegaskan bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun atas Objek Gugatan. Hal ini berdasarkan dasar yang digunakan Penggugat, yaitu SPR No. 98/Rmh/55 dan bukti pembayaran PBB. Bahwa Mahkamah Agung telah membuat Yurisprudensi Tetap terkait dengan keberlakuan PBB/Girik demikian berdasarkan **Yurisprudensi Tetap MA RI No. : 341 K/Sip/1960 Jo. Yurisprudensi Tetap MA RI No. : 3176 K/PDT/1988 Jo. Yurisprudensi Tetap MA RI No. : 0234 K/PDT/1992** yang pada pokoknya menyatakan bahwa Letter C / surat Petuk / Girik bukan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya sebagai tanda untuk membayar pajak;
3. M. Yahya Harahap dalam Bukunya "*Hukum Acara Perdata*" (hal.438) menjelaskan bahwa:

*“Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut. ... Dalam hal demikian, tergugat dapat mengajukan exceptio in persona, atas alasan diskualifikasi in person, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu.”*

4. Hal demikian M. Yahya Harahap di dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata*” (hal.111) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai **Penggugat harus** orang yang benar-benar **memiliki kedudukan kapasitas yang tepat menurut hukum**. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;
  5. Berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Gugatan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan **menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard / NO*)**.
- **Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat**
    1. Bahwa melalui gugatan *a quo*, Penggugat mengajukan Gugatan kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Tergugat I, Menteri Perhubungan Republik Indonesia sebagai Tergugat II, Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia sebagai Tergugat III, Menteri Keuangan Republik Indonesia sebagai Tergugat IV. Hal ini sehubungan dengan gugatannya hal. 3 poin 7-9, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I diduga melakukan tindakan-tindakan yang melampaui kewenangannya terkait rumah negara terhadap Penggugat hingga Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Objek Gugatan sebab yang memiliki kewenangan atas Objek gugatan adalah Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
    2. Berkaitan dengan Tindakan yang dituduhkan oleh Penggugat, dapat Tergugat I tegaskan bahwa dalam perkara *a quo* Para Tergugat tersebut sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun

dengan Penggugat. Dengan ditariknya pihak-pihak yang tidak berkepentingan dalam gugatan *a quo*, maka hal ini jelas tidak sejalan dengan asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman, yakni peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam hal ini, artinya pemeriksaan dan penyelesaian perkara seharusnya dilakukan dengan cara yang efisien dan efektif dan tidak berlarut-larut. Namun dengan disertakannya Para Tergugat yang tidak berkepentingan menyebabkan proses pemeriksaan jauh dari penerapan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan tersebut;

3. Lagi pula, mengingat kedudukan badan hukum Tergugat I dan Para Tergugat lainnya berbeda, yakni Tergugat I adalah badan hukum privat sedangkan Para Tergugat lainnya adalah badan hukum publik, gugatan ini akan menimbulkan kerancuan dalam eksekusinya kelak. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1999, tanggal 29 Januari 2001, yang menyatakan sebagai berikut:

*“Suatu gugatan perdata yang ditujukan kepada Badan Hukum Privat tidak dapat sekaligus ditujukan pula kepada Badan Hukum Publik (Negara I cq. Pemerintah RI), meskipun terdapat hubungan kepemilikan. Bilamana kedua Badan Hukum tersebut yaitu Privat dan Publik disatukan sebagai “Tergugat” dalam “satu gugatan”, maka akan menimbulkan kerancuan dalam eksekusi putusannya, karena masing-masing Badan Hukum tersebut memiliki status hukum yang berbeda”;*

4. Dengan demikian, ditariknya pihak-pihak yang tidak mengetahui dan terlibat dalam perbuatan/aktivitas dari Tergugat mengakibatkan gugatan menjadi keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat. Menurut pendapat **M. Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 113), bahwa akibat hukum kesalahan pihak dalam suatu gugatan adalah gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*);

5. Berdasarkan uraian Tergugat I di atas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat tentang Gugatan *Error in Persona* dan **menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*)**.

## 2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*)

- **Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum**

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* dengan 37 poin posita, dengan mendalilkan pada pokoknya Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata sebagaimana terdapat pada poin 22 s/d 25 gugatan *a quo*. Namun demikian, **pada faktanya Penggugat tidak menguraikan dengan tegas** mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, secara khusus mengenai peraturan/ketentuan apa yang dilanggar oleh Tergugat I;
2. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum dapat diuraikan melalui Pasal 1365 KUHPerdata yang isinya menyatakan:  
*“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;
3. Dengan demikian, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum harus dipenuhi secara kumulatif dari Pasal 1365 KUHPerdata. Seseorang baru dapat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum jika telah jelas memenuhi keseluruhan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata di atas;
4. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan **tidak dijelaskannya perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan Tergugat I** yang disertai dengan tidak adanya argumentasi hukum Penggugat dalam membuktikan perbuatan melawan hukum Tergugat I, maka mengakibatkan Gugatan Penggugat **mengandung cacat formil**;
5. Berkaitan dengan dasar hukum gugatan tidak jelas, Yahya Harahap dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata”* (Hal.449) menjelaskan bahwa:

*“posita dan fundamentum pretendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tentu (een duidelijke en bepaalde conclusie) ...”;*

6. Oleh karenanya, gugatan Penggugat *a quo* mengandung unsur gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur (*obscuur libel*) atas alasan Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum. Maka sangat beralasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk verklaard/NO***).
- **Penggabungan Objek Gugatan dan Pihak yang Berbeda**
  1. Kesalahan formil selanjutnya dalam gugatan *a quo*, bahwa Perihal gugatan *a quo* adalah tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan kepada Tergugat I, yang mana juga diuraikan perbuatan melawan hukum Tergugat I sebagaimana posita gugatan hal. 6 poin 22 s/d 24 atas Objek Sengketa. Sementara, dalam posita gugatan hal. 3 s/d 5 poin 8 s/d 18 justru Penggugat mendalilkan pada pokoknya **bahwa Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak melakukan kewajiban hukumnya** sebagai berikut:
    - a. Tergugat II tidak melakukan pembinaan rumah negara;
    - b. Tergugat III tidak melakukan pengelolaan rumah negara;
    - c. Tergugat IV tidak menggunakan rumah negara;
  2. Merujuk pada dalil Penggugat di atas, telah jelas menunjukkan bahwa perbuatan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV **sebagaimana Penggugat dalilkan di atas merupakan tindakan administrasi pemerintahan, sehingga permasalahan tersebut adalah Objek Gugatan tersendiri yang tidak dapat digabungkan dengan gugatan *a quo***;
  3. Hal ini sebagaimana ditegaskan juga dalam kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung No.962 K/ Pdt/1995 tanggal 17 Desember 1995, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*“Dalam suatu gugatan perdata, dimana objek perkara dan tergugatnya berbeda, maka gugatan tersebut harus diajukan secara terpisah terhadap masing-masing objek sengketa dan tergugatnya. Oleh karena itu, bila dalam suatu gugatan, yang*

*objek dan tergugatnya berbeda digabung menjadi satu dalam satu gugatan, maka terhadap gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

4. Oleh karena terdapat dua Objek Gugatan yang pada pokok dan sifatnya sangat berbeda, maka sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat *a quo* dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*).

- **Objek Gugatan Tidak Jelas**

1. Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat menyatakan dalam dalilnya hal. 2 poin 4 pada pokoknya Penggugat seolah-olah adalah **orang yang berhak untuk menghuni rumah** yang berada di Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacar Keling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya berdasarkan SPR No. 98/Rmh/55 dan pembayaran PBB yang dilakukan. Namun demikian, dalam poin 1 Penggugat sebelumnya telah menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah **tanah berikut rumah dan/atau bangunan**. Kemudian, dalam petitum Penggugat poin 2 menyatakan bahwa *“Menyatakan sah dan benar penghunian Penggugat atas Objek Sengketa”*. Berdasarkan dalil Penggugat tersebut, hal ini menimbulkan ketidakjelasan terkait Objek Gugatan, apakah Objek Gugatan itu berupa tanah berikut rumah dan/atau bangunan atau rumah dan/atau bangunan?;
2. Selain itu, kesalahan gugatan Penggugat selanjutnya adalah tidak jelas mendalilkan secara rinci terkait Objek gugatan yang dicantumkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*. Bahwa tidak ada satupun dalil Penggugat yang menguraikan mengenai batas-batas bangunan dan luas bangunan atau pun batas-batas dan luas tanah serta hanya menyatakan telah menguasai Objek Gugatan lebih dari 20 tahun;
3. Kemudian, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai sejak kapan bangunan tersebut didirikan? apakah bangunan dalam bentuk bangunan permanen atau semi permanen? bangunan terbuat dari beton atau kayu? bangunan berbentuk ruko atau lain sebagainya? Hal ini tentu merupakan kesalahan yang sangat fatal karena tidak jelas objek gugatan yang dimaksud oleh Penggugat dan menimbulkan ketidakpastian bagi Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

4. Bahwa terkait gugatan Tidak Jelas / Kabur (obscuur libel) atas alasan Tidak Jelasnya Objek Gugatan dalam kasus serupa yaitu terdapat pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 556 K/Sip/1973 yang menyatakan “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;
  5. Lagi pula agar diketahui Yang Mulia Majelis Hakim, penguasaan objek gugatan di atas tanah milik Tergugat I tersebut yang dilakukan oleh Penggugat tanpa sepengetahuan dan izin dari Tergugat I sebagai pemilik tanah yang sah;
  6. Oleh karenanya gugatan a quo Penggugat mengandung unsur gugatan Penggugat tidak jelas / Kabur (obscuur libel) atas alasan Tidak Jelasnya Objek Gugatan. Maka sangat beralasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard/NO).
- **Petitum Gugatan tidak jelas**
    1. Pada petitum angka 5 gugatan a quo, Penggugat menyatakan bahwa:

*“5. Menyatakan bahwa segala perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh semua Penggugat dengan Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah batal dan tidak sah”;*
    2. Bahwa petitum Penggugat tersebut di atas bersifat umum dan tidak spesifik, Penggugat tidak jelas menyatakan perjanjian tersebut dalam hal apa dan terkait apa, apakah perjanjian tertulis atau lisan, kapan perjanjian dibuat. Oleh karenanya, Petitum angka 5 di atas tidak jelas dan tidak berdasar;
    3. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 yang menyatakan “..... Oleh karena Petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Hal serupa juga tercantum pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 28 K/Sip/1973 yang pada pokoknya menjelaskan mengenai petitum tidak dapat disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif, petitum tidak dapat di tolerir dan gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur;
    4. Dengan demikian, gugatan Penggugat mengandung unsur gugatan tidak jelas/Kabur (obscuur libel). Oleh karenanya, sangat beralasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard/NO).

- **Nilai Kerugian Tidak Jelas**

1. Pada posita hal. 6 poin 26 gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa :

*“Bahwa, kerugian baik materiil maupun immaterial yang ditimbulkan akibat Tindakan-tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat apabila ditaksir adalah senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)”;*

2. Berdasarkan posita tersebut di atas, dapat terlihat jelas bahwa dalil penggugat atas kerugian Penggugat hanya berdasarkan asumsi semata **karena** tidak merincikan kerugian materiil maupun imaterill sebagai dasar/acuan perhitungan atas nilai kerugian materiil tersebut, bahkan Penggugat juga menggabungkan kerugian-kerugian tersebut ke dalam jumlah yang hanya diasumsikannya tersebut. Hal tersebut jelas menimbulkan ketidakjelasan terhadap nilai kerugian yang didalilkan oleh Penggugat;
3. Selain itu, sebagaimana telah dijabarkan di atas, Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai sejak kapan bangunan tersebut didirikan? apakah bangunan dalam bentuk bangunan permanen atau semi permanen? bangunan terbuat dari beton atau kayu? bangunan berbentuk ruko atau lain sebagainya? Hal ini tentu merupakan kesalahan yang sangat fatal karena tidak jelas objek gugatan yang dimaksud oleh Penggugat sehingga menjadi tidak jelas juga kerugian materiil yang dialami dari Penggugat;
4. Merujuk Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. : 550K/SIP/1979, Jo. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung nomor 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang pada pokoknya menyatakan bahwa karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima....” ;
5. Kemudian terhadap kerugian imateriil yang diuraikan oleh Para Penggugat sebagaimana angka 28 di atas sangatlah tidak berdasar, mengacu pada Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 650/PK/Pdt/1994 yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti rugi immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat, dan penghinaan. Berdasarkan

Putusan tersebut di atas, maka nilai kerugian Immateril Penggugat dalam perkara a quo tidak jelas;

6. Menurut Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No.: 78 K/Sip/1973 Tanggal 22 Agustus 1973 bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi di dalam suatu gugatan, Pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikannya gugatan ditolak hakim;
7. Menurut pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang melekat pada gugatan seperti : gugatan mengandung cacat obscur libel. Lebih lanjut, Yahya menjelaskan bahwa gugatan mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan : “menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard/NO);

Berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (obscur libel) dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard/NO).

#### **Eksepsi Tergugat II :**

##### **1. Kompetensi Absolut :**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya, mendalilkan bahwasanya TERGUGAT II, III, dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena TERGUGAT II, III, dan IV dianggap telah tidak melaksanakan kewajibannya terkait dengan obyek sengketa (Rumah Negara), sebagaimana diuraikan dalam butir 10 Gugatan halaman 10. Hal ini sesuai yang dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan angka 9 halaman 3 dan angka 13 halaman 4, antara lain sebagai berikut:

*“9. Bahwa, dengan demikian maka pemegang kewenangan atas segala hal yang menyangkut tentang Rumah Negara adalah merupakan kewenangan dari 3 (tiga) institusi/pejabat sebagaimana tersebut di atas, sesuai dengan kapasitas kewenangannya masing-masing, sehingga apabila terdapat tindakan hukum yang menyangkut tentang Rumah Negara yang dilakukan oleh pihak-pihak lain selain daripada 3 (tiga) institusi/pejabat termaksud di atas, maka hal tersebut*

*tentulah merupakan hal yang bersifat Melanggar atau Melawan Hukum.*

13. *Bahwa, hal-hal sebagaimana tersebut pada angka (11), in casu terhadap obyek sengketa yaitu rumah-rumah negara yang berada di wilayah Pacarkeling, Surabaya, tidak pernah dilakukan oleh para Tergugat II, III dan Tergugat IV sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sikap para Tergugat untuk tidak melakukan kewajiban-kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sikap para Tergugat untuk tidak melakukan kewajiban-kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan oleh ketentuan hukum yang berlaku jelas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedaad) sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1365 Jo 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.*
2. Bahwa -seandainya pun benar- TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang merupakan instansi Pemerintah, belum melaksanakan kewajiban-kewajibannya tersebut, **sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT, hal tersebut merupakan suatu bentuk Tindakan Administrasi Pemerintahan.** Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“**UU No. 30/2014**”), yang menyatakan sebagai berikut:

*“Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”.*
3. Bahwa dalil PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini sesuai yang dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan angka 16 halaman 5, antara lain sebagai berikut:
  16. *Bahwa, oleh karena kewajiban-kewajiban atas Rumah Negara aquo sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan Kelalaian Hukum (Negligence Culpa) yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);*

Hal tersebut berarti menganggap tindakan TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang dikategorikan melampaui wewenang. Hal ini sebagaimana diatur dalam **Pasal 18 ayat (1) UU No. 30/2014**, yang menyatakan sebagai berikut:

*“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:*

*a. melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang;*

*b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau*

***c. bertentangan dengan ketentuan peraturan”.***

4. Sehubungan dengan hal tersebut, maka ada atau tidaknya tindakan sewenang-wenang dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV hanya dapat diketahui apabila telah diuji dan ada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkekuatan hukum tetap. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 30/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 19 ayat (1) UU No. 30/2014:

*“Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan dengan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a dan **Pasal 18 ayat (1)** serta Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan secara sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c dan **Pasal 18 ayat (3)** tidak sah **apabila telah diuji dan ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”.***

Adapun Pengadilan yang dimaksud sebagaimana Ketentuan Pasal 19 ayat (1) adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara**, sebagaimana ketentuan Pasal 1 butir 18 UU No. 30/2014, sebagai berikut:

*“**Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara”.***

5. Bahwa pengajuan Gugatan *a quo* oleh PENGGUGAT seharusnya memahami keberadaan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang telah berlaku sejak tanggal 17 Oktober 2017 sebagaimana Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5601, dimana dengan **berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah memperluas**

**kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara**. Adapun hal tersebut akan TERGUGAT II uraikan sebagai berikut-berikut ini:

- a. Bahwa pada Bagian Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah memberikan batasan definisi ***Tindakan Administrasi Pemerintahan*** yang selanjutnya disebut Tindakan adalah ***perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;***
  - b. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terlihat jelas bahwa kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dengan adanya pemberlakuan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus antara lain sebagai berikut:
    - 1) Perbuatan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*);
    - 2) Tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya dalam melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret atau faktual (*materieele daad*).
  - c. Sehingga tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya berkenaan dengan perbuatan penguasa yang melanggar hukum atau Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tidak lagi menjadi kompetensi absolut Peradilan Umum tetapi telah menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (sebagaimana Ketentuan Pasal 85 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan).
6. Bahwa dengan demikian, karena gugatan PARA PENGGUGAT telah terbukti diajukan kepada lembaga peradilan yang tidak berwenang, maka TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan tidak menerima gugatan *a quo*. Atas hal ini patut kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan putusan dalam perkara serupa yaitu Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1185/PDT.G/2018/PN.Sby., tanggal 5 September 2019 :

“

**MENGADILI:**

6. Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat II;
7. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya secara kompetensi Absolut tidak berwenang mengadili perkara aquo;
8. Menyatakan eksepsi para Tergugat selain eksepsi kompetensi absolut dinyatakan tidak dapat diterima;
9. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
10. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sejumlah Rp. 1.513.400,- (satu juta lima ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah)".

Adapun Pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Surabaya dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1185/PDT.G/2018/PN.Sby., halaman 82, halaman 83 dan halaman 84, yang menyatakan antara lain:

“ Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti surat gugatan dan replik para Penggugat jawaban dan duplik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dapat disimpulkan bahwa Obyek yang dipermasalahkan oleh para Penggugat dalam surat gugatannya adalah tentang para Penggugat telah menempati rumah dan/atau bangunan terletak di jalan Setasiun Kelurahan Lemah Putro Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo/Rumah Negara/Obyek Sengketa dimana Penggugat I, Penggugat II sebagai pensiunan PNS. Perusahaan Kereta Api (PKA) dahulu berbentuk PNKA berdasarkan SPK No. 18/Rmh/1974 tertanggal 20 Maret 1974 untuk Penggugat I dan SPR No. 02/Rmh/2002 tanggal 1 Agustus 2002 untuk Penggugat II. Sedangkan Penggugat III (pensiunan TNI), Penggugat IV (anggota TNI) Penggugat V s/d Penggugat IX swasta menempati rumah obyek sengketa atas dasar perjanjian sewa berdasarkan UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman jo PP No. 40 tahun 1994 sebagaimana diubah dengan PP No. 31 tahun 2005 tentang Rumah Negara;

Dalam PP tersebut ditentukan pula pembagian kewenangan yaitu:

- B. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Tergugat III) sebagai Pembina Rumah Negara;
- C. Menteri Keuangan (Tergugat IV) sebagai Pengelola Rumah Negara;
- D. Menteri Perhubungan (Tergugat II) sebagai Pengguna Rumah Negara.

Dengan demikian ke-3 Institusi (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) sebagai pemegang kewenangan atas segala hal yang termasuk tindakan yang menyangkut tentang Rumah Negara”.

“ Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV selaku aparatur pemerintahan dalam melakukan atau tidak melakukan tindakan yang bersifat administrative

berpedoman pada UU No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”.

**“ Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan a quo) terhadap sikap pejabat pemerintahan dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dalam melaksanakan atau tidak melaksanakan administrasi pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)”.**

Lebih lanjut, Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1185/PDT.G/2018/PN.Sby., dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 48/PDT/2020/PT.Sby., sebagai berikut:

**“MENGADILI:**

- *Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;*
- **Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 September 2019 Nomor: 1185/Pdt.G/2018/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;**
- *Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);*

Selanjutnya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 48/PDT/2020/PT.Sby., dikuatkan pula dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1819 K/Pdt/2022 yang menyatakan sebagai berikut:

**“MENGADILI:**

1. **Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. KARDJONO, 2. KASIHANTO, 3. SUYOTO, 4. TOTOK SUMARTO, 5. ENDANG SUTININGSIH, 6. A. RUSLI WIJAYA, 7. MOCH. FATHAN, 8. FERRY CANDRA IRAWAN, BA., 9. HERMIN VIRGO SURYANDARI tersebut;**
2. **Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah”.**

Oleh karena itu, Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1185/PDT.G/2018/PN.Sby., telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

7. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat diketahui dengan jelas bahwasanya, pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri. Dengan demikian mohon kiranya, Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan selanjutnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima melalui suatu Putusan Sela.

## 2. Gugatan PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

1. Bahwa dalam Positanya, **PENGGUGAT mendalilkan bahwa obyek sengketa merupakan Rumah Negara**. Hal ini sebagaimana dilihat dalam Gugatan butir 9, 10, 11, 12, 13, 17, yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

*“9. Bahwa, dengan demikian maka pemegang kewenangan atas segala hal yang menyangkut tentang Rumah Negara adalah merupakan kewenangan dari 3 (tiga) institusi/pejabat sebagaimana tersebut diatas, sesuai dengan kapasitas kewenangannya masing-masing, sehingga apabila terdapat tindakan hukum yang menyangkut tentang Rumah Negara yang dilakukan oleh pihak-pihak lain selain daripada 3 (tiga) institusi/pejabat termaksud diatas, maka hal tersebut tentulah merupakan hal yang bersifat Melanggar atau Melawan Hukum;*

*10. Bahwa, terhadap Rumah Negara, dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah diuraikan diatas, mengatur tentang pengelompokan atau pegolongan status rumah negara yang terdiri dari Rumah Negara Golongan I, Golongan II, dan Golongan III, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 angka (5), (6) dan (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, juga dalam Pasal 1 angka (2), (3) dan (4) Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008;*

*11. Bahwa, untuk menentukan kategori golongan rumah negara sebagaimana tersebut diatas terdapat kewajiban-kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh para pemegang kewenangan atas rumah negara yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang meliputi pendataan, penetapan status, pendaftaran, dan pengalihan status serta pelepasan dan/atau pengalihan hak atas rumah negara kepada pihak lain termasuk penghuni;*

*12. Bahwa, kewajiban-kewajiban hukum dari para Pemegang kewenangan atas Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada angka (10) tersebut diantaranya adalah:*

*12.1. Melakukan penetapan status....*

*12.2. Melakukan pendaftaran....*

12.3. *Melakukan pengalihan status, serta pelepasan dan/atau pengalihan hak atas rumah negara kepada Penghuni....*

13. *Bahwa, hal-hal sebagaimana tersebut pada angka (11), in casu terhadap obyek sengketa yaitu rumah-rumah negara yang berada di wilayah Pacarkeling Surabaya, tidak pernah dilakukan oleh para Tergugat II, III dan Tergugat IV sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundangan yang berlaku, sikap para Tergugat untuk tidak melakukan kewajiban-kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan oleh ketentuan hukum yang berlaku jelas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedaad) sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1365 Jo. 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;*

17. *Bahwa, oleh karena kewajiban-kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh Pemegang kewenangan atas Rumah Negara tidak dilakukan sebagaimana seharusnya seperti telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku maka menjadi terhalanglah hak keperdataan dari Penggugat I, dan selaku penghuni Rumah Negara untuk dapat mengajukan permohonan membeli Rumah Negara aquo”.*

2. Bahwa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara tersebut memberikan definisi Rumah Negara, Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Berdasarkan definisi tersebut jelas bahwa hakekatnya rumah negara adalah:
- a. merupakan bangunan yang dimiliki oleh negara;
  - b. **digunakan untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.**

Akan tetapi, dalam Gugatannya **PENGGUGAT tidak menyatakan sebagai Pegawai Negeri**. Terlebih lagi dalam Petitumnya pada butir 6 PENGGUGAT menyatakan:

6. ***menyatakan tindakan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang melalaikan kewajiban untuk melakukan kewajiban hukum sebagaimana yang diperintahkan dalam ketentuan peraturan perundangan yaitu melakukan penetapan **status atas rumah negara** sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994.....***

3. Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat dengan jelas bahwasanya PENGGUGAT bukanlah pegawai negeri (dalam Gugatan PENGGUGAT tidak menyatakan sebagai pegawai negeri/PNS) tetapi PENGGUGAT mendalilkan bahwa obyek sengketa dimaksud merupakan Rumah Negara. Padahal, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, diatur bahwa Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri. Ketentuan tersebut sejalan dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara yang memberikan definisi Rumah Negara, **yaitu bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.**
  4. Selain itu, Gugatan *a quo* juga mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan sengketa Tata Usaha Negara, yang menurut PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV. Padahal sebagaimana telah diuraikan di atas bahwasanya TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV merupakan Pejabat Pemerintahan, sehingga seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
  5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan *a quo* merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscur libell*). Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. **Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Dalam Mengajukan Gugatan *A Quo* :**
1. Bahwa mengingat Penggugat bukanlah pegawai negeri (dalam Gugatan Penggugat tidak menyatakan sebagai pegawai negeri/PNS), Penggugat merupakan anak kandung dari Bpk. Frans Hardja Sudarma yang menempati Rumah Negara di Jl. Kalasan No. 28 Surabaya sejak tahun 1955, berdasarkan Surat Penunjukan Rumah No. 98/Rmh/55.

Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri dan disertai dengan Surat Izin Penghunian, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 7 Jo. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang menyatakan sebagai berikut:

*Pasal 7*

*Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri.*

*Pasal 8 ayat (1)*

*Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghunian.*

Lebih lanjut, Surat Penunjukan Rumah atau Surat Izin Penghunian memiliki masa berlaku yaitu 3 (tiga) tahun dan pemegang memiliki kewajiban untuk memperpanjang Surat Izin Penghunian tersebut dengan persetujuan/evaluasi dari Pejabat Eselon I. Hal ini sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, Bab IV.1. Ketentuan Penghunian Rumah Negara Angka 1 huruf f yang menyatakan sebagai berikut:

*Masa berlakunya Surat Izin Penghunian Rumah Negara Golongan II adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang/dicabut setelah dilakukan evaluasi oleh Pejabat Eselon I dilingkungan instansi yang bersangkutan;*

2. Bahwa apabila obyek sengketa tersebut merupakan Rumah Negara sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatannya-, berdasarkan ketentuan di atas maka PENGGUGAT **bukanlah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, dikarenakan tidak ada kepentingan apapun terhadap obyek sengketa karena PENGGUGAT tidak memiliki alas hak kepemilikan atas obyek sengketa.**

Atas hal ini, patut disimak pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), yang menyatakan bahwa 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.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dikarenakan Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum sebagai Penggugat, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak menerima gugatan a quo (Niet Ontvankelijk Verklaard).

### **Eksepsi Tergugat III :**

#### **1. Eksepsi Kompetensi Absolut**

- Memperhatikan uraian Penggugat dalam perihal Gugatan pada halaman 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PERIHAL Gugatan Penggugat kepada PARA TERGUGAT merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- Memperhatikan uraian Penggugat pada angka 6 halaman 9 Gugatan dalam petitum Primair yang pada pokoknya diantaranya menyatakan bahwa TERGUGAT III yang dianggap melalaikan kewajiban hukum melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menimbang Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) mengatur:
  - a. Pasal 1 angka 1, menyatakan bahwa  
“**Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan**”
  - b. Pasal 2 ayat (1), menyatakan bahwa  
“**Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara**”
  - c. Pasal 11, menyatakan bahwa:  
“Perkara **perbuatan** melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”
- Dengan memperhatikan dalil dan aturan tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diuraikan pada angka 12 s.d 18 halaman 4 s.d 5 Gugatan dilakukan sehubungan dengan kewenangannya sebagai Pejabat Pemerintahan, dan merupakan bagian dari keputusan dan/atau tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintah. **Apabila Penggugat menilai Tindakan TERGUGAT III sebagai Perbuatan Melawan Hukum**, maka Penggugat sebagai pihak

merasa kepentingannya dirugikan, **hendaknya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara**. Dalil ini juga diperkuat dengan beberapa Putusan terdahulu diantaranya yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.SDA dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 544/Pdt.G/2019/PN.BKS.

- Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 134 HIR dan Pasal 136 HIR, yang menyebutkan:

Pasal 134 HIR:

*"Tetapi dalam hal perselisihan mengenai suatu perkara yang tiada masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka sembarang waktu pemeriksaan perkara itu, boleh dituntut supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri berwajib mengakui itu karena jabatannya."*

Pasal 136 HIR:

*"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh si tergugat, dikecualikan hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara"*.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR dan Pasal 136 HIR di atas maka Majelis Hakim Pemeriksa Nomor: 1145/Pdt.G/2023/PN.Sby wajib hukumnya untuk terlebih dahulu memberikan **Putusan Sela terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut (Hakim Tidak Berwenang Mengadili);**

- Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi fakta hukum bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka bersama ini TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara *a quo* untuk menerima Eksepsi Absolut Tergugat III yang menyatakan bahwa **"Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo*"** dan menolak Gugatan Penggugat atau **setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).**

**2. Gugatan Penggugat Error In Persona :**

- Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil dengan alasan bahwa Para Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat karena tidak memiliki hak dan dasar hukum atas obyek perkara *a quo* (*Error in Persona*).
- Bahwa dalam Gugatan *a quo* Para Penggugat mendalilkan Objek Perkara *a quo* sebagai Rumah Negara, sehingga dalam hal menentukan hak dan dasar hukum tentang penghunian maupun penguasaan terhadap

Rumah Negara perlu memperhatikan peraturan perundang-undangan tentang Rumah Negara sebagai berikut:

- a. Sehubungan dengan pengertian Rumah Negara perlu memperhatikan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara sebagai berikut:  
“*Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta **menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.***”
- b. Memperhatikan Pasal 7 Jo. Pasal 8 ayat (1) pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang menyatakan bahwa Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada **Pejabat atau Pegawai Negeri** dan disertai dengan kewajiban memiliki **Surat Izin Penghunian (SIP)**, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - Bahwa SIP sebagai dasar penghunian sebagaimana diatur dalam **BAB IV.1 angka 1 huruf f Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M Tahun 2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara** memiliki masa berlaku selama **3 (tiga) tahun** dan harus diperpanjang dengan **persetujuan/evaluasi dari Pejabat Eselon I di Lingkungan Instansi yang bersangkutan.**
  - Bahwa Penghuni Pemegang SIP juga memiliki kewajiban untuk **membayar sewa Rumah Negara** sebagaimana diatur dalam **BAB IV.1 angka 2 huruf a angka 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M Tahun 2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara.**
- Memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud di atas, maka dapat kami sampaikan beberapa hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa PENGGUGAT bukan merupakan Penghuni Rumah Negara yang sah terhadap Objek Perkara *a quo*, dikarenakan:
    - Bahwa dalam Gugatan *a quo* disampaikan PENGGUGAT merupakan anak kandung Bpk Frans Hardja Sudarmo yang menempati Rumah Jl. Kalasan No. 28 Surabaya sejak Tahun 1955 berdasarkan SPR no 98/Rmh/55.
    - Bahwa Surat Penempatan Rumah (SPR)/SIP yang dimiliki oleh orang tua PENGGUGAT yang dikeluarkan pada tahun 1955 dapat dianggap sudah tidak berlaku lagi **karena tidak pernah diperpanjang kembali** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagaimana dimaksud angka 2 di atas
    - Bahwa dalam Gugatan *a quo* tidak terdapat keterangan apapun yang disampaikan oleh PENGGUGAT terkait pemenuhan kewajiban untuk membayar sewa Rumah Negara sebagaimana disebut dalam ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas;
    - Bahwa tidak ada keterangan dalam Gugatan *a quo* yang menyampaikan terkait status PENGGUGAT sebagai Pegawai Negeri Sipil, sehingga **seharusnya tidak memiliki hak apapun dalam hal penghunian Rumah Negara.**

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas perlu juga disampaikan bahwa baik Surat Penunjukkan Rumah (SPR)/Surat Izin Penghunian (SIP) bukanlah merupakan bukti kepemilikan terhadap objek perkara *a quo*, sehingga terkait kedudukan hukum PENGGUGAT yang meminta terhadap Majelis Hakim untuk dapat mengakui/klaim Hak terhadap Objek Perkara *a quo* sudah selayaknya dapat ditolak.
- c. Bahwa dikarenakan sifat Surat Penunjukkan Rumah (SPR)/Surat Izin Penghunian (SIP) yang bukan merupakan bukti kepemilikan, maka dalil PENGGUGAT yang menyatakan memiliki hak terhadap Objek Perkara dikarenakan berstatus anak kandung dari Pemegang SPR adalah dalil yang keliru dikarenakan SPR bukanlah sesuatu yang dapat diwariskan.
- d. Dalil PENGGUGAT pada angka 4 halaman 2 Gugatan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT memenuhi kewajiban Pajak PBB merupakan dalil yang tidak dapat membuktikan status kepemilikan pada Objek Perkara dikarenakan dalam blanko pembayaran PBB sudah jelas tertera Bukti Bayar PBB bukanlah merupakan Bukti Kepemilikan.
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Para Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, oleh karena itu gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan ***Error in Persona*** dan karenanya harus ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### 3. Gugatan para penggugat kabur (*obscuur libel*) ;

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) karena Penggugat keliru dalam menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III.
- Bahwa pada angka 8 halaman 3 gugatan *a quo* PENGGUGAT menyatakan dasar penarikan TERGUGAT III sebagai Pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan memiliki kedudukan sebagai Pembina Rumah Negara.
- Bahwa terkait Pembinaan Rumah Negara sebagaimana dimaksud di atas, perlu memperhatikan beberapa ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1994 yang menyatakan bahwa:  
*“Pembinaan terhadap Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II dilakukan oleh **pimpinan instansi yang bersangkutan** dan pembinaan terhadap Rumah Negara Golongan III dilakukan oleh Menteri.”*
  - b. Yang dimaksud **Menteri** dalam huruf a di atas berdasarkan Pasal 1 angka 4 PP Nomor 40 Tahun 1994 adalah **menteri yang bertanggung jawab dalam bidang pekerjaan umum**.
  - c. Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara, yang menyatakan bahwa Menteri Pekerjaan Umum hanya memiliki

- kewenangan selaku Pengguna Barang untuk Barang Milik Negara (BMN) berupa **Rumah Negara Golongan III**.
- Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 3 di atas dapat disampaikan bahwa TERGUGAT III hanya memiliki kewenangan dalam hal Rumah Negara Golongan III, sedangkan dalam gugatan a quo Para Penggugat tidak membuktikan terkait dokumen apapun yang menyatakan bahwa objek perkara a quo merupakan Rumah Negara Golongan III.
  - Bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam gugatan a quo yang menyatakan TERGUGAT III sebagai Pembina Rumah Negara secara keseluruhan adalah informasi yang tidak tepat sehingga dapat menyebabkan kekeliruan Majelis Hakim dalam mengambil Keputusan yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
  - Bahwa dalam angka 12 s.d 16 halaman 4 s.d 5 Gugatan a quo, PENGGUGAT menyatakan keterkaitan tindakan PARA TERGUGAT yang tidak pernah melakukan Penetapan Status, Pendaftaran, Pengalihan Status, serta Pelepasan dan/atau Pengalihan Hak atas Rumah Negara kepada penghuni terhadap obyek perkara sebagai suatu kewajiban dan dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Jo. 1366 KUHPerdara akan kami tanggapi sebagai berikut:
    - a. bahwa Pernyataan Penggugat yang menyatakan tindakan TERGUGAT III yang tidak melakukan pendaftaran Rumah Negara atas obyek perkara *a quo* sebagai suatu PMH perlu memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
      - Pasal 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara (selanjutnya disebut PermenPU No. 22 Tahun 2008) yang pada intinya menyatakan bahwa pimpinan instansi wajib melaksanakan pendaftaran Rumah Negara yang dalam lingkup wewenangnya kepada Menteri dalam hal ini Direktur Jenderal Cipta Karya melalui Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan untuk Rumah Negara yang terletak di Jabodetabek dan Kepala Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Provinsi yang membidangi Rumah Negara diluar Jabodetabek.
      - Memperhatikan angka 2 pada Bab II.2 tentang Tata Cara Pendaftaran Rumah Negara yang mengatur tentang kelengkapan dokumen pendaftaran yang harus disertakan oleh pimpinan instansi yang bersangkutan berupa Surat Permohonan, Daftar Inventarisasi, Kartu Leger, Gambar Leger, Fotokopi Keputusan Otoritas Pembangunan Rumah/Surat Keterangan Perolehan dari Instansi yang bersangkutan,

Fotokopi Tanda Bukti Hak atas Tanah, Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Surat Keterangan Membangun dari instansi yang bersangkutan.

- b. Memperhatikan hal-hal sebagaimana dimaksud di atas, dapat disimpulkan bahwa kewajiban TERGUGAT III untuk melaksanakan pendaftaran Rumah Negara baru timbul setelah adanya permohonan atau penyampaian dari Pimpinan Instansi yang bersangkutan untuk mendaftarkan Rumah Negara yang berada didalam wewenangnya.
  - c. Bahwa dalam gugatan *a quo* PENGGUGAT tidak menyampaikan bukti apapun yang menyatakan bahwa pernah terjadi penyampaian/permohonan sebagaimana dimaksud huruf b di atas, sehingga dalam hal ini unsur kelalaian sebagaimana disampaikan oleh Para Penggugat kepada TERGUGAT III belum dapat terpenuhi sebagai unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
- Bahwa memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud di atas dapat disampaikan bahwa penetapan status, pengalihan status, maupun pengalihan hak terhadap Rumah Negara merupakan suatu rangkaian proses yang membutuhkan permohonan serta persetujuan dari berbagai unsur yang tidak hanya ditentukan sendiri oleh TERGUGAT III, sehingga pernyataan Para Penggugat yang menyatakan TERGUGAT III melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan tidak memproses Objek perkara *a quo* sebagai Rumah Negara Golongan III adalah pernyataan yang keliru dan menyesatkan.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dalil-dalil terkait unsur Perbuatan Melawan Hukum yang disampaikan oleh Para Penggugat adalah hal yang keliru dan justru tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan dapat menyebabkan Majelis Hakim mengeluarkan Putusan Pengadilan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sangat relevan jika kami mohon perkenan Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan *a quo* bersifat kabur (*obscuur libel*) ;

#### **Eksepsi Tergugat IV :**

##### **Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel).**

- Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya angka 2 meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan sah dan benar penghunian Penggugat atas Objek Sengketa.
- Bahwa selanjutnya dalam petitum angka 3, 4, 5, Para Penggugat pada pokoknya meminta Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat I tidak memiliki kewenangan atas objek sengketa sehingga segala perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah batal dan tidak sah.

- Bahwa gugatan Penggugat tersebut nyata dan jelas merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena petitum yang dimintakan Penggugat tersebut di atas tidak konsisten, yang mana pada petitum angka 2 Penggugat meminta bahwa penghunian Penggugat di atas tanah objek sengketa adalah sah dan benar sedangkan dalam petitum angka 5, Penggugat meminta agar segala perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk dapat menghuni objek sengketa dinyatakan batal dan tidak sah. Sehingga bagaimana mungkin seseorang dapat dikatakan sah atau berhak untuk menempati suatu tempat jika dasar untuk dimenempati objek tersebut tidak sah.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena jelas terbukti gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah ditanggapi oleh Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak sependapat dengan Eksepsi-Eksepsi tersebut, karena itu Eksepsi harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV terhadap materi gugatan Penggugat. Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principals*) ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara, yang harus diputus terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam Pasal 136 HIR memerintahkan hakim untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu pengajuan eksepsi kompetensi sebelum memeriksa pokok perkara. Dalam teori dan praktek eksepsi berupa kompetensi (Pengadilan) dikelompokkan

menjadi dua jenis yaitu eksepsi kompetensi absolute dan eksepsi kompetensi relative ;

1. Eksepsi kompetensi;
  - a. Tidak berwenang mengadili secara absolute;  
Kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan absolut 4 (empat) lingkungan pengadilan (Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, dan Peradilan Militer), Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga, dan lain- lain) ;
  - b. Tidak berwenang mengadili secara relative;  
Kompetensi relatif berkaitan dengan wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 Herziene Inlandsch Reglement (“HIR”);

Menimbang, bahwa Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, adalah mempermasalahkan tentang :

1. *Kompetensi Absolut* ;
2. *Gugatan Error in Persona* ;
3. *Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Obscuur Libel)* ;
4. *Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) Dalam Mengajukan Gugatan A Quo* ;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tentang Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo, oleh karena Majelis Hakim pada tanggal 18 Maret 2024 telah memberikan Putusan Sela yang amar Putusan Sela pada intinya Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai Eksepsi Kompetensi dan Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 1145/Pdt.G/2023/PN Sby, dengan demikian Majelis Hakim cukup mengambil alih pertimbangan Putusan Sela tersebut sehingga sudah tidak perlu dipertimbangkan kembali dan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang Kewenangan Mengadili tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi-eksepsi yang mempermasalahkan “*Gugatan Error in Persona, Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Obscuur Libel) dan Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) Dalam Mengajukan Gugatan A Quo*” maka untuk memutus eksepsi-eksepsi tersebut harus disertai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. Karena dalam eksepsi ini para pihak belum mengajukan bukti-bukti, maka eksepsi tersebut akan diputus dalam pokok perkara pada waktu para pihak sudah

mengajukan bukti-bukti dan lagi pula bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I selain mengajukan Eksepsi, dalam Jawabannya juga terdapat Tuntutan Provisi, akan tetapi berdasarkan ketentuan Pasal 132 b ayat (1) menjelaskan "*Tergugat wajib memajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya, baik dengan surat maupun dengan lisan*", dalam hal ini Majelis menyimpulkan bahwa Tergugat I diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, yang artinya untuk menggugat kembali Penggugat, maka Tergugat I itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru atau Tuntutan Provisi, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan atau yang disebut dengan gugatan balik (Rekonpensi) bersama-sama dengan jawabannya, maka sesuai ketentuan tersebut, Tergugat I tidak memiliki kewajiban mengajukan Tuntutan Provisi, namun cukup dengan mengajukan Gugatan Rekonpensi yang menjadi satu kesatuan dalam Jawabannya, sehingga dengan demikian mengenai tuntutan Provisi Tergugat I tidak perlu dipertimbangkan dalam putusan a quo dan haruslah dikesampingkan ;

**Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas

Menimbang, bahwa Esensi dari gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat adalah anak kandung Bpk Frans Hardja Sudarma, yang menempati rumah Jalan Kalasan No.28 Surabaya sejak tahun 1955, berdasarkan surat Penunjukan Rumah, no. 98/Rmh/55 atas yang sekarang atas nama JG Pelupesy, ditujukan kepada Liem Djwan Giok Keluarga, dan selanjutnya Liem Djwan Giok atau Frans Hardja Soedarma meninggal pada tanggal 5 Maret 2003, kemudian Penggugat bersarna ibu kandungnya Annie Soegiarti menempati rumah Obyek sengketa Jl. Kalasan no. 28 Surabaya, sarnpai dengan sekarang. Ibu Annie Soegiarti meninggal pada 22 November 1999, Selama menempati, menghuni rumah obyek sengketa, Penggugat memenuhi kewajiban antara lain membayar kewajiban Pajak PBB kepada Pemerintah Kota Surabaya ;

Bahwa dengan SPR No.98/Rmh/55, Penggugat secara sah menurut hukum menempati rumah tanah Jl. Kalasan No. 28 Surabaya. dan secara terus menerus, berturut-turut lebih dari 20 tahun dan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1409K1Pdtl1996 tanggal 21 Oktober 1997, dalam kaidah Hukumnya menerangkan bahwa bila seseorang yang secara terus

menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beretiket baik dan patut diberikan Hak sebagai Pemilik Atas Tanah, In Casu Penggugat yang menguasai obyek sengketa terus menerus tanpa putus sejak tahun 1955, hingga sampai saat ini tanpa pernah adanya peralihan hak, maka sudah sepatutnya menurut hukum lebih berhak sebagai Pemilik Obyek Sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Objek Gugatan yang terletak di Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacar Keling, Kecamatan Tambaksari Kota Surabaya yang termasuk dalam aset milik Tergugat I berdasarkan alas hak atas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 05 tanggal 19 Juli tahun 2000, Gambar Situasi No. 113 Tahun 1995 seluas 416.980 M2 terdaftar atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. PERUMKA sekarang menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Selanjutnya disebut “SHP 05/2000”). Objek Gugatan sampai dengan saat ini tidak pernah dialihkan hak penguasaannya kepada siapapun dan masih terdaftar sebagai aset/aktiva tetap milik Tergugat I.
- Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP No. 24/1997”) telah mengatur dengan jelas dan tegas bahwa:
  - Pasal 4 ayat ( 1 ) Jo. Pasal 3 ayat ( 1 ) menyebutkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah, kepada yang bersangkutan diberikan Sertipikat hak atas tanah;
  - Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- Bahwa setelah masa invansi Belanda selesai, berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum Republik Indonesia nomor 2 tahun 1950 tertanggal 6 Januari 1950 menyatakan bahwa terhitung sejak tanggal 1 Januari 1950, DKARI, Staatsspoorwegen (perusahaan kereta api negara) dan Verenigdespoorwegbedrif (perusahaan kereta api swasta) digabung menjadi satu Djawatan yaitu Djawatan Kereta Api (selanjutnya

disebut “DKA”) dimana semua kekayaan DKARI, Staatsspoorwegen (perusahaan kereta api negara) dan Verenigdespoorwegbedrijf (perusahaan kereta api swasta) termasuk lahan yang di atasnya terdapat Objek Gugatan beserta segala hak-hak dan kewajiban-kewajibannya dialihkan ke Djawatan Kereta Api (DKA);

- Bahwa berdasarkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara menyatakan bahwa semua tanah negara penguasaannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali tanah yang sudah diserahkan pada Kementerian, Jawatan atau Daerah;
- Bahwa dalam perkembangannya, pada tahun 1963 DKA dileburkan ke dalam Perusahaan Negara Kereta Api (selanjutnya disebut “PNKA”) sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api. Kemudian, pada tahun 1971 PNKA dialihkan bentuk usahanya menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) sebagaimana ketentuan PP Nomor 61/1971. Selanjutnya, pada tahun 1990 PJKA dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai PJKA yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PERUMKA sebagaimana ketentuan PP Nomor 57/1990. Setelah itu, pada tahun 1998 PERUMKA dinyatakan bubar pada saat pendirian PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan termasuk seluruh pegawai PERUMKA yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagaimana ketentuan PP Nomor 19/1998. Oleh karenanya seluruh aset tersebut jelas merupakan milik Tergugat I;
- Bahwa Penggugat menemptati Objek Gugatan hanya berdasarkan SPR No. 98/Rmh/55, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dimana SPR dan PBB tersebut bukanlah alas hak atas Objek Gugatan;
- Bahwa Penggugat menemptati Objek Gugatan berdasarkan SPR No. 98/Rmh/55. Hal tersebut justru menunjukan bahwa Tergugat I adalah pemilik atas Objek Gugatan karena SPR tersebut dikeluarkan oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I telah melakukan upaya persuasif agar Penggugat melakukan persewaan dengan Tergugat I. Selain itu Tergugat I juga telah mengirimkan Surat Peringatan No. UM.001/VII/113/D.8-2014 tanggal 09 Juli

2014 yang pada pokoknya meminta Penggugat untuk membayar sewa dan mengembalikan Objek Gugatan kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya berdasarkan bukti - bukti baik berupa surat maupun dari keterangan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-20 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi serta 1 (satu) orang ahli ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 s/d T.I-21 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 s/d T.II-2 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-4 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.IV-1 s/d T.IV-2 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik dihubungkan dengan bukti surat serta keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pihak, didapati bahwa yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai "*apakah benar Penggugat adalah pemilik atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya*";

Menimbang, bahwa atas permasalahan tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini :

Menimbang, bahwa bukti yang bertanda P-1 yaitu Surat Penunjukkan Rumah Djawatan Nomor 98/Rmh/55 tanggal 7 Juli 1955, dapat diketahui bahwa Penggugat menempati rumah obyek sengketa yang terletak di Jalan Kalasan no. 28, Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksasi Kota Surabaya didasarkan adanya Surat Penunjukkan Rumah Djawatan Nomor 98/Rmh/55 tanggal 7 Juli 1955 yang diterbitkan oleh Djawatan Kereta Api atau yang disebut dengan Perumka (Perusahaan Umum Kereta Api) yang diterima oleh Liem Djwan Giok

yaitu Ayah Penggugat sejak tahun 1955 dan hingga Ayah Penggugat (Liem Djwan Giok) meninggal dunia pada tahun 2003, Penggugat masih menempati rumah tersebut hingga saat ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 17 Mei 2024, di Lokasi Obyek Sengketa terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, membuktikan bahwa obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat didapati bahwa benar obyek tersebut adalah obyek yang menjadi sengketa dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan T.IV-1 yaitu Peraturan Pemerintah No.57 tahun 1990, dimana ternyata sejak tahun 1990 Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api telah beralih menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dan pada tahun 1998 Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api telah terjadi Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api beralih menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) Kereta Api, sesuai bukti T.I-8 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 dan juga sesuai dengan Akta Nomor 02 Tanggal 1 Juni 1999 tentang Pendirian PT Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu bukti T.I-9 dan Akta Nomor 14 Tanggal 13 September 1999 tentang Pendirian PT Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu bukti T.I-10, sehingga dapat diketahui bahwa Perusahaan Perseroan (Persero) / PT. Kereta Api Indonesia didirikan pada tahun 1999 ;

Menimbang, bahwa mengenai aset-aset semula milik Jawatan (Perjan) Kereta Api beralih menjadi milik Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dan hingga berdirinya PT Kereta Api Indonesia (Persero) pada tahun 1999, maka semua aset milik Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api sekarang menjadi milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) / Tergugat I, sebagaimana bukti T.I-11 yaitu Daftar Rincian Aktiva Tetap (milik Perumka) Daerah Operasi 8 Surabaya posisi 31 Mei 1999, dimana diketahui bahwa obyek sengketa yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, juga termasuk dalam bagian Aktiva Tetap yang digunakan dalam operasi perusahaan milik PT. KAI (Tergugat I) yang tidak untuk dijual ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat adalah merupakan pihak yang menghuni rumah dan/atau bangunan yang terletak diatas area tanah yang sekarang dikenal dengan Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksasi Kota Surabaya sejak tahun 1955, berdasarkan surat Penunjukan Rumah No. 98/Rmh/55 yang ditujukan kepada Liem Djwan Giok (ayah Penggugat) dan Keluarga (vide bukti

P-1) akan tetapi hal tersebut disangkal oleh Tergugat I dengan mengajukan bukti bertanda T.I-11 yang didukung dengan bukti bertanda T.I-7 yaitu Sertifikat Hak Pakai No.5 atas nama Pemegang Hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perumka berkedudukan di Jakarta ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”) yang menerangkan “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*”, dimana Penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan bahwa secara hukum berhak sebagai pemilik atas obyek sengketa ternyata hanya didasarkan pada bukti P-1 yaitu Surat Penunjukkan Rumah Djawatan Nomor 98/Rmh/55 tanggal 7 Juli 1955, sedangkan Tergugat I yang dipersidangan telah dapat membuktikan alas hak kepemilikan atas obyek sengketa dengan mengajukan bukti surat bertanda T.I-7, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”) tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat tidak dapat membuktikan adanya alas hak kepemilikan atas obyek sengketa yang terletak Jalan Kalasan No. 28, Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksari Kota Surabaya, sehingga Penggugat bukanlah pihak yang dapat memiliki Hak atas obyek sengketa, dengan demikian permasalahan tentang “*apakah benar Penggugat adalah pemilik atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya* telah terjawab ;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Penggugat bukan sebagai pemilik obyek sengketa yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, maka tindakan Tergugat I sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah tindakan yang tidak melanggar (bertentangan) dengan hak (subyektif) orang lain yang dapat menimbulkan kerugian, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatan adanya perbuatan

melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka dengan demikian petitum pada angka 2 (dua), angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok perkara pada gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum telah dinyatakan ditolak, maka mengenai tuntutan-tuntutan Penggugat selebihnya adalah tergantung dari hasil pembuktian terhadap petitum gugatan 2 (dua), angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) yang telah dinyatakan ditolak, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut dan harus pulah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya, maka dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat lainnya tidak relevan lagi dipertimbangkan untuk pembuktian dalil Penggugat, maka harus dikesampingkan;

**Dalam Rekonvensi ;**

**Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah :

- Tergugat Rekonvensi telah menempati/menguasai Objek Gugatan Rekonvensi tanpa adanya persetujuan dan/atau hubungan hukum apapun dengan Penggugat Rekonvensi sejak 2003 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Penggugat rekonvensi telah meminta/menawarkan untuk menyewa Objek Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2009. Namun hal tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat Rekonvensi. Atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah memperingatkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan mengembalikan Objek Gugatan Rekonvensi;
- Berdasarkan uraian di atas perbuatan Tergugat Rekonvensi telah jelas dan terang benderang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
- Adapun perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi adalah melanggar hak Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan/menguasai Objek Gugatan Rekonvensi sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 59 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18

tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

- Atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian, baik secara materil maupun immateril. Adapun kerugian yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materil : biaya sewa tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi, terhitung sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini dengan total sebesar Rp 1.868.309.150,- (satu milyar delapan ratus enam puluh delapan juta tiga ratus sembilan ribu seratus lima puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

MASA	SEWA	BU	PPN 11%	SEWA + PPN
Jan 2009 s.d 31 Des 2009	46.805.954		5.148.655	51.954.609
Jan 2010 s.d 31 Des 2010	51.486.549		5.663.520	57.150.070
Jan 2011 s.d 31 Des 2011	56.635.204		6.229.872	62.865.077
Jan 2012 s.d 31 Des 2012	62.298.725		6.852.860	69.151.584
Jan 2013 s.d 31 Des 2013	68.528.597		7.538.146	76.066.743
Jan 2014 s.d 31 Des 2014	75.381.457		8.291.960	83.673.417
Jan 2015 s.d 31 Des 2015	82.919.602		9.121.156	92.040.759
Jan 2016 s.d 31 Des 2016	91.211.563		10.033.272	101.244.835
Jan 2017 s.d 31 Des 2017	100.332.719		11.036.599	111.369.318
Jan 2018 s.d 31 Des 2018	110.365.991		12.140.259	122.506.250
Jan 2019 s.d 31 Des 2019	121.402.590		13.354.285	134.756.875
Jan 2020 s.d 31 Des 2020	133.542.849		14.689.713	148.232.562
Jan 2021 s.d 31 Des 2021	146.897.134		16.158.685	163.055.818
Jan 2022 s.d 31 Des 2022	161.586.847		17.774.553	179.361.400
Jan 2023 s.d 31 Des 2023	177.745.532		19.552.009	197.297.540
Jan 2024 s.d 31 Des 2024	195.520.085	500.000	21.562.209	217.582.294
Jumlah	1.682.661.397	500.000	185.147.754	1.868.309.150

b. Kerugian Imateril : nama baik Penggugat Rekonvensi tercemar karena dinilai tidak bisa menertibkan aset milik perusahaan, yang apabila dinilai dengan uang maka setidaknya-tidaknnya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

- Atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi harus mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M2 dan luas bangunan dinas 310 M2 dengan batas-batas:

- Batas Utara : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30;
- Batas Barat : Jalan Kalasan;
- Batas Selatan : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26;

- Batas Timur : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83.

dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, seluruh dalil yang tersampaikan pada bagian terdahulu secara mutatis mutandis mohon kiranya dianggap terulang kembali secara keseluruhan pada bagian rekonvensi ini ;
- Bahwa, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi ;
- Bahwa, oleh karena secara Yuridis sebagaimana telah Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi uraikan pada bagian terdahulu bahwa Penggugat Rekonvensi adalah merupakan pihak yang tidak memiliki hak dan kewenangan apapun atas obyek sengketa maka seluruh hal yang diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi dalam Surat Gugatan Rekonvensinya adalah merupakan hal-hal yang tidak berdasar ;
- Bahwa, oleh karena gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum maka sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Rekonvensi tentang Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dibawa ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Dalam Konvensi yang telah mempertimbangkan tentang Hak Kepemilikan atas obyek Sengketa terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi bukan sebagai pemilik obyek sengketa dan berdasarkan bukti T.I-16 yaitu Surat Peringatan, dapat diketahui bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah memberikan peringatan kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi agar segera mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, akan tetapi tidak dilaksanakan dan obyek sengketa masih tetap ditempati dan dikuasai oleh oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi saksi Sdr. Novan dan Sdr. Bisma yang pada pokoknya menerangkan bahwa segala upaya dalam rangka melaksanakan optimalisasi PT KAI (Persero) telah dilakukan terhadap Objek Gugatan dengan mendatangi Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi,

namun demikian selalu mendapat penolakan dan/atau intimidasi dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan kelompok masyarakat sekitar, hal mana didukung dengan keterangan Ahli yaitu Urip Santoso, S.H., M.H, yang menerangkan “*apabila terdapat subjek hukum yang terus menerus mendiami rumah milik orang lain dan tidak pergi walaupun telah diperingatkan adalah penghunian dengan tidak beritikad baik*” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dapat ditemukan fakta hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menempati dan menguasai obyek sengketa yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya tanpa memiliki ijin dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi yang merupakan perbuatan Melanggar hak (subyektif) orang lain dan menimbulkan kerugian pihak lain, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa demikian telah terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi i telah melakukan perbuatan melawan hukum, petitum gugatan Rekonvensi pada angka 2 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Rekonvensi angka 3 yaitu Menyatakan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M2 dan luas bangunan dinas 310 M2 dengan batas-batas:

- Batas Utara : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30;
- Batas Barat : Jalan Kalasan;
- Batas Selatan : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26;
- Batas Timur : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83;

berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.05/Pacar Keling tahun 2000 adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero), dimana Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi pada pertimbangan Dalam Konvensi dapat membuktikan dalil Jawabannya bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi bukanlah Pemilik Obyek Sengketa, karena berdasarkan bukti T.I-7 yaitu Sertifikat Hak Pakai No.05 tanggal 19 Juli Tahun 2000 dan T.I – 11 yaitu rincian aktiva tetap Objek sengketa adalah milik dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, maka dengan demikian petitum angka 3 haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa obyek sengketa yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, tidak dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, oleh karena itu kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi

dalam keadaan baik dan kosong, dengan demikian Petitum angka 4 pada gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan ganti kerugian sebagaimana tersebut dalam petitum angka 5 gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Rekonvensi telah menerangkan rincian besaran nilai kerugian yang dialami akan tetapi selama pemeriksaan perkara, dipersidangan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi tidak dapat menunjukkan surat bukti nilai kerugiannya, Majelis menilai bahwa dalil gugatan Rekonvensi tersebut tidak didukung adanya bukti surat yang dapat membuktikan adanya nilai kerugian yang dimaksud, maka tuntutan tentang kerugian materil dan Immateril haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 gugatan Rekonvensi, agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoertbaar bij voorraad) walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi, Majelis berpendapat bahwa ketentuan dalam pasal 180 HIR tersebut bukan suatu keharusan untuk mengabulkannya dan Majelis Hakim memandang bahwa dalam perkara aquo tidak terdapat cukup alasan untuk mengabulkannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi hanya dapat membuktikan sebagian dalil gugatan Rekonvensinya, maka dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dikabulkan sebagian, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 181 ayat 1 HIR, Tergugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat akan Pasal 1365 KUHPdata dan Pasal 132 b HIR, Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan lain berkaitan dengan perkara ini ;

**MENGADILI**

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Rekonvensi :**

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M2 dan luas bangunan dinas 310 M2 dengan batas-batas:
  - Batas Utara : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30;
  - Batas Barat : Jalan Kalasan;
  - Batas Selatan : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26;
  - Batas Timur : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No. 79, No. 81, No. 83;

Berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.05/Pacar Keling tahun 2000 adalah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero);

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Objek Gugatan Rekonvensi yang terletak di Jl. Kalasan No. 28, Kel. Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya, dengan luas tanah 708 M2 dan luas bangunan dinas 310 M2 dengan batas-batas:
  - Batas Utara : rumah dinas Jl. Kalasan No. 30;
  - Batas Barat : Jalan Kalasan;
  - Batas Selatan : rumah dinas Jl. Kalasan No. 26;
  - Batas Timur : rumah dinas Jl. Pacarkeling Gang I No.79, No.81, No.83Dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang ;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya ;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.2.330.000,- (dua juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis, tanggal 08 Agustus 2024

yang dihadiri oleh **R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Arwana, S.H., M.H** dan **Rudito Surotomo, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan ini diucapkan pada hari **Senin tanggal 12 Agustus 2024**, dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Tri Prasetyo Budi, S.H**, Panitera Pengganti pada pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan secara prosedur e-litigasi kepada Kuasa Penggugat melalui email [bwitjak41@gmail.com](mailto:bwitjak41@gmail.com), Tergugat I melalui email [weymar.landjang@gmail.com](mailto:weymar.landjang@gmail.com), Tergugat II melalui email [advokasi.rokum@gmail.com](mailto:advokasi.rokum@gmail.com), Tergugat III melalui email [ahbirohukum@gmail.com](mailto:ahbirohukum@gmail.com) dan Tergugat IV melalui email [tubankum1@gmail.com](mailto:tubankum1@gmail.com);

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**Arwana, S.H., M.H**

**R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H**

ttd

**Rudito Surotomo, S.H., M.H**

Panitera Pengganti,

ttd

**Tri Prasetyo Budi, S.H,**

**Perincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....	Rp.	95.000,-
- Biaya Panggilan .....	Rp.	625.000,-
- Biaya PNBP Panggilan.....	Rp.	50.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	1.400.000,-
- Biaya PNBP PS.....	Rp.	10.000,-
- Biaya Sumpah Saksi .....	Rp.	100.000,-
- Redaksi .....	Rp.	10.000,-
- Materai .....	Rp.	10.000,-

**Jumlah**

**Rp. 2.330.000,-**

**(dua juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah)**

