



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Ir. IBNUSYIAM MAWARDI, MM**, Ketua dan Sekretaris Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Yabinstra), beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Ruko Liga Mas No.49 Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Yayasan – berkedudukan di Jakarta – dengan Anggaran Dasarnya 17-01-1984 Nomor : 155 yang dibuat di hadapan **Mohammad Said Tadjoedin, SH**, Notaris di Jakarta – telah diumumkan dalam Berita Negara RI tanggal 23-02-1996 Nomor : 16 – dan telah beberapa kali mengalami Perubahan yaitu dengan Akta 17-02-2006 Nomor : 10 dibuat di hadapan **Murijke Roosilien Sopaheluwakan, SH**, Notaris di Jakarta - dan diubah sebagaimana Akta Nomor : 03 tanggal 24-06-2014 dibuat di hadapan **Asep Heryanto, SH**, M.Kn Notaris di Kabupaten Tangerang. Kemudian diubah dengan Akta Nomor 01 tanggal 03 Nopember 2015 di hadapan **Zulhendrif, SH**, SpNI Notaris di Cibinong. Kemudian Akta Nomor : 23 tanggal 30 Januari 2015 dibuat di hadapan **Zulhendrif, SH**, SpNI Notaris di Cibinong. Kemudian diubah dengan Akta Notaris **Zulhendrif, SH** SpN Notaris di Cibinong tentang Pernyataan Keputusan Rapat Dewan Pembina, 7 September 2016 No.5 tentang Perubahan Anggaran Dasar Yabinstra, disetujui oleh Menkumham dengan SK. No. AHU-0000725. AH.01.05 Tahun 2016, tanggal 29 September 2016, **Terakhir** diubah dengan Akta Notaris **Zulhendrif, SH** SpN Notaris di Cibinong, No. 03 tanggal 17 Oktober 2017 tentang Perubahan Anggaran Dasar Yabinstra, disetujui oleh Menkumham dengan SK.

*Hal. 1 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. AHU-0019441.AH.01.12 Tahun 2017 tanggal 20 Oktober 2017;

2. **DADANG AMDALI, MM**, Jabatan Sekretaris Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Yabinstra), beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Ruko Liga Mas No.49 Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Yayasan – berkedudukan di Jakarta – dengan Anggaran Dasarnya 17-01-1984 Nomor : 155 yang dibuat di hadapan **Mohammad Said Tadjoedin, SH**, Notaris di Jakarta – telah diumumkan dalam Berita Negara RI tanggal 23-02-1996 Nomor : 16 – dan telah beberapa kali mengalami Perubahan yaitu dengan Akta 17-02-2006 Nomor : 10 dibuat di hadapan **Murijke Roosilien Sopaheluwakan, SH**, Notaris di Jakarta - dan diubah sebagaimana Akta Nomor : 03 tanggal 24-06-2014 dibuat di hadapan **Asep Heryanto, SH**, M.Kn Notaris di Kabupaten Tangerang. Kemudian diubah dengan Akta Nomor 01 tanggal 03 Nopember 2015 di hadapan **Zulhendrif, SH**, SpNI Notaris di Cibinong. Kemudian Akta Nomor : 23 tanggal 30 Januari 2015 dibuat di hadapan **Zulhendrif, SH**, SpNI Notaris di Cibinong. Kemudian diubah dengan Akta Notaris **Zulhendrif, SH** SpN Notaris di Cibinong tentang Pernyataan Keputusan Rapat Dewan Pembina, 7 September 2016 No.5 tentang Perubahan Anggaran Dasar Yabinstra, disetujui oleh Menkumham dengan SK. No. AHU-0000725. AH.01.05 Tahun 2016, tanggal 29 September 2016, **Terakhir** diubah dengan Akta Notaris **Zulhendrif, SH** SpN Notaris di Cibinong, No. 03 tanggal 17 Oktober 2017 tentang Perubahan Anggaran Dasar Yabinstra, disetujui oleh Menkumham dengan SK. No. AHU-0019441.AH.01.12 Tahun 2017 tanggal 20 Oktober 2017, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. SF.Marbun, SH, M.Hum Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat/Pengacara **MARBUN, ARIA & PARTNERS**, beralamat Kantor di Jalan Raya Pasar Minggu, Kompleks Liga Mas Indah Blok E 1/ No. 3. Pancoran, Jakarta Selatan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus 26 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai..... Penggugat I;

*Hal. 2 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Ir. ALIP AFANDI, MM**, Jabatan Direktur PT, Sistemaju Mandiri Prakasa, beralamat di Jl. Wijaya Timur No. 11 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Sistemaju Mandiri Prakasa – didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan 02 Februari 1996 Nomor : 22, dibuat di hadapan **Nyonya Emmi Hartati Yunizar, SH**, Notaris di Jakarta dan diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar 28 Februari 1997 Nomor : 4 dibuat di hadapan **Sri Bandiningsih, SH**, Notaris di Bekasi – yang disahkan oleh Direktorat Jenderal Perundang-Undangan Departemen Kehakiman Republik Indonesia 25-08-1998 Nomor : C 2 -12096 HT.01.01. Tahun 1998, **Terakhir** dengan Akta Perubahan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT. Sistemaju Mandiri dibuat di hadapan **Dini Hayati, SH**, Notaris di Bekasi. Nomor 03 tanggal 05-02-2018 yang masih dimohonkan pengesahan pada Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. SF.Marbun, SH, M.Hum Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat/Pengacara **MARBUN, ARIA & PARTNERS**, beralamat Kantor di Jalan Raya Pasar Minggu, Kompleks Liga Mas Indah Blok E 1/ No. 3. Pancoran, Jakarta Selatan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus 26 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai..... Penggugat II;

Untuk selanjutnya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II disebut ...PARA PENGGUGAT;

Lawan:

1. **SUYUDI**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 29, Blok, C.7/No.7, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh H. Elvan Gomes, S.H dan Rekan advokat dari kantor Advokasi dan Investigasi Hukum Elvan gomes dan Rekan yang beralamat di Plaza Kertamukti No.1D Jl. Kertamukti Cirendeu Ciputat Timur Tangerang Selatan Banten, berdasarkan

*Hal. 3 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2018.

Selanjutnya disebut TERGUGAT I :

2. **H. MUALLIF SOLIHIN, SH**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 29, Blok, C.7/No. 2, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut TERGUGAT II;

3. **ANDI KAIMUDIN**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 30, Blok, C.7/No.14, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh H. Elvan Gomes, S.H dan Rekan advokat dari kantor Advokasi dan Investigasi Hukum Elvan gomes dan Rekan yang beralamat di Plaza Kertamukti No.1D Jl. Kertamukti Cirendeu Ciputat Timur Tangerang Selatan Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2018;

Selanjutnya disebut TERGUGAT III;

4. **Ir. SUHERMAN**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 30, Blok, C.7/No. 21, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara.

*Hal. 4 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut TERGUGAT IV;

5. ARMEN HAMIDY, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 30, Blok, C.7/No. 25, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Selanjutnya disebut TERGUGAT V ;

6. Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik (PERUM BULOG) beralamat di Jalan Gatot Subroto No. 49, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Irfan Aziz Pleno Siregar, S.H dan rekan dari Divisi Hukum Perum Bulog yang beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 49 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2018, Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 09 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 19 Februari 2018 dalam Register Nomor 96/Pdt.G/2018/Jkt.Utr telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I (Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog) adalah pemilik sah atas 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal yang terletak di Komplek Podomoro Sunter Blok C.7 mulai dari No.1 sampai dengan No.26, terletak di Jalan Agung Permai 29-30, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sedangkan Penggugat II adalah Perseroan yang didirikan oleh Penggugat I untuk mengelola ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal tersebut.

*Hal. 5 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumat tinggal tersebut berdiri di atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana tercatat dalam 26 (*dua puluh enam*) Buku Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat YANATERA berkedudukan di Jakarta, yaitu terdiri dari sertifikat :

HGB. No. 12102, HGB No.12103, HGB No. 12104, HGB.No.12105,

HGB. No. **12106**, HGB No.12107, HGB No. 12108, HGB.No. 12109, HGB. No. **12110**, HGB. No. **12111**, HGB. No. 12112, HGB. No. 12113, HGB. No.12114, HGB. No. 12115, HGB.No. 12116, HGB. No. **12117**, HGB. No.12118, HGB No. 12119, HGB.No. 12120, HGB. No. 12121, HGB.

No. 12122, HGB. No. 12123, HGB. No. 12124, HGB. No.12125, HGB. No. 12126, dan HGB.No. **12129**

3. Bahwa ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal tersebut telah disewa/dikontrak oleh PERUM BULOG (Turut Tergugat) secara bertahap sejak tahun **1986 s/d tahun 2008**, dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog /YANATERA (Penggugat I) dan PT.Sistemaju Mandiri Prakarsa (Penggugat II) selaku pengelola yang ditunjuk oleh Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog /YANATERA (Penggugat I), untuk digunakan Rumah Jabatan PERUM BULOG/ DOLOG DKI, seperti halnya para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V ;

4. Bahwa karyawan PERUM BULOG /DOLOG DKI (Turut Tergugat ) yang mempunyai Jabatan ditempatkan di rumah sewa tersebut berdasarkan Surat Penunjukan/Penempatan yang dikeluarkan oleh PERUM BULOG /DOLOG DKI dengan ketentuan sebagai berikut:

- bahwa karyawan yang ditempatkan di rumah sewa tersebut adalah yang mempunyai Jabatan dan masih aktif bekerja di Perum Bulog/Dolog DKI di Jakarta dengan pangkat/jabatan minimal Gol/III C.
- bahwa apabila Karyawan yang menempati rumah dipindahkan atau tempatnya bekerja ke Divisi Regional

*Hal. 6 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Divre) Bulog/Dolog di luar Provinsi DKI, maka Karyawan yang menempati rumah tersebut harus segera menyerahkan kembali ke Perum Bulog.
- bahwa apabila Karyawan tersebut meninggal dunia, maka rumah tersebut harus dikembalikan ke Perum Bulog.
  - bahwa apabila terjadi pemutusan hubungan kerja dan tidak lagi menjadi karyawan Bulog, maka rumah tersebut harus dikembalikan ke Perum Bulog.
  - bahwa apabila Surat Ijin Menempati rumah dicabut oleh Perum Bulog, maka rumah yang ditempati Karyawan harus segera dikembalikan ke Perum Bulog.
  - Bahwa apabila Ijin Menempati rumah tersebut dinyatakan berakhir, maka selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan penghuni beserta keluarganya harus mengosongkan rumah tersebut.
5. Bahwa kepada para Penghuni yang menempati rumah Sewa tersebut oleh Perum Bulog (Turut Tergugat) telah diminta membuat Surat Pernyataan yang isinya antara lain :
- Menyatakan akan melaksanakan dan mematuhi segala ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana termaktub dalam Surat Izin Penempatan rumah.
  - Menyatakan bersedia untuk mengosongkan rumah yang dihuninya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan tanpa menuntut ganti rugi.
6. Bahwa pada 24 Juni 2008 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah mengirim Surat No. B-745/III/DS 400/06/2008, yaitu Surat Pemberitahuan kepada seluruh penghuni rumah sewa yang isinya menyatakan bahwa Rumah Dinas/Jabatan telah berakhir kontraknya atau sewanya dan tidak lagi diperpanjang, kemudian rumah akan segera dikembalikan kepada pemiliknya yaitu Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog /YANATERA (Penggugat I);
7. Pada Juli 2009 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah pula mengirim Surat kepada mereka yang masih bertahan menempati rumah sewa tersebut dengan Surat No. 750/III/DS.401/07/2009 yang isinya meminta kepada pegawai/karyawan yang sudah pensiun yang

*Hal. 7 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



masih menempati Rumah Dinas/Jabatan untuk segera mengosongkan rumah yang masih ditempati. Namun apabila masih memerlukan rumah tersebut agar berhubungan dengan PT.Sistemaju Mandiri Prakarsa (Penggugat II) selaku pihak Pengelola rumah yang ditunjuk oleh Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog /YANATERA (Penggugat I).

8. Bahwa sejak adanya Surat Pemberitahuan dari Perum Bulog (Turut Tergugat) tersebut, maka berangsur-angsur karyawan dan pensiunan yang menempati rumah milik Penggugat I keluar mengosongkan rumah yang ditempatinya, kecuali para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V yang sampai saat ini masih tetap menempati rumah tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum.
9. Bahwa SUYUDI (Tergugat I) telah menempati Rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai No. 29 Blok. C.7 No. 7 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok di atas tanah sertifikat **HGB No. 12111**, sejak diterbitkannya Surat Izin Penempatan Rumah Jabatan No. 08/2.06/01/1997 tanggal 27 Januari 1997 oleh Kepala Depot Logistik Jakarta Raya. Seharusnya paling lambat 1 Maret 2004 SUYUDI (Tergugat I) beserta keluarganya telah mengosongkan rumah milik Penggugat I, sesuai dengan Surat Kepala Devisi Regional DKI Jakarta (**Drs.Akt.Hari Syahdan**) No. B-24/III/ 09/ 02/2004 tanggal 11 Februari 2004 karena SUYUDI (Tergugat I) telah **dimutasi** ke Divre Kalimantan Timur sebagai Kabid Minku cq Kasi Tata Usaha & Umum.
  - 9.1. Oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan SUYUDI (Tergugat I) tidak juga mengosongkan rumah jabatan tersebut, maka Kadivre DKI Jakarta dengan suratnya No. B-83/1/09/03/12004 pada 1 Maret 2004 mengirim surat tegoran lagi untuk yang kedua kalinya mendesak agar SUYUDI (Tergugat I) segera mengosongkan rumah Jabatan yang ditempati;
  - 9.2. Terhadap surat tegoran tersebut di atas kemudian SUYUDI (Tergugat I) dari Balikpapan dengan suratnya No. B-0143 1502 2004 tanggal 19 Maret 2004 mohon penangguhan

*Hal. 8 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



waktu penyerahan Rumah Jabatan kepada Kepala Divisi Regional DKI Jakarta (**Drs.Akt.Hari Syahdan**) sampai akhir tahun 2004 dengan alasan :

- Anaknyanya masih kuliah dan menjelang penyelesaian pada akhir tahun 2004;
- Rumah pribadi SUYUDI (Tergugat I) sedang dalam perbaikan dan belum siap ditempati :

9.3. Pada 11 Mei 2004 Direktur SDM & Umum Perum Bulog (**Ir. Agus Saifullah, MSc**) dengan Surat No. B-378/III/DS400/05/20050, "menolak" permohonan SUYUDI (Tergugat I) untuk menunda pengosongan rumah Jabatan tersebut dan memerintahkan untuk segera mengosongkan rumah Jabatan C.7 No.7 yang ditempati dan segera menyerahkan kuncinya ke Perum Bulog cq Kadiv. Umum, paling lambat 2 (dua) minggu setelah menerima surat pemberitahuan tersebut;

9.4. Oleh karena SUYUDI (Tergugat I) kembali memohon untuk diperkenankan menempati rumah Jabatan tersebut sampai akhir Desember 2004, akhirnya Kepala Perum Bulog Divisi Regional DKI Jakarta dengan suratnya 8 Juni 2004 No. 91/III/09/06/2004 memberikan persetujuan waktu penyerahan Rumah Jabatan C.7 No.7 sampai dengan akhir Desember 2004 dengan syarat pada akhir Desember 2004 Rumah Jabatan benar-benar telah dalam keadaan kosong, bersih dan siap pakai, mengingat Surat Izin Menempati (SIM) yang baru pada 2 Januari 2005 sudah diterbitkan untuk penghuni baru;

9.5. Pada kenyataannya sampai dengan tahun 2008 SUYUDI (Tergugat I) tetap menempati dan tidak mempunyai iktikad baik untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali Rumah Jabatan C.7 No.7 kepada Perum Bulog, sehingga Direktur SDM & Umum (**Deddy SA Kodir**) pada 24 Juni 2008 dengan Surat No. B-745/III/DS400/06/2008) kembali berkirin surat kepada SUYUDI (Tergugat I) memberitahukan bahwa rumah Jabatan yang ditempati telah berakhir kontraknya dan tidak lagi diperpanjang. Rumah Jabatan akan dikembalikan kepada

*Hal. 9 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



pemilikinya yaitu Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (PENGGUGAT I) dan PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa (PENGGUGAT II). Bersamaan dengan itu diinformasikan pula kepada SUYUDI (Tergugat I) bahwa terhitung sejak tahun 2010 rumah Jabatan yang ditempati tidak lagi disewakan ;

- 9.6. Oleh karena SUYUDI (Tergugat I) tetap tidak mempunyai itikad baik untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali Rumah Jabatan C.7 No.7 kepada Perum Bulog, maka Direktur SDM & Umum (**Deddy SA Kodir**) pada Juli
- 9.7. 2009 dengan Suratnya No. 752/III/DS.401/07/2009 kembali memberikan peringatan dan meminta kepada SUYUDI (Tergugat I) untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah Jabatan yang ditempati, bahkan dengan tegas menyatakan Perum Bulog hanya menyediakan rumah Jabatan bagi pegawai yang **masih aktif**.
10. Bahwa **H. MUALLIF SOLIHIN, SH** (Tergugat II) telah menempati Rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro, Jalan Permai No. **29** Blok C.7 No. **2** Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, di atas tanah sertifikat **HGB No. 12.129**, sejak dikeluarkan Surat Perjanjian No. 8/1.03/02/2000 tanggal 07 Februari 2000 dan Surat Izin Penempatan (SIP) Rumah Jabatan No. 25/2.06/02/2000 tanggal 15 Februari 2000 yang ditanda-tangani oleh **Drs. Saean Achmadi** selaku Wakil Kepala Dolog Jakarta Raya.  
Dalam Surat Perjanjian disebutkan selambat-lambat 3 (tiga) bulan setelah pencabutan SIP atau berakhirnya SIP atau karena dimutasi dari Dolog Jakarta Jaya, H. MUALLIF SOLIHIN, SH ( Tergugat III) harus mengosongkan rumah Jabatan dan mengembalikannya dalam keadaan kosong kepada Dolog Jakarta Raya ;
11. Bahwa **ANDI KAIMUDIN** (Tergugat III) telah menempati rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai No. **30**. Blok C.7 No. **14** Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, di atas tanah sertifikat **HGB No. 12117**, sejak dikeluarkan Surat Perjanjian No. 121/ 1.03/10/2000 tanggal 23 Oktober 2000 dan Surat Izin Penempatan (SIP) Rumah Jabatan No.

*Hal. 10 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

156/22.06/02/10/2000 tanggal 23 Oktober 2000 yang ditandatangani oleh **Ir. Suroso Natakusuma** selaku Kepala Dolog Jakarta Raya.

Dalam Surat Izin Penempatan (SIP) Pasal 9 ayat (1) disebutkan Surat Izin Penempatan (SIP) *berakhir apabila putusan hubungan kerja antara ANDI KAIMUDIN (Tergugat IV) dengan Dolog Jaya*. Oleh karena ANDI KAIMUDIN (Tergugat IV) telah pensiun sebagai karyawan Dolog Jakarta Jaya, kemudian pada 11 Februari 2004 Kepala Divinisi Regional Dolog Jakarta Jaya, **Drs.Akt. Hari Syahdan** mengirim Surat kepada ANDI KAIMUDIN (Tergugat IV) No. 21/III/09/02/2004 minta untuk segera mengosongkan Rumah Jabatan yang ditempati dan menyerahkan kunci kepada Kabid Minku cq Kasi Tata Usaha & Umum paling lambat 1 Maret 2004.

12. Bahwa **Ir. SUHERMAN (Tergugat IV)** telah menempati Rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro, Jalan Permai No. **30** Blok C.7 No. **21** Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, di atas tanah sertifikat **HGB No. 12.110**, sejak dikeluarkannya Surat Izin Menempati Rumah Jabatan oleh Kepala Depot Logistik Jakarta Raya (**H.Achmad Zawawi, S.Sos**) No. 128/2.06/ 07/1998 tanggal 29 Juli 1998.

13. Bahwa **ARMEN HAMIDY (Tergugat V)** telah menempati rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai No. **30**. Blok C.7 No. **25** Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, di atas tanah sertifikat HGB No. **12106**, sejak dikeluarkan Surat Izin Penempatan (SIP) Rumah Jabatan No. 43/SIM/DLG/IX/1992 tanggal 19 September 1992 yang ditandatangani oleh **Ali Birham** selaku Kepala Dolog Jakarta Raya.

Dalam Surat Izin Penempatan (SIP) Pasal 11 disebutkan Surat Izin Penempatan (SIP) *berakhir apabila putusan hubungan kerja antara ARMEN HAMIDY (Tergugat V) dengan Dolog Jaya*. Oleh karena ARMEN HAMIDY (Tergugat V) telah pensiun sebagai karyawan Dolog Jakarta Jaya, maka harus mengosongkan Rumah Jabatan yang ditempati dan menyerahkan kunci kepada Dolog Jakarta Jaya :

Hal. 11 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



14. Bahwa TURUT TERGUGAT telah beberapa kali meminta kepada para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV serta Tergugat V untuk segera mengosongkan Rumah Jabatan yang ditempati, karena telah berakhir kontrak atau sewanya dan tidak lagi diperpanjang serta rumah akan dikembalikan kepada PENGGUGAT I selaku pemiliknya. TURUT TERGUGAT hanya menyediakan rumah Jabatan bagi pegawai yang masih aktif.
15. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali memperingatkan para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V untuk segera mengosongkan rumah yang ditempatinya dan menyerahkannya karena rumah tersebut akan diperbaiki dan digunakan sendiri oleh Penggugat I, namun tidak pernah diindahkan sampai dengan saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan, para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV serta Tergugat V tidak mempunyai iktikad baik untuk mengosongkan Rumah Jabatan tersebut, bahkan cenderung untuk menguasai dan memilikinya secara tidak sah dan melawan hukum.
16. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V yang telah menempati dan menguasai rumah milik Penggugat I dengan tanpa hak, nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan : bahwa “setiap perbuatan melawan hukum – yang menimbulkan kerugian kepada orang lain - mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut” (*elke onrechtmatige daad waardoor aan een ander schade wordt toegebracht, stelt dengene door wiens schuld die schade veroorzaakt is in de verpligting om dezelve te vergoeden*).
17. Bahwa menurut **Hoffman** bilamana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut disertai dengan tuntutan ganti rugi maka rumusan tersebut mengandung unsur-unsur :
  - a. *eer moet daad zijn verricht* (harus ada yang melakukan perbuatan);
  - b. *die daad moet onrechtmatige zijn* (perbuatan tersebut harus melawan hukum);

Hal. 12 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



- c. *de daad moet aan een ander schade be betoeye bracht* (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian kepada orang lain);  
dan
- d. *de daad moet aan schuld te wijten* (perbuatan itu karena kesalahan yang dapat ditimpakan kepadanya).
18. Bahwa apabila perbuatan atau peristiwa yang diuraikan di atas disambung-hubungkan dengan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, maka perbuatan para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, karena terbukti perbuatan para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V yang menempati dan menguasai rumah milik Penggugat I dengan tanpa hak secara melawan hukum – telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat I, baik kerugian *materiil* maupun kerugian *immateriil*.
19. Bahwa kerugian *materiil* yang diderita Penggugat I terjadi karena rumah yang dikuasai oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V sejak tahun 2008 s/d tahun 2017 atau selama 10 (*sepuluh*) tidak dapat dinikmati hasil sewa rumah tersebut yang pertahunnya Rp.25.000.000,- (*dua puluh lima juta*) rupiah untuk 1 (satu) unit rumah yang ditempati Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V :
20. Bahwa kerugian *immateriil* yang diderita oleh Penggugat I selama kurun waktu 10 (*sepuluh*) tahun dari tahun 2008 s/d tahun 2017 karena rumah milik Penggugat telah dikuasai oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V secara sewenang-wenang -- yang tidak ada rasa hormatnya sedikitpun kepada Penggugat I -- bahkan telah pula merepotkan para Penggugat dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga telah sangat menyinggung perasaan dan kewibawaan Penggugat I sebagai pemilik rumah yang ditempati secara tanpa hak dan melawan hukum tersebut. Untuk itu Penggugat menuntut kerugian *immateriil* kepada masing-masing para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III

Hal. 13 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



dan Tergugat IV serta Tergugat V sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar*) rupiah.

21. Bahwa oleh karena itu para Penggugat menuntut ganti rugi secara *materiil* dan *immateriil* kepada Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V sebagai berikut :

21.1. Kepada Tergugat I menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000(*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar*)rupiah = Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.

21.2. Kepada Tergugat II menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000(*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar*)rupiah = Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.

21.3. Kepada Tergugat III menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000(*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar*) rupiah = Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.

21.4. Kepada Tergugat IV menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000(*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar*)rupiah = Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.) rupiah.

21.5. Kepada Tergugat V menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000(*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar*)rupiah = Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.) rupiah;

22. Bahwa untuk menjamin kepastian ganti rugi ini dapat dilaksanakan, Penggugat I mohon diletakkan sita *Conservatoir Beslag* (CB) atas harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak.

23. Bahwa untuk menjamin rumah milik PenggugatI yang ditempati para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V tidak dipindah-tangankan kepada pihak lain baik kepada keluarganya sendiri maupun kepada orang lain, maka terhadap

Hal. 14 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



rumah-rumah yang ditempati para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V tersebut mohon diletakkan sita *Revindicatoir Beslag (RB)*.

24. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi dan ojek sengketa dalam perkara ini adalah barang yang dapat rusak – mengingat sudah hampir 31 (*tiga puluh satu*) tahun tidak pernah ada perbaikan, maka sudah sepatutnya Penggugat I mohon putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum dari para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V.
25. Bahwa apabila putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan, baik terhadap putusan yang dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), maupun terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V sudah harus mengosongkan rumah yang ditempatinya dan menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat I ;
26. Bahwa apabila para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V lalai dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja tidak mengosongkan rumah tersebut, maka untuk setiap hari keterlambatannya, mohon dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta*) setiap hari keterlambatannya tidak melaksanakan putusan perkara ini.
27. Bahwa terhadap Turut Tergugat tetap Kami mohon turut bertanggung-jawab dalam penyelesaian perkara ini, mengingat Turut Tergugat dahulu adalah penyewa yang menempatkan para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV serta Tergugat V di rumah milik Penggugat I tersebut ;
28. Bahwa bilamana para Tergugat I, II, III, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang salah atau
29. kalah, maka mohon dihukum untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal. 15 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat uraikan tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati – dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk sudilah kiranya memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut

## P R I M A I R :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan tanah beserta bangunan di Komp. Perumahan Sunter Agung Podomoro :
  - Jl. Permai 29 Blok C.7 No. 7 sertifikat HGB No. **12111** ;
  - Jl. Permai 29 Blok C.7 No. 2 sertifikat HGB No. **12129** ;
  - Jl. Permai 30 Blok C.7 No. 14 sertifikat HGB No. **12117** ;
  - Jl. Permai 30 Blok C.7 No. 21 sertifikat HGB No. **12110**; dan
  - Jl. Permai 30 Blok C. 7 No. 25 sertifikat HGB No. **12106** ;adalah milik sah Penggugat I.
- Menyatakan sah dan berharga sita *Conservatoir Beslag* (CB) atas harta kekayaan milik para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV serta Tergugat V ;
- Menyatakan sah dan berharga sita *Revindicatoir Beslag* (RB) atas rumah sengketa milik Penggugat I;
- Menyatakan para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV serta Tergugat V bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I.
- Menyatakan para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V oleh karenanya untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat I masing-masing sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta* ) rupiah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diputusnya perkara ini.

Hal. 16 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja segera setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) segera mengosongkan rumah yang ditempatinya dengan menyerahkan kunci rumah tersebut kepada Penggugat I.
- Menghukum para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV serta Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(*satu juta*) rupiah setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya bilamana tidak melaksanakan putusan perkara ini dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diputusnya perkara ini.
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun para para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK).
- Menghukum para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung-renteng.

## S U B S I D A I R :

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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 Jootje Sampaleng, SH, MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 Mei 2018 upaya perdamaian tersebut, menghasilkan perdamaian sebagian yaitu antara Para Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, dan Majelis

Hal. 17 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.

### Disclaimer

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



telah menjatuhkan putusan tanggal 03 Juli 2018 dengan amarnya adalah sebagai berikut :

1. Menghukum kedua belah pihak (Penggugat, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V) untuk mentaati isi Perjanjian Perdamaian yang telah disepakati tertanggal 18 April 2018 dan 25 April 2018 tersebut diatas;
2. Menghukum Penggugat, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.206.000,00 (satu juta dua ratus enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam mediasi telah terjadi kesepakatan perdamaian sebagian yaitu antara Penggugat dengan Tergugat II, IV, dan V dan oleh karena itu terhadap ketiga Tergugat yang telah melakukan perdamaian dengan penggugat menurut hukum haruslah dikeluarkan dari para pihak dalam perkara a quo dengan demikian para pihak dalam perkara a quo adalah Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tururt Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat gagal mencapai perdamaian dengan Penggugat, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan sebelum pembacaan surat gugatan Penggugat mengajukan perubahan/perbaikan surat gugatan khususnya mengenai para pihak dalam perkara a quo, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perbaikan gugatan ini Kami tidak merubah substansi pokok perkara karena yang berubah hanya jumlah subjek hukum Tergugat – yang semula para Tergugat berjumlah 6 (enam) pihak/orang berubah menjadi 3 (tiga) pihak/ orang ;
2. Bahwa perubahan jumlah subjek hukum Tergugat dilakukan karena dalam proses mediasi telah tercapai kesepakatan perdamaian antara para Penggugat dengan :
  - a. Tergugat II (H.Muallif Solihin, SH)
  - b. Tergugat IV (Ir. Suherman)
  - c. Tergugat V (Armen Hamidy)

Sedangkan Tergugat I (**Suyudi**) dan Tergugat III (**Andi Kaimudin**) serta Turut Tergugat (Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik/ Bulog) menyatakan tetap melanjutkan perkara :

3. Bahwa perbaikan gugatan ini diajukan/dilakukan dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh prosedur hukum, karena diajukan sebelum proses

*Hal. 18 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan pokok perkara diperiksa dan para Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat telah menyatakan tidak keberatan terhadap perbaikan gugatan ini :

Bahwa berdasarkan hal-hal yang Kami sampaikan tersebut di atas, maka dengan ini Kami Penggugat mengajukan gugatan “Penguasaan Rumah Tanpa Hak Secara Melawan Hukum” kepada :

1. **SUYUDI**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 29, Blok, C.7/No.7, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut TERGUGAT I :

2. **ANDI KAIMUDIN**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 30, Blok, C.7/No.14, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Selanjutnya disebut TERGUGAT II:

3. Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik (PERUM BULOG) beralamat di Jalan Gatot Subroto No. 49, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT ;

GUGATAN INI DIAJUKAN BERDASARKAN HAL-HAL SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa Penggugat I (Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog) adalah pemilik sah atas 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal yang terletak di Komplek Podomoro Sunter Blok C.7 mulai dari No.1 sampai dengan No.26, terletak di Jalan Agung Permai 29-30, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sedangkan Penggugat II adalah Perseroan yang didirikan oleh Penggugat I untuk mengelola ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal tersebut.
2. Bahwa ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumat tinggal tersebut berdiri di atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana tercatat dalam 26 (*dua puluh enam*) Buku Sertifikat Hak Guna Bangunan atas

Hal. 19 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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



nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat YANATERA berkedudukan di Jakarta, yaitu terdiri dari sertifikat :--

HGB. No.12102, HGB No.12103, HGB No. 12104, HGB.No.12105, HGB.No. 12106,HGBNo.12107, HGB No. 12108, HGB.No. 12109, HGB. No. 12110,HGB. No. **12111**, HGB. No. 12112,HGB. No. 12113, HGB. No.12114, HGB. No. 12115, HGB.No. 12116, HGB. No. **12117**, HGB. No.12118, HGB No. 12119, HGB.No. 12120, HGB. No. 12121, HGB.

No. 12122, HGB. No. 12123,HGB. No. 12124, HGB. No.12125, HGB. No. 12126, dan HGB.No. 12129.

3. Bahwa Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dahulu disingkat dengan akronim YANATERA, kemudian diubah dengan singkatan atau akronim YABINSTRA berdasarkan Pasal 2 Akta Notaris Marijke Rooselien, S. SH No. **04** tanggal 30 Januari **2004**. Namun sekarang disebut **“Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog”** dan tidak lagi menggunakan singkatan (*akronim*) YANATERA ataupun YABINSTRA. Perubahan singkatan ditegaskan dalam Anggaran Dasar Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog Pasal 2 Akta Notaris Marijke Rooselien, S. SH No. **10** tanggal 17 Februari **2006** ;
4. Bahwa ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal tersebut telah disewa/dikontrak oleh PERUM BULOG(Turut Tergugat) secara bertahap sejak tahun **1986 s/d tahun 2008**, dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Penggugat I) dan PT.Sistemaju Mandiri Prakarsa (Penggugat II) selaku pengelola yang ditunjuk oleh Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Penggugat I), untuk digunakan Rumah Jabatan PERUM BULOG/DOLOGDKI, seperti halnya Tergugat I dan Tergugat II;
5. Bahwa karyawan PERUM BULOG /DOLOGDKI (Turut Tergugat ) yang mempunyai Jabatan ditempatkan di rumah sewa tersebut berdasarkan Surat Penunjukan/Penempatan yang dikeluarkan oleh PERUM BULOG /DOLOG DKI dengan ketentuan sebagai berikut:-
  - bahwa karyawan yang ditempatkan di rumah sewa tersebut adalah yang mempunyai Jabatan dan masih aktif bekerja di Perum Bulog/Dolog DKI di Jakarta dengan pangkat/jabatan minimal Gol/III C;

Hal. 20 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa apabila Karyawan yang menempati rumah dipindahkan atau tempatnya bekerja ke Divisi Regional (Divre) Bulog/Dolog di luar Provinsi DKI, maka Karyawan yang menempati rumah tersebut harus segera menyerahkan kembali ke Perum Bulog.
  - bahwa apabila Karyawan tersebut meninggal dunia, maka rumah tersebut harus dikembalikan ke Perum Bulog;
  - bahwa apabila terjadi pemutusan hubungan kerja dan tidak lagi menjadi karyawan Bulog, maka rumah tersebut harus dikembalikan ke Perum Bulog.
  - bahwa apabila Surat Ijin Menempati rumah dicabut oleh Perum Bulog, maka rumah yang ditempati Karyawan harus segera dikembalikan ke Perum Bulog.-
  - Bahwa apabila Ijin Menempati rumah tersebut dinyatakan berakhir, maka selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan penghuni beserta keluarganya harus mengosongkan rumah tersebut.
6. Bahwa kepada para Penghuni yang menempati rumah Sewa tersebut oleh Perum Bulog (Turut Tergugat) telah diminta membuat Surat Pernyataan yang isinya antara lain :
- Menyatakan akan melaksanakan dan mematuhi segala ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana termaktub dalam Surat Izin Penempatan rumah;
  - Menyatakan bersedia untuk mengosongkan rumah yang dihuninya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan tanpa menuntut ganti rugi.
7. Bahwa pada 24 Juni 2008 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah mengirim Surat No. B-745/III/DS 400/06/2008, yaitu Surat Pemberitahuan kepada seluruh penghuni rumah sewa yang isinya menyatakan bahwa Rumah Dinas/Jabatan telah berakhir kontraknya atau sewanya dan tidak lagi diperpanjang, kemudian rumah akan segera dikembalikan kepada pemiliknya yaitu Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Penggugat I).
8. Pada Juli 2009 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah pula mengirim Surat kepada mereka yang masih bertahan menempati rumah sewa tersebut dengan Surat No. 750/III/DS.401/07/2009 yang isinya

*Hal. 21 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

**Disclaimer**

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



meminta kepada pegawai/karyawan yang sudah pensiun yang masih menempati Rumah Dinas/Jabatan untuk segera mengosongkan rumah yang masih ditempati. Namun apabila masih memerlukan rumah tersebut agar berhubungan dengan PT.Sistemaju Mandiri Prakarsa (Penggugat II) selaku pihak Pengelola rumah yang ditunjuk oleh Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Penggugat I).

9. Bahwa sejak adanya Surat Pemberitahuan dari Perum Bulog (Turut Tergugat) tersebut, maka berangsur-angsur karyawan dan pensiunan yang menempati rumah milik Penggugat I keluar mengosongkan rumah yang ditempatinya, kecuali Tergugat I dan Tergugat Ilyang sampai saat ini masih tetap menempati rumah tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum.
10. Bahwa SUYUDI (Tergugat I) telah menempati Rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai No.29 Blok. C.7 No. 7 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok di atas tanah sertifikat HGB No. 12111, sejak diterbitkannya Surat Izin Penempatan Rumah Jabatan No. 08/2.06/01/1997 tanggal 27 Januari 1997 oleh Kepala Depot Logistik Jakarta Raya. Seharusnya paling lambat 1 Maret 2004 SUYUDI (Tergugat I) beserta keluarganya telah mengosongkan rumah milik Penggugat I, sesuai dengan Surat Kepala Devisi Regional DKI Jakarta (**Drs.Akt.Hari Syahdan**) No. B-24/III/09/ 02/2004 tanggal 11 Februari 2004 karena SUYUDI (Tergugat I) telah **dimutasi** ke Divre Kalimantan Timur sebagai Kabid Minku cq Kasi Tata Usaha & Umum.
  - a. Oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan SUYUDI (Tergugat I) tidak juga mengosongkan rumah jabatan tersebut, maka Kadivre DKI Jakarta dengan suratnya No. B-83/1/09/03/12004 pada 1 Maret 2004 mengirim surat tegoran lagi untuk yang kedua kalinya mendesak agar SUYUDI (Tergugat I) segera mengosongkan rumah Jabatan yang ditempati;
  - b. Terhadap surat tegoran tersebut di atas kemudian SUYUDI (Tergugat I) dari Balikpapan dengan suratnya No. B-0143 1502 2004 tanggal 19 Maret 2004 mohon penangguhan waktu penyerahan Rumah Jabatan kepada Kepala Devisi Regional

*Hal. 22 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



DKI Jakarta (**Drs.Akt.Hari Syahdan**) sampai akhir tahun 2004 dengan alasan :

- Anaknya masih kuliah dan menjelang penyelesaian pada akhir tahun 2004;
  - Rumah pribadi SUYUDI (Tergugat I) sedang dalam perbaikan dan belum siap ditempati :
- c. Pada 11 Mei 2004 Direktur SDM & Umum Perum Bulog (**Ir. Agus Saifullah, MSc**) dengan Surat No. B-378/III/DS400/05/20050, “menolak” permohonan SUYUDI untuk menunda pengosongan rumah Jabatan tersebut dan memerintahkan untuk segera mengosongkan rumah Jabatan C.7 No.7 yang ditempati dan segera menyerahkan kuncinya ke Perum Bulog cq Kadiv. Umum, paling lambat 2 (*dua*) minggu setelah menerima surat pemberitahuan tersebut;
- d. Oleh karena SUYUDI (Tergugat I) kembali memohon untuk diperkenankan menempati rumah Jabatan tersebut sampai akhir Desember 2004, akhirnya Kepala Perum Bulog Devisi Regional DKI Jakarta dengan suratnya 8 Juni 2004 No. 91/III/09/06/2004 memberikan persetujuan waktu penyerahan Rumah Jabatan C.7 No.7 sampai dengan akhir Desember 2004 dengan syarat pada akhir Desember 2004 Rumah Jabatan benar-benar telah diserahkan dalam keadaan kosong, bersih dan siap pakai, mengingat Surat Izin Menempati (SIM) yang baru pada 2 Januari 2005 sudah diterbitkan untuk penghuni baru;
- e. Pada kenyataannya sampai dengan tahun 2008 SUYUDI (Tergugat I) tetap menempati dan tidak mempunyai iktikad baik untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali Rumah Jabatan C.7 No.7 kepada Perum Bulog, sehingga Direktur SDM & Umum (**Deddy SA Kodir**) pada 24 Juni 2008 dengan Surat No. B-745/III/DS400/06/2008) kembali berkirim surat kepada SUYUDI (Tergugat I) memberitahukan bahwa rumah Jabatan yang ditempati telah berakhir kontraknya dan tidak lagi diperpanjang. Rumah Jabatan akan dikembalikan kepada pemiliknya yaitu Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog

*Hal. 23 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



(PENGGUGAT I) dan PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa (PENGGUGAT II). Bersamaan dengan itu diinformasikan pula kepada SUYUDI (Tergugat I) bahwa terhitung sejak tahun 2010 rumah Jabatan yang ditempati tidak lagi disewakan ;

- f. Oleh karena SUYUDI (Tergugat I) tidak mempunyai iktikad baik untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali Rumah Jabatan C.7 No.7 kepada Perum Bulog, maka Direktur SDM & Umum (**Deddy SA Kodir**) pada Juli 2009 dengan Suratnya No. 752/III/DS.401/07/2009 kembali memberikan peringatan dan meminta kepada SUYUDI (Tergugat I) untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah Jabatan yang ditempati, bahkan dengan tegas menyatakan Perum Bulog hanya menyediakan rumah Jabatan bagi pegawai yang **masih aktif**.

11. Bahwa **ANDI KAIMUDIN** (Tergugat II) telah menempati rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai No. 30. Blok C.7 No. 14 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, di atas tanah sertifikat **HGB No. 12117**, sejak dikeluarkan Surat Perjanjian No. 121/1.03/10/2000 tanggal 23 Oktober 2000 dan Surat Izin Penempatan (SIP) Rumah Jabatan No. 156/22.06/02/10/2000 tanggal 23 Oktober 2000 yang ditanda-tangani oleh **Ir. Suroso Natakusuma** selaku Kepala Dolog Jakarta Raya.

Dalam Surat Izin Penempatan (SIP) Pasal 9 ayat (1) disebutkan Surat Izin Penempatan (SIP) *berakhir apabila putusan hubungan kerja antara ANDI KAIMUDIN (Tergugat II) dengan Dolog Jaya*. Oleh karena ANDI KAIMUDIN (Tergugat II) telah pensiun sebagai karyawan Dolog Jakarta Jaya, kemudian pada 11 Februari 2004 Kepala Divisi Regional Dolog Jakarta Jaya, **Drs.Akt. Hari Syahdan** mengirim Surat kepada ANDI KAIMUDIN (Tergugat II) No. 21/III/09/02/2004 minta untuk segera mengosongkan Rumah Jabatan yang ditempati dan menyerahkan kunci kepada Kasi Tata Usaha & Umum selambat-lambatnya 1 Maret 2004 ;

12. Bahwa TURUT TERGUGAT telah beberapa kali meminta kepada Tergugat I dan II untuk segera mengosongkan Rumah Jabatan yang ditempati, karena telah berakhir kontrak atau sewanya dan tidak lagi diperpanjang serta rumah akan dikembalikan kepada PENGGUGAT I

Hal. 24 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



selaku pemiliknya. TURUT TERGUGAT hanya menyediakan rumah Jabatan bagi pegawai yang masih aktif.

13. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali memperingatkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan rumah yang ditempatinya dan menyerahkannya karena rumah tersebut akan diperbaiki dan digunakan sendiri oleh Penggugat I, namun peringatan itu tidak pernah diindahkan sampai dengan saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat I dan II tidak mempunyai iktikad baik untuk mengosongkan Rumah Jabatan tersebut, bahkan cenderung untuk menguasai dan memilikinya secara tidak sah dan melawan hukum.
14. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menempati dan menguasai rumah milik Penggugat I dengan tanpa hak, nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan : bahwa “setiap perbuatan melawan hukum – yang menimbulkan kerugian kepada orang lain - mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut” (*elke onrechtmatige daad waardoor aan een ander schade wordt toegebracht, stelt dengene door wiens schuld die schade veroorzaakt is in de verpligting om dezelve te vergoeden*).
15. Bahwa menurut **Hoffman** bilamana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut disertai dengan tuntutan ganti rugi maka rumusan tersebut mengandung unsur-unsur :
  - e. *eer moet daad zijn verricht* (harus ada yang melakukan perbuatan);
  - f. *die daad moet onrechtmatige zijn* (perbuatan tersebut harus melawan hukum);
  - g. *de daad moet aan een ander schade be betoeye bracht* (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian kepada orang lain);  
*dan*
  - h. *de daad moet aan schuld te wijten* (perbuatan itu karena kesalahan yang dapat ditimpakan kepadanya).
16. Bahwa apabila perbuatan atau peristiwa yang diuraikan di atas disambung-hubungkan dengan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, karena terbukti perbuatan para

Hal. 25 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



Tergugat I dan Tergugat II yang menempati dan menguasai rumah milik Penggugat I dengan tanpa hak secara melawan hukum – telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat I, baik kerugian *materiil* maupun *immateriil*.

17. Bahwa kerugian *materiil* yang diderita Penggugat I terjadi karena rumah yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2008 s/d tahun 2017 atau selama 10 (*sepuluh*) tahun tidak dapat dinikmati hasil sewa rumah tersebut yang pertahunnya Rp.25.000.000,- (*dua puluh lima juta*) rupiah untuk 1 (satu) unit rumah yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II ;

18. Bahwa kerugian *immateriil* yang diderita oleh Penggugat I selama kurun waktu 10(*sepuluh*) tahun dari tahun 2008 s/d tahun 2017 karena rumah milik Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II secara sewenang-wenang -- yang tidak ada rasa hormatnya sedikitpun kepada Penggugat I -- bahkan telah pula merepotkan para Penggugat dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga telah sangat menyinggung perasaan dan kewibawaan Penggugat I sebagai pemilik rumah yang ditempati secara tanpa hak dan melawan hukum tersebut. Untuk itu Penggugat menuntut kerugian *immateriil* kepada masing-masing Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar*) rupiah.—

19. Bahwa oleh karena itu para Penggugat menuntut ganti rugi secara *materiil* dan *immateriil* kepada Para Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :

a. Kepada Tergugat I menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000(*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar*)rupiah = Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.-----

b. Kepada Tergugat II menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000(*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar*) rupiah = Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.-----

Hal. 26 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



20. Bahwa untuk menjamin kepastian ganti rugi ini dapat dilaksanakan, Penggugat I mohon diletakkan sita *Conservatoir Beslag* (CB) atas harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak.
21. Bahwa untuk menjamin rumah milik Penggugat I yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II tidak dipindah-tangankan kepada pihak lain baik kepada keluarganya sendiri maupun kepada orang lain, maka terhadap rumah-rumah yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II mohon diletakkan sita *Revindicatoir Beslag* (RB).
22. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi dan ojek sengketa dalam perkara ini adalah barang yang dapat rusak – mengingat sudah hampir 31 (*tiga puluh satu*) tahun tidak pernah ada perbaikan, maka sudah sepatutnya Penggugat I mohon putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum dari para Tergugat I dan Tergugat II;
23. Bahwa apabila putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan, baik terhadap putusan yang dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), maupun terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja para Tergugat I dan Tergugat II sudah harus mengosongkan rumah yang ditempatinya dan menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat I ;
24. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja tidak mengosongkan rumah tersebut, maka untuk setiap hari keterlambatannya, mohon dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta*) setiap hari keterlambatannya tidak melaksanakan putusan perkara ini ;
25. Bahwa terhadap Turut Tergugat tetap Kami mohon turut bertanggung-jawab dalam penyelesaian perkara ini, mengingat Turut Tergugat dahulu adalah penyewa yang menempatkan Tergugat I dan II di rumah milik Penggugat I tersebut;

Hal. 27 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



26. Bahwa bilamana Tergugat I dan II serta Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang salah atau kalah, maka mohon dihukum untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat uraikan tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati – dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk sudilah kiranya memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut :

**P R I M A I R :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan tanah beserta bangunan di Komp. Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara :
  - Jalan Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat HGB No. **12111**;
  - Jalan Permai 30 Blok C.7 No. **14** sertifikat HGB No. **12117**;adalah milik sah Penggugat I.
- Menyatakan sah dan berharga sita *Conservatoir Beslag* (CB) atas harta kekayaan milik Tergugat I dan II;
- Menyatakan sah dan berharga sita *Revindicatoir Beslag* (RB) atas rumah sengketa milik Penggugat I di Jalan Permai 29 Blok C.7 No. **7** sertifikat HGB No. **12111**, Jalan Permai 30 Blok C.7 No. **14** sertifikat HGB No. **12117**.
- Menyatakan Tergugat I dan II bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II oleh karenanya untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat I masing-masing sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diputusnya perkara ini.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja segera setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan

*Hal. 28 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



hukum tetap (*in kracht*) segera mengosongkan rumah yang ditempatinya dengan menyerahkan kunci rumah tersebut kepada Penggugat I ;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(*satu juta*) rupiah setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya bilamana tidak melaksanakan putusan perkara ini dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diputusnya perkara ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun para para Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK).
- Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung-renteng.

#### SUBSIDAIR :

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas perbaikan gugatan tersebut posisi para pihak tergugat menjadi sebagai berikut yaitu tergugat I tetap sebagai Tergugat I dan Tergugat III (Andi Kaimudin) berubah menjadi Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan perbaikan gugatan selanjutnya dilakukan pembacaan gugatan, yaitu sebagaimana tersebut diatas, dan Penggugat menyatakan bertetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 17 Juli 2018 sebagai berikut:

#### I. Dalam Eksepsi:

Bahwa Para Tergugat (1,4) menolak seluruh alasan diajukan permohonan atau gugatan penggugat, sebagai berikut :

#### A. Bahwa gugatan penggugat eror in persona, karena :

- I. Penggugat tidak mempunyai legal standing selaku penggugat, Karena pemegang hak guna bangunan tersebut adalah penggugat dan Yayasan Yanatera Bulog Akte Notaris No. 155 Tahun 1984 yang dibuat oleh Notaris Muhammad Said Tajuddin, SH.

*Hal. 29 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



- II. Bahwa yang membeli persil tanah dan bangunan yang terletak di sunter tersebut yang sekarang dihuni oleh Tergugat 1 dan 2 adalah Sdr. Zainul Karim, SH selaku Ketua Yayasan Yanatera Bulog, yang mana asset tersebut diserahkan kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Anggota Yayasan Yanatera Bulog guna kesejahteraan warga Bulog bukan Perum Bulog.
  - III. Bahwa Yayasan Yanatera Bulog Ketuanya adalah Zainul Karim, SH dan didirikan oleh Bustani! Arifin, SH dkk secara pribadi.
  - IV. Bahwa legal standing penggugat di dasari dengan legal standing yang melawan hukum yang melanggar ketentuan pidana dan perdata yang mana tindakan melawan hukum penggugat tersebut sedang tergugat gugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan sedang berjalan dalam No. Perkara 16 / Pdt.G/ 20 16 / PNJaksel.
  - V. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat maupun objek sengketa.karena penggugat 1 bukanlah Yayasan bina sejahtera Warga Bulog (YANATERA),melainka\_n YABINSRA yang keabsahan hukumnya sedang Tergugat 1 Gugat Di PN Selatan,dan bukan pemilik asset objek sengketa tersebut.Dan lebih llagi para penggugat mengaskui mendasari legal strandingnya berdasarkan akta notaris mariskeyang bertentangan dengan akta pendirian n0155 tahun 1984 dan undang undang yayasan,dan itu juga sudah menjadi objek yang tergugat 1 gugat di PN Selatan
- B. Bahwa Pengadilan Jakarta Utara tidak berhak mengadili perkara ini, karena :
1. Bahwa perkara tersebut sudah diproses lebih dahulu di Pengadilan Negeri Selatan dan sedang berjalan dengan objek yang sama dan Masih Banding, karenanya PN Jakarta Utara tidak berhak mengadili perkara yang sama karena melanggar Ketentuan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Khususnya dalam UU No. 49 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat 1 yang berbunyi “Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia”;

*Hal. 30 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



2. Bahwa dalam gugatan tersebut penggugat di PN Jakarta Selatan tersebut, yang teregister sesuai dengan perkara No. 16 /Pdt.G/ 20 16 /PNJaksel Penggugat telah termasuk yang tergugat gugat;
  3. Bahwa adanya permohonan intervensi dari Penggugat untuk ikut dalam perkara No. 16 / Pdt.G / 20 16 / PN.Jaksel
- C. Bahwa gugatan penggugat kabur, karena :
1. Dalam uraian objek gugatan tidak dijelaskan secara rinci oleh penggugat dari mana dia memperoleh dan mempunyai hak terhadap objek gugatan tersebut secara hukum.
  2. Dasar hukum objek gugatan kabur karena para pengggugat tidak mempunyai legal standing untuk bertindak selaku penggugat terhadap objek tersebut Karen kepemilikan objek tersebut adalah penggugat dan Yayasan Yanatera Akte No. 155 Tahun 1984 yang dikeluarkan oleh Notaris Said Tajuddin,Sh dan penggugat berdasarkan dari akte no. 4 dan no. 10 yang dibuat oleh notaris mariske yang melawan hokum dan melanggar ketentuan UU Yayasan Yanatera. Dan ngal Standing penggugat sedang digugat di PN Selatan dan memasuki tahap Banding,sehingga sangat premature kalau para penggugat mengakui kepemilikan terhadap objek sengketa. Dan begitu juga penggugat2,karena penunjukan dari penggugat 1 ;
  3. Posita dan Petitumnya kabur, karena objek gugatan bukanlah milik penggugat melainkan milik Para Tergugat dan Yayasan Yanatera Bulog yang dibeli melalui PT. Subik Satu pada tahun 1984. Berdasarkan hal tersebut diatas dikaitkan dengan fakta bahwa dasar hokum, objek, posita dan petitum tidak jelas dan sejalan putusan mahkamah agung no. 616K/SIP/1973 Juncto Putusan Mahkamah Agung No. 81K/SIP/1971 Juncto Putusan mahkamah Agung No. 582K/SIP/1973 Juncto Putusan mahkamah agung 492K/SIP/ 1970 maka putusan tersebut harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima.
- ii. Dalam Pokok Perkara
- A. Bahwa hal hal yang dimuat dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
  - B. Bahwa tergugat 1 dan 3 menolak seluruh dalil-dalil para penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya dengan tegas oleh tergugat 1 dan 3;

*Hal. 31 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



- C. Bahwa tergugat 1 dan 3 adalah pemilik dan menguasai persil tanah dan bangunan tersebut bersama Yayasan Yanatera berdasarkan Akte Yayasan Yanatera No. 155 Tahun 1984 dikeluarkan oleh Muhammad Said Tajuddin, SH dan berdasarkan surat ijin menempati dari Yayasan Yanatera Bulog.
- D. Bahwa tergugat 1 dan 3 menolak seluruh dalil-dalil pokok perkara yang dikemukakan oleh para penggugat dengan alasan hukum sebagai berikut :
1. Bahwa para penggugat tidak mempunyai legal standing terhadap persil tanah tersebut yang menjadi objek gugatan, karena para penggugat bukanlah Yayasan Yanatera Bulog yang sah dan sesuai No. 155 tahun 1984, sebab penggugat adalah dibentuk didasari oleh Akte Yayasan No. 4 Dan No. 10 yang dibuat oleh Notaris mariske tahun 2004 yang melawan hukum dan bertentangan dengan UU tentang Yayasan.
  2. Bahwa para Penggugat tidak pernah membeli dan memiliki asset tersebut, dan secara hukum tidak ada dasar hubungan hukumnya dengan Yayasan Yanatera Bulog, karena pembentukan Akte Yayasan para Penggugat didasari atas perintah DIRUT PERUM . Bulog, yang saat itu LPND BULOG, telah dibubarkan oleh pemerintah, dan menjadi Perum Bulog yang dipimpin oleh Puspoyo CS, sedangkan yanatera bulog ketuanya adalah Zainul Karim, SH dan pendirinya adalah Bustanil Arifin CS.
  3. Bahwa dalam Akte No.4 dan 10 tersebut Widjanarko Puspoyo, CS membubarkan sendiri Yanatera yang secara UU Yayasan dilarang karena Yayasan Yanatera Bulog berdiri atas nama pribadi Bustnil Arifin CS dkk bukan atas nama Ketua Bulog.
  4. Bahwa pembentukan Yayasan Yanatera tersebut digunakan untuk kesejahteraan Warga Bulog sebelum Perum Bulog, tetapi oleh penggugat asset yanatera tersebut dialihkan kepada pihak pihak lain yaitu mengalihkan Saham Bukopin kepada Pihak Ketiga membentuk PT yang menguasai asset milik yanatera secara melawan hukum dan mengerjasamakan kepada pihak lain dan membagi bagikan asset milik Yanatera kepada Pribadi pribadi yang bukan Anggota Yayasan Yanatera sesuai akte no. 155 tahun 1984 tersebut.

*Hal. 32 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



5. Bahwa dengan adanya tindakan penggugat tersebut tergugat 1 dan bersama kawan kawan dan ketua Yayasan Yanatera melakukan pembelaan diri menyelamatkan asset Yanatera dari adanya upaya pengapusan penggelapan asset Yayasan oleh tergugat dan karenanya itu tergugat 1 bersama kawan kawan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan menempati persil tanah dan bangunan yang menjadi objek tersebut sampai saat ini dan sampai adanya kekuatan hukum yang pasti atas status hukum objek sengketa tersebut.
6. Bahwa tindakan tergugat 1 dan 3 tidak bertentangan dan tidak melawan hukum karena tindakan tergugat 1 dan 3 membela diri dan mempertahankan haknya sebagai anggota dan mempertahankan asset yayasan yanatera bulog agar tidak digelapkan status hukumnya oleh para penggugat.
7. Bahwa berdasarkan fakta tersebut dan gugatan dari para penggugat jelas tidak ada status hukum yang menjadi dasar kepemilikan penggugat menguasai objek sengketa tersebut dan sertifikat HGB tersebut, karena jika dilihat dari hal hal sebagai berikut:
  - a. Penggugat tidak pernah membeli persil tanah yang dibangun tersebut;
  - b. Penggugat telah membubarkan Yayasan Yanatera, dan karena tidak adanya hak dari penggugat untuk menguasai asset-asset tersebut, karena secara hukum yang mempunyai hak liquidasi asset adalah para pendiri dan anggota Yayasan Yanatera bukan Widjanako Puspo CS dan penggugat atau badan pengampu yang ditunjuk oleh Negara yaitu balai harta peninggalan merupakan perbuatan pidana membuat keterangan palsu data otentik dan telah menimbulkan kerugian kepada Yayasan Yanatera dan Anggota Yayasan Yanatera Bulog.
8. Bahwa berdasarkan fakta tersebut yang melakukan kesalahan dan perbuatan melawan hukum adalah para penggugat dan karena itu para penggugat haruslah dihukum mengembalikan asset asset Yanatera Bulog tersebut kepada Yayasan Yanatera Bulog dan kepada anggota dan pendiri dan bukannya malah menguasai dan memindahtangankan kepada pihak pihak lain.

*Hal. 33 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



9. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara para penggugat dan tergugat, yang ada adalah diambilnya hak hak para tergugat oleh para penggugat yang menggunakan identitas seolah olah sebagai Yayasan Yanatera Bulog, padahal secara hukum sejak munculnya Akte No. 10 sudah tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Yayasan Yanatera Bulog.
10. Berdasarkan tindakan penggugat tersebut telah membahayakan akan hilangnya hak para tergugat dan asset asset Yayasan Yanatera Bulog maka, dimohonkan kepada Majelis Hakim untuk melakukan Revatourir Besar lebih dahulu terhadap tanah dan bangunan yang tergugat 1 dan 3 huni sampai adanya kekuatan hukum yang tetap.
11. Bahwa karena para penggugat tidak berhak memegang sertifikat HGB objek sengketa tersebut, dan Yayasan Yanatera Bulog sampai saat ini masih berdiri dan ketuanya masih ada dan dimohonkan kepada majelis untuk memerintahkan lebih dahulu sertifikat HGB tersebut diserahkan kepada Yayasan Yanatera Bulog yang berdasarkan Akter Yayasan No. 155 tahun 1984 yang dibuat oleh Notaris Muhammad Tajuddin, SH.
12. Berdasarkan fakta tersebut jelas tidak ada tentang pelanggaran hak subjektif dan kesalahan serta hubungan akibat dan kerugian dari tindakan tergugat 1 dan 3 kepada penggugat maka gugatan tersebut secara hukum harus dinyatakan ditolak dan tidak diterima, serta memerintahkan sertifikat HGB tersebut diserahkan kepada Yayasan Yanatera Bulog Akte No. 155 atau kepada penggugat selaku Anggota Yayasan Yanatera Bulog No. 155 tersebut.

III. Dalam rekonvensi

1. Bahwa Para Penggugat rekonvensi adalah Anggota Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog atau yang disangkak YANETERA, yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Mohamad Said Tadjoedin No. 155;
2. Bahwa para tergugat rekonvensi telah melakukan tindakan melawan hukum bersama Widjanarko Puspoyo, MA; Saeon Achmady SE; DRS Irfai, MBA; Ir. Abdul Waries Patiwiri; Notaris Marike Rooselien S, SH, merubah akte Yayasan Yanatera Bulog dan mengambil asset asset yayasan yanatera bulog dengan cara sebagai berikut:

*Hal. 34 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



- a. Bahwa Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog didirikan pada tanggal 17 Januari 1984 dengan Akta Notaris Jading No 155 yang dulunya disingkat YANETERA, bahwa kemudian Yayasan Warga Bulog tersebut berubah singkatannya menjadi YABINSRA, bahwa sampai saat ini Yayasan tersebut masih berdiri dan menggunakan serta memakai asset asset Yayasan Warga Bulog No. 155 yang didirikan pada tanggal 17 Januari 1984, dimana kemudian yang terjadi adalah manipulasi oleh tergugat rekonvensi bersama Widjanarko Puspoyo, MA; Saeon Achmady SE; DRS Irfai, MBA; Ir. Abdul Waries Patiwiri; Notaris Marike Rooselien S, SH, penghapusan pengalihan kepemilikan Yayasan secara melawan hukum dengan menghapus dengan membubarkan Para Pendiri Yayasan dan para penggugat rekonvensi sebagai anggota dalam anggaran dasar melalui Akta No. 4 dan No. 10 yang dibuat oleh Notaris Mariske, dan kemudian dibuatkan akte akte turunannya agar secara formil tergugat rekonvensi berhak menguasai asset asset Yayasan Yanatera Akte No. 155 Tahun 1984, dan karena itu pembuat rekonvensi bersama rekan rekan mengajukan gugatan ke Pengadilan Jakarta Selatan dengan No. Perkara 16 / Pdt.G/ 20 16 / PNJaksel yang saat ini sedang digugat para penggugat rekonvensi, karena penggugat rekonvensi haknya dirugikan secara melawan hukum oleh tergugat rekonvensi sesuai dengan fakta dimana tergugat rekonvensi tersebut pada tahun 2004 melakukan perubahan anggaran dasar rumah tangga tanpa persetujuan para penggugat, serta membentuk susunan pengurus dan anggaran dasar, yang mana melanggar Undang Undang tentang Yayasan No. 16 tahun 2001 juncto undang-undang No. 28 tahun 2004 yang diatur oleh Pemerintah dan dimana aturan tersebut dilanggar. oleh para tergugat bersama pemohon untuk menggelapkan Yayasan Warga Bulog dan mengambil asset asset yayasan secara melawan hukum dan ini telah dituangkan dalam gugatan pada posita dan dalam posita tersebut jelas peranan masing masing para tergugat dan Pemohon Intervensi tergambar dengan jelas, sehingga dalam gugatan penggugat, Pemohon Intervensi termasuk pihak yang digugat oleh penggugat dan

*Hal. 35 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



berdasarkan fakta tersebut para penggugat tidak salah mengajukan gugatan kepada para tergugat dan Pemohon ;

b. Bahwa berdasarkan surat perum bulog, sesuai dengan surat Perum Bulog kepada Badan Pemeriksa Keuangan tanggal 24 Maret 2010 Nomor : B-173/II/DU 103/03/2010, menjelaskan dan menyatakan sebagai berikut :

a. 1 Yayasan Bina Kesejahteraan Warga Bulog dulu disingkat YANATERA dan sekarang disingkat menjadi YABINSTRA. Yabinstra didirikan di Jakarta dengan Notaris MOHAMAD SAID TADJOEDIN SH no. 155 tanggal 17 Januari 1984 dan telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Januari 1984 No. 15P/1984. Pendiri Yabinstra adalah Bapak Bustanil Arifin, SH; Sukriya Atmadja; Prof. Dr. Ibrahim Hasan; Salimoen Soeryoatmojo dan Drs. Azhari Nasution.

a.2 Maksud dan Tujuan pendirian Yabinstra adalah untuk mengusahakan dan memperbaiki serta meningkatkan kesejahteraan warga Bulog di Seluruh Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam Anggaran Dasar.

a.3 Secara Struktural Yabinstra tidak terkait langsung dengan Bulog, namun hanya bersifat konsultatif dengan Direksi Perum Bulog dalam kaitannya dengan program peningkatan kesejahteraan warga Bulog, baik yang sudah pension maupun yang masih aktif. Berdasarkan hal tersebut penggugat rekonsensi bersama kawan kawan dan ketua yayasan yanatera bulog melakukan penyelamatan terhadap asset asset tersebut dengan memberi teguran teguran hokum kepada tergugat rekonsensi namun tidak diindahkan, dan karenanya penggugat rekonsensi mengajukan gugatan kepengadilan Jakarta selatan kepada penggugat rekonsensi, dan sidangnya saat ini masih berjalan dan terdaftar dalam register nomor 1 6 / Pdt.G/ 20 1 6 / PNJaksel ;

3. Bahwa tindakan para tergugat rekonsensi tersebut telah melanggar hak kewenangan, hak subjektif dari Yayasan Yanatera Bulog baik Pendiri maupun Ketua Yayasan dan Anggota Yayasan, serta bertentangan dengan kesusilaan kepatutan dan keadilan dimana para tergugat rekonsensi telah mengambil asset asset Yayasan Yanatera Bulog dan

*Hal. 36 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



Anggota Yayasan Yanatera Bulog dan mengusir dan melaporkan penggugat rekonsensi sebagai Anggota Yayasan untuk keluar dari tanah bangunan yang menjadi hak penggugat rekonsensi dan Yayasan Yanatera Bulog, padahal tergugat rekonsensi tau bahwa tergugat memenuhi secara legal.

4. Bahwa perbuatan para tergugat rekonsensi tersebut merupakan dan Pidana yang merugikan para penggugat rekonsensi dan yayasan dari perbuatan tersebut yaitu dengan dialihkannya saham Yayasan Yanatera di Bank Bukopin, dan mengalihkan asset lainnya dan membentuk badan hokum yang menguasai asset milik Yayasan Yanatera Bulog.
5. Bahwa tindakan tersebut telah merugikan secara moril maupun materil kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Penggugat rekonsensi yang nilainya tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000.000,(Lima Triliun Rupiah) dan kepada para penggugat rekonsensi sebesar Rp.6.000.000.000, (Enam Milya Rupiah) padahal tergugat rekonsensi tidak pernah menaruh modal dalam pembentukan yayasan tersebut, dan penggugat rekonsensi telah menaruh modalnya dalam pembentukan Yayasan tersebut bersama dengan pendiri Bustanil Arifin dan CS.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut jelas dan nyata unsur perbuatan yang melawan hokum yang diatur oleh Pasal 1365 yang telah terbukti karena adanya fakta sebagai berikut: a. Ada perbuatan yang bertentangan melawan hokum. b. Adanya kesalahan. c. Ada hubungan sebab akibat yang menimbulkan akibat dari perbuatan tergugat rekonsensi.
7. Adanya kerugian yang nilainya tidak kurang dari Rp.5.000.000.000.000, (Lima Triliun Rupiah) kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Rp. 6.000.000.000,(Enam Milyar Rupiah) kepada Penggugat rekonsensi.
8. Bahwa berdasarkan fakta tersebut maka para tergugat rekonsensi dikenakan hukuman telah melakukan perbuatan hokum, dan diperintahkan untuk mengembalikan asset asset milik Yayasan Yanatera Bulog kepada Ketua Yayasan Yanatera Bulog No. 155 serta membatalkan kerjasama maupun jual beli yang dilakukan oleh tergugat rekonsensi kepada pihak ketiga dan membayar ganti rugi kepada para penggugat rekonsensi dan Yayasan Yanatera Bulog senilai Rp. 5.000.000.0000.0000,(Lima Milyar Rupiah) kepada Yayasan Yanatera

*Hal. 37 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulog dan Rp.6.000.000.000,-(Enam Milyar Rupiah) kepada Penggugat rekonvensi.

9. Bahwa karena objek sengketa karena bangunan tersebut dikuasai dan dimiliki bersama antara Para penggugat rekonvensi dan Yayasan Yanatera Bulog, maka dimohonkan tanah bangunan tersebut dikembalikan kepada penggugat rekonvensi dan Yayasan Yanatera membelinya dari Yayasan Yanatera Bulog No. 155 tahun 1984 yang dibuat oleh Notaris Muhammad Said Tajuddin.
10. Bahwa demi adanya kepastian hukum, maka dimohonkan adanya pelaksanaan terlebih dahulu revateoir beslagh terhadap tanah dan bangunan yang tergugat 1 dan 3 diamin untuk dikuasai oleh tergugat 1 dan 2, sampai dengan adanya putusan hukum yang pasti terhadap status hukum tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan fakta tersebut diatas dimohonkan kepada Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

- I. Dalam Eksepsi
  1. Menyatakan, dan memutuskan menolak dalil para penggugat secara keseluruhan.
  2. Menyatakan dan memutuskan gugatan para penggugat eror in persona dan kabur.
  3. Menyatakan dan memutuskan gugatan ditolak dan tidak diterima.
  4. Menyatakan Pengadilan Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara karena objek perkara telah diadili di Pengadilan Jakarta Selatan
- I. Dalam Pokok Perkara ;
  1. Menolak seluruh dalil para penggugat secara keseluruhan;
  2. Menerima seluruh dalil tergugat 1 dan 3 secara keseluruhan ;
  3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara penggugat dan tergugat 1 dan 3;
  4. Menyatakan dan memutuskan objek perkara bukan milik para penggugat;
  5. Menyatakan dan memutuskan mengembalikan objek perkara kepada Yayasan Yanatera Bulog;

*Hal. 38 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

#### Disclaimer

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



6. Menyatakan dan memutuskan para penggugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para tergugat dan Yayasan Yanatera Bulog.
1. Menerima seluruh dalil-dalil para penggugat rekonsensi secara keseluruhan ;
2. Menyatakan sah dan berharganya sita jamin revotoir beslagh atas tanah dan bangunan yang dikuasai penggugat rekonsensi 1 dan 3 terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari tergugat rekonsensi
3. Menyatakan para tergugat rekonsensi melakukan perbuatan melawan hukum kepada penggugat rekonsensi dan Yayasan Yanatera Bulog dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat dan Yayasan Yanatera Bulog senilai Rp.6.000.000.000,(Enam Milyar Rupiah) dan Rp.5.000.000.000.000,(Lima Triliun Rupiah)
4. Memerintahkan para tergugat rekonsensi mengembalikan seluruh asset Yayasan Yanatera 155 tahun 1984 kepada Ketua Yayasan Yanatera No. 155 tahun 1984
5. Menghukum para tergugat rekonsensi sebesar Rp.6.000.000.000, (Enam Milyar Rupiah) kepada Penggugat dan Rp.5.000.000.000.000,(Lima Triliun Rupiah) kepada Yayasan Yanatera Bulog
6. Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat rekonsensi.

Demikian jawaban para tergugat 1 dan 3 / penggugat 1 dan 3 rekonsensi atas ini, jika majelis tetap berkeputusan lain, mohon keputusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Turut memberikan jawaban tertanggal 17 Juli 2018 sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sebelum Turut Tergugat memberikan tanggapan atau jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Turut Tergugat akan menjelaskan terlebih dahulu dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Tergugat I, II, III, IV, dan V menguasai obyek perkara *a quo*.
2. Bahwa keterkaitan Turut Tergugat (Perum BULOG) dengan obyek perkara dimulai dengan adanya Perjanjian Sewa Menyewa antara

Hal. 39 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat (saat itu LPND BULOG) yang diwakili oleh Drs. Padamulia Lubis (Deputi Administrasi BULOG) dengan Penggugat I (Yanatera) yang diwakili oleh Ir. H. Mulyono, MBA (Wakil Ketua I Yanatera), dengan Nomor perjanjian : PSM-018/BP/YTR/12/1996 tanggal 30 Desember 1996. Dalam perjanjian tersebut menyatakan bahwa Pihak Kedua (Turut Tergugat) menyewa dari Pihak Kesatu (Penggugat I), atas 26 (dua puluh enam) unit bangunan rumah tinggal milik Tergugat VIII yang berlokasi di Komplek Sunter Podomoro Blok. C 7, Jalan Agung Permai 29 dan 30, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, masing-masing No. 1 sampai dengan 26, dengan rincian sebagai berikut :

	Type	Luas Tanah	Luas Bangunan	Jumlah
a.	SA-07	150 m <sup>2</sup>	120,5 m <sup>2</sup>	22 unit
b.	SA-09	150 m <sup>2</sup>	129,5 m <sup>2</sup>	4 unit

dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) tahun berturut-turut terhitung **dari tanggal 1 Januari 1986 sampai dengan tanggal 1 Januari 1998**, dan oleh Turut Tergugat, Rumah pinjaman tersebut **digunakan sebagai rumah dinas/rumah jabatan (rumjab) Depot Logistik Jakarta Raya (Dolog Jaya)** (sekarang Divre DKI Jakarta dan Banten) yang **diperuntukkan bagi Pegawai/Karyawan yang masih aktif**.

6. Bahwa Rumah Jabatan tersebut telah beberapa kali diperpanjang masa sewanya guna diperuntukkan bagi Pegawai/Karyawan yang masih aktif, sebagaimana terakhir dituangkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Nomor : SPR-26/DS.407/04/2011 tanggal 14 April 2011, atas 4 (empat) unit rumah tinggal/bangunan yang berlokasi di Blok C-7 Nomor : 10, 12, 19, dan 23 Jalan Agung Permai, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, **selama 5 (lima) bulan, terhitung mulai tanggal 1 Maret 2011 sampai dengan 31 Juli 2011**. Artinya, **setelah 31 Juli 2011 sudah tidak ada lagi sewa menyewa Turut tergugat atas semua rumah/aset dalam obyek perkara tersebut**.

7. Bahwa penempatan Pegawai/Karyawan BULOG/Perum BULOG di rumah dinas/rumah jabatan tersebut, adalah berdasarkan Surat Izin Penempatan (SIP) Rumah yang dikeluarkan melalui Dolog Jaya, kepada Pegawai/Karyawan yang menempati Rumah tersebut, termasuk kepada Tergugat I, II, III, IV, dan V yang sebagian merupakan Mantan Pegawai/Karyawan LPND BULOG/Perum BULOG. Antara lain SIP Nomor :

*Hal. 40 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



08/2.06/01/1997 tanggal 27 Januari 1997, diberikan kepada Sdr. Suyudi (Tergugat I), untuk menempati Rumah di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Blok C7/No. 07, yang menunjukkan bahwa yang bersangkutan telah habis masa SIP nya terhitung sejak yang bersangkutan dimutasi ke Divre Kalimantan Timur sebagaimana diterangkan dalam surat Penarikan Rumah Dinas Jabatan Nomor : B-24/III/09/02/2004 tanggal 11 Februari 2004 dari Kadivre DKI Jakarta yang ditujukan kepada yang bersangkutan.

Bahwa berdasarkan hal tersebut menunjukkan bahwa dasar dari Tergugat I, II, III, IV, dan V dapat menempati Rumah Jabatan tersebut adalah hanya berdasarkan SIP, dan SIP dari Tergugat I, II, III, IV, dan V sudah habis masa berlakunya, sehingga Tergugat I, II, III, IV, dan V tidak mempunyai alas hak menempati bangunan/rumah jabatan tersebut.

8. Bahwa berdasarkan Keputusan Direksi Perum BULOG Nomor : Kep-39/DIR/02/2004 tanggal 20 Februari 2004 tentang Rumah Perusahaan Mess dan Pesanggrahan Perum BULOG, dinyatakan dalam lampiran I bahwa :

***"Sunter Podomoro merupakan rumah sewa yang statusnya sebagai rumah perusahaan berakhir apabila perjanjian sewa menyewa berakhir."***

Bahwa Turut Tergugat (Perum BULOG) telah mengirimkan Surat Nomor : B-745/III/DS400/06/2008 tanggal 24 Juni 2008 perihal sewa rumah, yang menyatakan :

***"Sehubungan dengan berakhirnya kontrak rumah yang disewa Perum BULOG di Komplek Perumahan Sunter Podomoro pada tanggal 31 Mei 2008 bersama ini disampaikan bahwa mengingat tidak/belum adanya ketentuan/aturan tentang sewa rumah untuk Pensiunan Pegawai BULOG maka untuk periode tahun berikutnya dengan berat hati Perum BULOG tidak menyewa rumah-rumah yang Bapak Ibu tempati saat ini..."***

Bahwa Surat tersebut ditujukan kepada pihak-pihak yang masih menempati Rumah Jabatan di Komplek Sunter Podomoro.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, menunjukkan bahwa antara Turut Tergugat dan Penggugat I tidak ada lagi hubungan sewa-menyewa sehingga penghuni rumah jabatan yang masih menempati/menguasai rumah tersebut agar segera pindah dari rumah jabatan dimaksud

9. Bahwa Turut Tergugat (Perum BULOG) kembali mengirimkan Surat Nomor : B-752/III/DS.401/07/2009 pada Bulan Juli 2009 kepada Pegawai Pensiunan

Hal. 41 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



Perum BULOG yang menempati Rumah Jabatan di Komplek Podomoro yang menyatakan bahwa :

- 1) Perum BULOG hanya menyewa rumah milik KOPEL sebanyak 12 (dua belas) unit dan milik PT. Sistemaju Mandiri Prakasa sebanyak 12 (dua belas) unit, yakni rumah yang masih dihuni oleh Pegawai aktif Perum BULOG Pusat dan Divre DKI;
- 2) Sedang rumah yang dihuni oleh Pegawai aktif yang mutasi ke Divre dan pegawai yang telah pensiun tidak dibayar sewanya, hal ini terkait dengan ketentuan yang berlaku pada SIP;
- 3) Sehubungan dengan hal tersebut mengingat rumah dimaksud milik Kopel dan PT. Sistemaju Mandiri Prakasa, mohon kiranya agar Saudara dapat segera mengosongkan rumah dimaksud, dan atau apabila Saudara masih memerlukan rumah tersebut agar dapat berhubungan langsung dengan Kopel atau PT. Sistemaju Mandiri Prakasa untuk proses sewanya.

10. Bahwa berdasarkan Keputusan Direksi Perum BULOG Nomor : Kep-39/DIR/02/2004 tanggal 20 Februari 2004 tentang Rumah Perusahaan Mess dan Pesanggrahan Perum BULOG, dinyatakan dalam lampiran I bahwa :

**"Sunter Podomoro merupakan rumah sewa yang statusnya sebagai rumah perusahaan berakhir apabila perjanjian sewa menyewa berakhir."**

Bahwa Turut Tergugat (Perum BULOG) telah mengirimkan Surat Nomor : B-745/III/DS400/06/2008 tanggal 24 Juni 2008 perihal sewa rumah, yang menyatakan :

**"Sehubungan dengan berakhirnya kontrak rumah yang disewa Perum BULOG di Komplek Perumahan Sunter Podomoro pada tanggal 31 Mei 2008 bersama ini disampaikan bahwa mengingat tidak/belum adanya ketentuan/aturan tentang sewa rumah untuk Pensiunan Pegawai BULOG maka untuk periode tahun berikutnya dengan berat hati Perum BULOG tidak menyewa rumah-rumah yang Bapak Ibu tempati saat ini..."**

Bahwa Surat tersebut ditujukan kepada pihak-pihak yang masih menempati Rumah Jabatan di Komplek Sunter Podomoro.

Bahwa sebelumnya atas obyek perkara a quo telah dilayangkan Surat Nomor : B-1035/III/DS300/10/2012 tanggal 3 Oktober 2012 oleh Turut Tergugat yang menerangkan sebagai berikut :

Hal. 42 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



1. Bahwa Rumah dinas yang terletak di **Perumahan Sunter Agung Podomoro, Jakarta Utara** adalah milik **Yabinstra/Yanatera** dan **Koperasi Pegawai Logistik (Kopel) BULOG**, sedangkan **Perum BULOG** adalah sebagai pihak penyewa dari rumah tersebut.
2. Penyewaan Rumah tersebut oleh Perum BULOG **diperuntukkan bagi para pegawai yang masih aktif dan menjabat untuk menempatinnya, bilamana pegawai tersebut telah memasuki masa pensiun, maka rumah dinas tersebut harus diserahkan/kembali lagi kepada Perum BULOG untuk ditempati/dihuni oleh pegawai yang masih aktif lainnya.**
3. Adapun saat ini Perum BULOG sebagai pihak penyewa **tidak lagi memperpanjang masa sewanya** dari Yabinstra/Yanatera dan Kopel BULOG, oleh karenanya terhadap rumah tersebut telah dikembalikan kepada Pemiliknya yaitu Yabinstra dan Kopel.
4. Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka permohonan untuk membeli rumah tersebut tidak dapat dipenuhi karena **rumah dimaksud bukan milik Perum BULOG** dan sudah tidak diperpanjang lagi masa sewanya serta **Direktur Utama** sebagai Pembina Yabinstra dan Kopel BULOG tidak mempunyai kewenangan untuk memutuskan. **Adapun terhadap para pensiunan saat ini yang masih menempati rumah tersebut diharapkan segera mengembalikan/menyerahkan rumah tersebut kepada Yabinstra dan Kopel.**

Berdasarkan keterangan-keterangan tersebut diatas, dapat dilihat bahwa Turut Tergugat telah menunjukkan tanggung jawab dan itikad baik kepada penghuni rumah objek perkara a quo agar segera pindah dari obyek perkara a quo.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka demi tegaknya hukum dan keadilan, dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**);

Hal. 43 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk selanjutnya Kuasa Para Penggugat mengajukan Replik tanggal 20 September 2018 dan Tergugat I dan Tergugat III mengajukan duplik tanggal 25 Oktober 2018, Turut Tergugat tanggal 11 Oktober 2018, sebagaimana yang terlampir dalam berita acara.

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat mengajukan Duplik Rekonvensi tanggal 15 November 2018, sebagaimana yang terlampir dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

Bukti Surat Penggugat I

1. Foto copi Akta Notaris Mohammad Said Tadjoedin No.155 tanggal 17 Januari 1984, selanjutnya diberi tanda P.1-1;
2. Foto copi Akta Notaris Marijke Rooselien No.10 tanggal 17 Februari 2006, selanjutnya diberi tanda P.1-1A dan P.1-1B;
3. Foto copi Akta Notaris Asep Heryanto, S., M.Kn No.03 tanggal 24 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda P.1-2;
4. Foto copi Surat Keterangan Notaris Asep Heryanto, S.H., MKn No.18/YBSWB/VI/2014 tanggal 24 Juni 2014 selanjutnya diberi tanda P.1-2A;
5. Foto copi surat Perjanjian Jual Beli Tanah beserta Bangunan No.10//12/84 tertanggal 17 Desember 1984 antara Zainul Karim., S.H dengan Kakan Sukandadinata, selanjutnya diberi tanda P.1-3;
6. Foto copi Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.524.970.000, (lima ratus dua puluh empat juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dari Yayasan Bina sejahtera Warga Bulog kepada Kakan Sukandadinata, tertanggal 30 Desember 1984, selanjutnya diberi tanda P.1-3A;
7. Foto copi Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.367.479.000, (tiga ratus enam puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh Sembilan ribu rupiah) dari Yayasan Bina sejahtera Warga Bulog kepada Kakan Sukandadinata, tertanggal 09 Februari 1985, selanjutnya diberi tanda P.1-3B;
8. Foto copi Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.104.994.000, (seratus empat juta Sembilan ratus Sembilan puluh empat ribu rupiah) dari Yayasan Bina sejahtera Warga Bulog kepada Kakan Sukandadinata, tertanggal 25 Maret 1985, selanjutnya diberi tanda P.1-3C;

*Hal. 44 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copi Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.52.497.000, (lima puluh dua juta empat ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) dari Yayasan Bina sejahtera Warga Bulog kepada Kakan Sukandadinata, tanpa tanggal, selanjutnya diberi tanda P.1-3D;
10. Foto copi Berita Acara Serah erima antara Zainul Karim, S.H dan Drs. H. Subroto pada tahun 1985 terhadap penyerahan 28 (dua puluh depalan) unit rumah tempat tinggal beserta turutan-turutan yang ada di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan Sunter Agung Blok C, Jakarta Utara, selanjutnya iberi tanda P.I-3E;
11. Foto copi Sertifikat HGB No.12111 tanggal 28 Februari 2011 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, selanjutnya diberi tanda P.1-4;
12. Foto copi Sertifikat HGB No.12117 tanggal 28 Februari 2011 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, selanjutnya diberi tanda P.1-4A;
13. Foto copi Surat Perjanjian sewa rumah antara Yayasan dengan Bulog No.54/II/09/85 tanggal 03 September 1985, selanjutnya diberi tanda P.I-5;
14. Foto copi perjanjian sewa menyewa rumah No.PSM-018/BP/YTR/12/1996 tanggal 30 Desember 1996, selanjutnya diberi tanda P.I-5A;
15. Foto copi Surat dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog No.043/PH/YTR04/1997 perihal Tagihan Biaya Sewa Rumah Podomoro di Sunter untuk 1 (satu) tahun tertanggal 30 April 1997, selanjutnya diberi tanda P.I-5B;
16. Foto copi Surat Perjanjian Sewa Menyewa rumah antara PT. Yana Graha Mandiri dengan Perum Bulog, selanjutnya diberi tanda P.I-5C;
17. Foto copi Surat Perjanjian Sewa Menyewa rumah antara PT. Yana Graha Mandiri dengan Perum Bulog, selanjutnya diberi tanda P.I-5D;
18. Foto copi keputusan Direksi Perum Bulog No.KEP-39/DIR/02/2004 tentang perumahan Perusahaan, Mess dan Pesanggrahan Perum Bulog, tertanggal 20 Februari 2004, diberi tanda P.I-6;
19. Foto Copi Surat Bulog No.B-644/II/000/II/2018, tertanggal 05 Desember 2008 yang ditujukan kepada Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi perihal informasi Yayasan, selanjutnya diberi tanda P.I-7;

*Hal. 45 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto copi Surat BPK No.73/S/XX.4/02/2010, tanggal 17 Maret 2010, perihal Data Yabinstra, selanjutnya diberi tanda P.I-8;
21. Foto copi surat dari Bulog No.173/II/DU103/03/2010, tertanggal 24 Maret 2010 ditujukan kepada Auditor VII.D BPK, perihal informasi Yayasan dari Sekretaris Perusahaan Perum Bulog, selanjutnya diberi tanda P.I-8A;
22. Foto copi Surat Pernyataan dari Drs. H.Turban yang ditujukan kepada Warga Perumahan Sunter Podomoro tertanggal 13 September 2013, selanjutnya diberi tanda P.I-9;
23. Foto copi Akta Notaris Marijke Rooselien No.04 tanggal 30 Januari 2004, selanjutnya diberi tanda P.I.10;
24. Foto copi peraturan Pemerintah No.63 tahun 2008 tentang Pelaksanaan UU tentang Yayasan, selanjutnya diberi tanda P.I-11;
25. Foto copi Perjanjian perdamaian yang ditanda tangani di hadapan Notaris Zuhendrif, S.H, selanjutnya diberi tanda P.I.12;
26. Foto copi surat Perum Bulog No.B-754/III/DS.400/06/2008 tertanggal 24 Juni 2008, selanjutnya diberi tanda P.I-13;
27. Foto copi surat No.752/III/D.S.401/07/2009 tertanggal Juli 2009, selanjutnya diberi tanda P.I.13A;

## Bukti Surat Penggugat II;

1. Foto copi Akta Notaris Nyonya Emmi Hartati Yunizar No.22 tanggal 02 Februari 1996, tentang Akta Pendirian PT.Sistemaju Mandiri Perkasa, , selanjutnya diberi tanda P.II-1;
2. Foto copi Pengesanan Akta Pendirian PT Sistemaju Mandiri Perkasa dari Menteri Kehakiman RI. No. C2-12096 HT.01.01 TH.98 tertanggal 25 Agustus 1998, selanjutnya diberi tanda P.II-1A ;
3. Foto copi Akta Notaris Dini Hayati, S.H No.03 tertanggal 05 Februari 2018 mengenai pengangkatan Ir. Alip Afani MM sebagai Direktur PT. Sistemaja Mandiri Perkasa, selanjutnya diberi tanda P.II-1B;
4. Foto copi surat Perjanjian sewa Menyewa rumah antara PT.Sistemaju Mandiri Perkasa dengan Perusahaan Umum Bulog, selanjutnya diberi tanda P.II-2;
5. Foto copi surat Perjanjian sewa Menyewa rumah antara PT.Sistemaju Mandiri Perkasa dengan Perusahaan Umum Bulog tertanggal 16 April 2008, selanjutnya diberi tanda P.II-2A;

*Hal. 46 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copi surat Perjanjian sewa Menyewa rumah antara PT.Sistemaju Mandiri Perkasa dengan Perusahaan Umum Bulog tertanggal 22 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda P.II-2B;
7. Foto copi surat Perjanjian sewa Menyewa rumah antara PT.Sistemaju Mandiri Perkasa dengan Perusahaan Umum Bulog tertanggal 11 Juni 2009, selanjutnya diberi tanda P.II-2C;
8. Foto copi surat Perjanjian sewa Menyewa rumah antara PT.Sistemaju Mandiri Perkasa dengan Perusahaan Umum Bulog tertanggal 28 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda P.II-2D;

Menimbang bahwa bukti surat telah diberikan materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat I dan Penggugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah bersumpah menurut tata cara agamanya dan masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi : SUROSO NATAKUSUMA;
  - Bahwa Saksi pensiunan karyawan Perum Bulog;
  - Bahwa Saksi bekerja di Bulog dari tahun 1972 s/d 2002;
  - Bahwa jabatan terakhir di Bulog sebagai Kepala Dolog DKI Jakarta
  - Bahwa sekarang sebagai Ketua PPBL (Persatuan Purna Bakti Logistik);
  - Bahwa saksi pernah menjadi pengurus Yayasan dari 2009 s/d 2014, Pernah menjadi Ketua Dewan Pengawas Yayasan dari 2009 s/d 2014;
  - Bahwa Yayasan didirikan pada 1984 dengan Akta No. 155 oleh Notaris Muhammad Said Tajoedin, SH.
  - Bahwa Yayasan didirikan oleh Bustanil Arifin selaku Kepala Bulog bersama dengan Pejabat Bulog lainnya
  - Bahwa pada waktu didirikan anggota Yayasan terdiri dari Karyawan dan Pensiunan Bulog
  - Bahwa menurut Anggaran Dasar, anak dan isteri bukan anggota Yayasan, kecuali anak yang masih dalam tanggungan.
  - Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar, keuangan Yayasan berasal dari modal, iuran karyawan dan bantuan.

*Hal. 47 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa anggaran dasar Yayasan sudah mengalami perubahan beberapa kali, begitu pula penggantian Pengurus Yayasan sudah mengalami pergantian pengurus sebanyak 7 (tujuh) kali.
- Bahwa Yayasan pernah menarik iuran dari anggota sejak tahun 1986 yang dipotong langsung dari slip gaji, tetapi sejak adanya perubahan Anggaran Dasar dan Anggota Yayasan sudah tidak ada lagi – kemudian itu sudah dikembalikan kepada anggota, bahkan sebelum adanya undang-undang Yayasan.
- Bahwa dari dokumen yang saksi pernah baca, yayasan mempunyai asset berupa 26 (dua puluh enam) unit rumah di Sunter Podomoro yang dibeli dari PT.Subic I yang diwakili oleh Zainul Karim yang ketika itu sebagai Ketua Yayasan pertama.
- Bahwa Yabintra dan Yanatera itu satu yaitu Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dan tidak ada nama lain.

## 2. Saksi : Dr. MULYO SIDIK;

- Bahwa Saksi pensiunan karyawan Perum Bulog;  
Saksi pernah menjadi pengurus Yayasan dari tahun 2000 s/d 2003;
- Bahwa pada waktu itu yang mengangkat dan memberhentikan Pengurus Yayasan adalah Kepala Bulog ex officio sebagai Dewan Pembina.
- Bahwa sejak tahun 1986 Yayasan pernah menarik iuran dari anggota yayasan yaitu Karyawan Bulog, tetapi pada 2001 uang iuran anggota sudah dikembalikan semua, karena sejak 2001 Yayasan tidak lagi mempunyai anggota;
- Bahwa pengembalian uang iuran anggota itu dengan Surat keputusan dari Yayasan.
- Bahwa rumah di Sunter Podomoro milik yayasan dikelola oleh PT.Sistemaju Mandiri Prakarsa.
- Bahwa rumah tersebut disewakan kepada Bulog digunakan untuk menempatkan karyawan Bulog yang masih aktif.
- Bahwa penempatan karyawan Bulog tersebut berdasarkan Surat Izin Penempatan (SIP) dengan syarat-syarat :
  - karyawan Bulog tersebut masih aktif minimal pejabat golongan III
  - apabila pindah tugas keluar Jakarta maka harus keluar.

*Hal. 48 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



- apabila meninggal dunia maka keluarganya harus keluar
- apabila pensiun maka harus keluar
- Bahwa sejak berlakunya undang-undang Yayasan tidak ada lagi yang namanya anggota Yayasan.
- Bahwa Singkatan Yanatera dan Yabintra tidak ada bedanya, kedua singkatan tersebut adalah singkatan dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copi **Bukti Dropping uang dari Bulog kepada YANATERA NO. KEP-1685A/KA/12/1984**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-1.
2. Foto copi **Perjanjian Jual Beli 28 unit Rumah dengan PJB No. 10/II/12/84 antara Ketua YANATERA dengan Developer PT SUBIK SATU**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-2.
3. Foto copi **Akta Pendirian Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dengan sebutan YANATERA dihadapan Notaris Mohamad Said Tadjudin SH No. 155 tanggal 17 Januari 1984**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-3.
4. Foto copi **Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 49 tanggal 7 Nopember 1985**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-4.
5. Foto copi **Akta Notaris Emmy Hartati Yunizar No. 16 tanggal : 08-08-1991**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-5.
6. Foto copi **Surat Izin Penempatan Rumah oleh Waka Divre Perum Bulog DKI Jakarta kepada SETIA BUDI NASUTION untuk menempati Rumah di Kompleks Perumahan Bulog Sunter Podomoro Blok C7 No.6 dengan No.SK.02/09030/01/2010**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-6.
7. Foto copi **Surat Izin Penempatan Rumah Amril Burhanuddin, Agung Permai 29 Blok C7/8**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-6A.
8. Foto copi **Surat Izin Penempatan Rumah Zainadi AR**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-6B.
9. Foto copi **Surat Permohonan Membeli Rumah tahun 1999 beserta disposisi Kabulog dan Deputi Administrasi serta Deputi Keuangan**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-7.

*Hal. 49 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copi **Surat Keputusan Pensiun Nomor KD-124/DS102/04/2011 a.n. SETIA BUDI NASUTION**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-8.
11. Foto copi **Surat Keputusan Pensiun Nomor KD-273/DS102/09/2004a.n. AMRIL BURHANUDDIN**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-8A.
12. Foto copi **Surat Keputusan Pensiun Nomor KD-124/DS102/04/2011 a.n. ZAINADI AR**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-8B. ;
13. Foto copi **Surat Badan Pendiri tanggal 25 April 2001**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-9;
14. Foto copi **Akta Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan SH No. 4 tanggal 30 Januari 2004**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-10;
15. Foto copi **Akta Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan SH No. 10 tanggal 17 Februari 2006**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-11.
16. **1 (satu) keping Audio CD yang memuat Pembicaraan tanggal : 20 Maret 2014 antara Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan dengan Zainul Karim SH**, selanjutnya diberi tanda bukti T-I-12. ;
17. **Foto copy Transkrip Pembicaraan tanggal 20 Maret 2014 tersebut dalam Audio CD T-12, selanjutnya diberi tanda T-I-13;**
18. **1 (satu) keping Audio CD yang memuat Pembicaraan tanggal : 4 Juni 2014 yang merupakan lanjutan pembicaraan pada T-12 sekaligus mengundang rapat, selanjutnya diberi tanda T-I-14;**
19. **Transkrip Pembicaraan tanggal 4 Juni 2014 tersebut dalam Audio CD T-14, selanjutnya diberi tanda T-I-15;**
20. Foto copi Melalui surat No.C-HT.01,09-136 tertanggal 12 April 2006 **Dirjen AHU menerima dan mencatat dalam daftar yayasan, selanjutnya diberi tanda T-I-16;**

Menimbang bahwa bukti surat tersebut, telah diberikan materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Perusahaan Umum BULOG dengan PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa Nomor : SPK-26/DS407/04/2011 tanggal 14 April 2011, selanjutnya diberi tanda bukti

*Hal. 50 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T-T-1.
2. Foto copi Surat Perum BULOG kepada Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) Nomor : B-644/II/DU000/11/2008 tanggal 5 Desember 2008 perihal : Informasi Yayasan, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-2.
3. Foto copi Surat Perum BULOG kepada Kepala Auditorat VII.D Badan Pemeriksa Keuangan, Nomor : B-173/II/DU103/03/2010 tanggal 24 Maret 2010, perihal : Informasi Yayasan, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-3.
4. Foto copi Surat Perum BULOG kepada Kepala Auditorat VII.D Badan Pemeriksa Keuangan RI, Nomor : B-844/II/DK000/10/2013 tanggal 23 Oktober 2013, perihal : Saham Kopelindo dan Yabinstra di Bank Bukopin, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-4.
5. Foto copi Surat Badan Pemeriksa Keuangan Nomor : 379/S/XX/09/2014 tanggal 18 September 2014, perihal : Saham Kopelindo dan Yabinstra di Bank Bukopin, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-5.
6. Foto copi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Nomor : PSM-018/BP/YTR/12/1996 tanggal 30 Desember 1996, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-6.
7. Foto copi Keputusan Direksi Perum BULOG Nomor : Kep-39/DIR/02/2004 tanggal 20 Februari 2004 tentang Rumah Perusahaan Mess dan Pesanggrahan Perum BULOG, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-7.
8. Foto copi Surat Perum BULOG Nomor : B-745/III/DS400/06/2008 tanggal 24 Juni 2008 perihal sewa rumah, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-8.
9. Foto copi Surat Perum BULOG Nomor : B-752/III/DS.401/07/2009 Jul 2009 perihal : Pengosongan Rumah Podomoro, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-9.
10. Foto copi Surat Perum BULOG Nomor : B-1035/III/DS300/10/2012 tanggal 3 Oktober 2012 kepada Eggi Sudjana & Partners, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-10.
11. Foto copi Surat Izin Menempati Rumah Jabatan (SIP) Nomor : 08/1.06/01/1997, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-11.
12. Foto copi Surat Kepala Divisi Regional DKI Jakarta Nomor : B-24/III/09/02/2004 tanggal 11 Februari 2004 perihal : Penarikan Rumah Dinas Jabatan, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-12.

*Hal. 51 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copi Surat Nomor : B. 0143. 1502. 03. 2004 tanggal 19 Maret 2004 perihal : Permohonan penangguhan waktu penyerahan, tanggal selanjutnya diberi tanda bukti T-T-13.
14. Foto copi Surat Nomor : B-91/III/09/06/2004 tanggal 8 Juni 2004 perihal : Rumah Dinas Jabatan, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-14.
15. Foto copi Surat Perum BULOG Nomor : B-318/III/DS400/04/2005 tanggal 11 April 2005 perihal : Pemberitahuan Batas Waktu Pengosongan Rumah Dinas/Jabatan, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-15.
16. Foto copi Surat Perum BULOG Nomor : B-378/III/DS400/05/2005 tanggal 11 Mei 2005 perihal : Pemberitahuan Batas Waktu Pengosongan Rumah Dinas Jabatan, selanjutnya diberi tanda bukti T-T-16 ;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah diberikan materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya,

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Turut Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah bersumpah menurut tata cara agamanya dan masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1 : DEDI SA KODIR.

- Bahwa yang saksi pernah menjabat selaku Direktur SDM dan Umum Perum BULOG dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa Saksi benar menandatangani surat nomor B-745/III/DS400/06/2008 tanggal 24 Juni 2008 Perihal Sewa Rumah dan Surat Nomor B-752/III/DS401/07/2009 bulan Juli 2009 Perihal Pengosongan Rumah Podomoro;
- Bahwa pada saat itu karena Perum BULOG mengalami kekurangan rumah jabatan, maka Perum BULOG menyewa rumah kepada Yayasan Bina Sejahtera warga BULOG (Yanatera/Yabinstra), untuk kemudian penempatannya/penggunaannya adalah untuk para pejabat Perum BULOG yang menjabat kepala seksi ke atas. Untuk itu penempatan rumah dimaksud adalah berdasarkan surat penunjukan yaitu Surat Ijin Penempatan (SIP);

*Hal. 52 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kontrak/perjanjian sewa rumah tersebut adalah dilakukan secara tahunan, artinya masa kontrak adalah 1 tahun dan diperpanjang apabila masih dibutuhkan;
- Bahwa hak pegawai untuk menempati rumah jabatan tersebut adalah hanya pada saat menjabat saja, artinya hak tersebut berakhir apabila pegawai mengalami alih tugas, lepas jabatan, dan telah mencapai batas usia pensiun;
- Bahwa tidak ada ketentuan yang mengatur kewajiban perusahaan terhadap pegawai yang menghuni rumah dinas pada saat hak menempati rumah dinas tersebut telah berakhir;
- Bahwa pegawai selama menempati rumah dinas tidak diwajibkan dan tidak ada pembayaran sewa dan biaya lain, jadi hanya menempati saja. PBB tetap dibayar oleh pemilik rumah yaitu Yanatera/Yabinstra. Adapun biaya sewa yang dibayarkan oleh Perum BULOG kepada Yanatera/Yabinstra adalah sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per bulan untuk masing-masing rumah;
- Bahwa saat ini Yanatera/Yabinstra tetap memberikan tunjangan kesejahteraan kepada para pensiunan berupa beras 10 kg/bulan dan kartu asuransi kesehatan (*In Health*) sehingga diharapkan besaran pensiunan setara dengan UMR tanpa dibebani oleh hal-hal lain.

Menimbang bahwa Para Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 14 Februari 2019 telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan dan pada akhirnya Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan.

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSIS;

DALAM EKSEPSIS;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat, dan terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan Mejlis Hakim sebagaimana terurai dibawah ini :

*Hal. 53 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, mengenai gugatan error in persona, Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai legal standing selaku penggugat, karena pemegang hak guna bangunan tersebut adalah penggugat dan Yayasan Yanatera Bulog Akte Notaris No. 155 Tahun 1984 yang dibuat oleh Notaris Muhammad Said Tajuddin, SH dan yang membeli tanah yang dihuni Tergugat I dan II adalah Zainul Karim, SH selaku Ketua Yayasan Yanatera Bulog, yang mana asset tersebut diserahkan kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Anggota Yayasan Yanatera Bulog guna kesejahteraan warga Bulog bukan Perum Bulog;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa Penggugat I (Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog/ Yabinstra) adalah Yayasan yang semula disingkat "Yanatera" kemudian berdasarkan Akta Notaris Marijke Rooselien, SH Nomor 4 tanggal 30 Januari 2004, dirubah menjadi "Yabinstra" dan akhirnya dengan akta Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan, SH dirubah lagi menjadi Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, dimana Yayasan tidak lagi menggunakan akronim resmi "Yanatera" ataupun "Yabinstra" dan Penggugat membenarkan bahwa yang membeli persil tanah dan bangunan yang terletak di Sunter yang sekarang dihuni oleh Tergugat I dan II adalah Zainul Karim, SH selaku Ketua Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Yanatera) dan hanya menjabat satu tahun (1984-1985);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis sependapat dengan Penggugat karena akronim "Yanatera" berdasarkan Akta Notaris Marijke Rooselien, SH Nomor 4 tanggal 30 Januari 2004, dirubah menjadi "Yabinstra" dan akhirnya dengan akta Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan, SH dirubah lagi menjadi Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, dimana Yayasan tidak lagi menggunakan akronim resmi "Yanatera" ataupun "Yabinstra", sedangkan pembelian persil tanah dan bangunan yang terletak di Sunter yang sekarang dihuni oleh Tergugat I dan II adalah Zainul Karim, SH selaku Ketua Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Yanatera), sehingga dengan demikian Penggugat mempunyai kedudukan (Legal standing) untuk mengajukan gugatan perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat I dan II mengenai gugatan error in persona, haruslah ditolak;

*Hal. 54 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara aquo karena sudah diregister di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan perkara Nomor: 16/Pdt.G/2016/PN.Jak.Sel dengan adanya permohonan intervensi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa eksepsi tersebut bukan merupakan eksepsi menyangkut kompetensi relatif atau kompetensi absolut dan selain itu perkara yang ada di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan baik subyek maupun obyek sengketa tidak sama;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, setelah Majelis Hakim mencermati substansi eksepsi kedua dari Tergugat I dan II, ternyata domisili Tergugat I dan II serta objek gugatan berada wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu di Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sedangkan dasar ekspsi Tergugat I dan II menyatakan bahwa perkara a quo sedang diperiksa pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga seharusnya yang lebih tepat eksepsi tentang hal itu adalah tentang Nebis in Idem, oleh karenanya Majelis Hakim memandang terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan bersama-sama dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa adalah merupakan kewajiban hukum bagi Tergugat untuk membuktikan tentang kebenaran dari substansi eksepsinya, namun setelah Majelis mencermati alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II baik bukti saksi maupun bukti surat, tidak ada satupun alat bukti yang relevan dengan dalil eksepsi Tergugat I dan II, yaitu perkara sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan demikian eksepsi dari Tergugat I dan II tersebut sudah sepatutnya menurut hukum untuk ditolak dengan demikian Majelis Hakim sependapat dengan Penggugat bahwa eksepsi Tergugat bukanlah eksepsi mengenai kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan kabur / obscur libel karena uraian objek gugatan tidak dijelas secara rinci oleh Penggugat darimana dia memperoleh dan mempunyai hak terhadap obyek gugatan tersebut secara hukum dan obyek gugatan bukanlah milik penggugat melainkan milik Para Tergugat dan Yayasan Yanatera Bulog yang dibeli melalui PT. Subik Satu pada tahun 1984;

*Hal. 55 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa eksepsi tersebut tidak benar bahwa sesungguhnya Penggugat I (Yayasan) memperoleh tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara adalah dengan cara jual beli dengan PT. Subik Satu selaku penjual pada tahun 1984;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis akan mempertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan tidak jelas (obscure libel) adalah posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang menjadi dasar gugatan atau ada dasar hukumnya tetapi tidak jelas fakta dan kejadiannya, tidak jelas obyek yang disengketakan, penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri, terdapat saling pertentangan nyata posita dan petitum dan petitum tidak terinci;

Menimbang, bahwa atas eksepsi gugatan kabur (obscure libel) tersebut, setelah Majelis meneliti gugatan Penggugat ternyata Penggugat telah menguraikan secara jelas gugatannya baik mengenai subyek maupun obyek gugatannya terkait dengan gugatan perbuatan melanggar hukum, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana yang telah terurai didepan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 9 Februari 2018 yang telah diperbaiki dengan perbaikan tertulis tanggal 3 Juli 2018, telah mengemukakan dalil-dalil gugatannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah beserta bangunan di komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara:
  - Jalan Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat HGB No.12111;
  - Jalan Permai 30 Blok C.7 No.14 sertifikat HGB No.12117;Adalah milik Penggugat I;
- b. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bersalah menguasai tanpa hak rumah milik Penggugat I;

*Hal. 56 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan dalil bantahan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik dan menguasai persil tanah dan bangunan bersama Yayasan Yanatera berdasarkan Akta Yayasan Yanatera No.155 tahun 1984 dikeluarkan oleh Muhammad Said Tajuddin, SH dan berdasarkan izin menempati dari Yayasan Yanatera Bulog;
- b. Bahwa Penggugat tidak pernah membeli dan memiliki asset atas tanah sengketa dan secara hukum tidak ada hubungan hukumnya dengan Yayasan Yanatera Bulog dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertentangan dan tidak melawan hukum karena hanya membela diri dan mempertahankan haknya sebagai anggota dan mempertahankan asset yayasan Yanatera Bulog;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah memberikan dalil bantahan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan perjanjian sewa menyewa nomor: PSM-018/BP/YTR/12/1996 tanggal 30 Desember 1996 antara Turut Tergugat (saat itu LPND Bulog) yang diwakili Drs. Padamulia Lubis (Deputi Administrasi Bulog) dengan Penggugat I (Yanatera) yang diwakili oleh Ir. H. Mulyono, MBA (wakil Ketua I Yanatera), dimana dalam perjanjian tersebut menyatakan bahwa pihak kedua (Turut Tergugat) menyewa dari pihak kesatu (Penggugat I) bangunan rumah tinggal yang berlokasi di Komplek Sunter Podomoro Blok C 7 Jalan Agung Podomoro 29 dan 30, Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara masing-masing nomor 1 sampai dengan nomor 26;
- b. Bahwa jangka waktu sewa selama 12 (dua belas) tahun berturut-turut dihitung dari tanggal 1 Januari 1986 samapai dengan tanggal 1 Januari 1998, oleh Turut Tergugat rumah pinjaman tersebut digunakan sebagai rumah dinas/ rumah jabatan Depot Logistik Jakarta Raya (Dolog Jaya) sekarang Divre DKI Jakarta dan Banten yang diperuntukan bagi karyawan/ pegawai yang masih aktif;
- c. Bahwa penempatan pegawai/ karyawan Bulog/ Perum Bulog di rumah dinas/ rumah Jabatan tersebut, adalah berdasarkan Surat Izin Penempatan

*Hal. 57 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SIP) rumah yang dikeluarkan melalui Dolog Jaya termasuk kepada Tergugat I, II, III, IV dan V yang sebagian merupakan mantan pegawai / karyawan Bulog/ Perum Bulog;

- d. Bahwa Turut Tergugat telah mengirimkan surat nomor: B-745/III/DS400/06/2008 tanggal 24 JUNI 2008 perihal sewa rumah yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2008;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil pokok gugatan Para Penggugat disangkal oleh Para Tergugat, sesuai ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sedangkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat, berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat I mengajukan bukti surat diberi tanda P.I-1 sampai dengan P.I-13 dan Penggugat II mengajukan bukti surat diberi tanda P.II-1 sampai dengan P.II-2D dan selain mengajukan surat bukti Penggugat I dan Penggugat II juga mengajukan saksi-saksi yang sama sebanyak dua orang yang bernama Suroto Natakusuma dan Dr. Mulyo Sidik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat I mengajukan surat bukti diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-16 dan tidak mengajukan saksi dan Turut Tergugat untuk membuktikan bantahannya mengajukan bukti surat diberi tanda T.T.I sampai dengan T.T-16 dan seorang saksi yang bernama Dedi S A Kodir;

Menimbang, bahwa Majelis telah meneliti seluruh bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak, namun bukti-bukti yang dipertimbangkan oleh Majelis adalah bukti-bukti yang relevan untuk mendukung dalil-dalil yang menjadi pokok perselisihan perkara a quo, terhadap bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap tidak relevan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawab-jawab dari para pihak, maka dapatlah diketemukan akar permasalahan dalam perkara a quo, yaitu:

- Apakah ada perbedaan antara Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog sebagaimana didalilkan Penggugat dengan Yayasan Yanatera Bulog sebagaimana didalilkan Tergugat?
- Apakah tanah beserta bangunan di kompleks Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara yang berada di Jalan

*Hal. 58 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat HGB No.12111 dan Jalan Permai 30 Blok C.7 No.14 sertifikat HGB No.12117, adalah milik Penggugat I atau milik Tergugat I dan Tergugat II bersama Yayasan Yanatera Bulog?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis membuktikan kepemilikan atas tanah aquo akan dibuktikan terlebih dahulu apakah ada perbedaan antara Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Yabinstra) dan Yayasan Yanatera Bulog?

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P.I-1 yang sama dengan bukti Tergugat bertanda T.I-3 berupa Akta Notaris No.155 yang dibuat dihadapan Notaris Mohammad Said Tadjoeidin tanggal 17 Januari 1984 telah didirikan Yayasan yang bernama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat Yanatera dan sesuai dengan bukti P.I-10/T.I.10 berupa Akta Notaris No. 4 yang dibuat dihadapan Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan tanggal 30 Januari 2004 pada pasal 2 akta tersebut menyatakan "*Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat Yanatera untuk selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini singkatan dirubah menjadi Yabinstra .... dst*" dan bukti berupa P.I.A/T.I.11 berupa Akta Notaris Nomor: 10 yang dibuat dihadapan Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan tanggal 17 Februari 2006 pada pasal 2 akta tersebut menyatakan "*Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat Yanatera untuk selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini singkatan dirubah menjadi Yabinstra, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta. Kalimat tersebut berbunyi : Yayasan ini bernama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog*";

Menimbang, bahwa dari surat bukti tersebut, sejak awal pendiriannya yayasan diberi nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dengan disingkat Yanatera dan singkatan berubah menjadi Yabinstra dan akhirnya tanpa singkatan tetap menggunakan Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, sehingga Majelis berkesimpulan bahwa tidak ada perbedaan antara Yanatera dan Yabinstra;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan kepemilikan atas tanah beserta bangunan di komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara yang berada di Jalan Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat HGB No.12111 dan Jalan Permai 30 Blok C.7 No.14 sertifikat HGB No.12117;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda P.I-3 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan No. 10/I/12/84 tanggal 17 Desember

Hal. 59 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1984, bukti surat tertanda P.I-3A berupa kwitansi tanda terima uang sebesar Rp. Rp.524.970.000, (lima ratus dua puluh empat juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dari Yayasan Bina sejahtera Warga Bulog kepada Kakan Sukandadinata, tanggal 30 Desember 1984, bukti surat tertanda P.I-3B berupa Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.367.479.000, (tiga ratus enam puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh Sembilan ribu rupiah) dari Yayasan Bina sejahtera Warga Bulog kepada Kakan Sukandadinata, tanggal 09 Februari 1985, surat bukti tertanda P.I-3C berupa Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.104.994.000, (seratus empat juta Sembilan ratus Sembilan puluh empat ribu rupiah) dari Yayasan Bina sejahtera Warga Bulog kepada Kakan Sukandadinata, tanggal 25 Maret 1985, surat bukti tertanda P.I-3D berupa Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.52.497.000, (lima puluh dua juta empat ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) dari Yayasan Bina sejahtera Warga Bulog kepada Kakan Sukandadinata, tanpa tanggal, surat bukti tertanda P.I-3E berupa Berita Acara Serah Terima antara Zainul Karim, S.H dan Drs. H. Subroto pada tahun 1985 terhadap penyerahan 28 (dua puluh delapan) unit rumah tempat tinggal beserta turutan-turutan yang ada di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan Sunter Agung Blok C, Jakarta Utara, surat bukti tertanda P.1.4 berupa Sertifikat HGB No.12111 tanggal 28 Februari 2011 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dan surat bukti tertanda P.I-4A berupa Sertifikat HGB No.12117 tanggal 28 Februari 2011 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I telah membeli tanah dan bangunan sejumlah 28 unit yang beralamat di Komplek Sunter Blok C Jakarta Utara dari PT Subik Satu dimana perjanjian jual beli ditandatangani oleh Zainul Karim selaku Ketua Badan Pengurus Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dengan Kakan Sukandadinata selaku Direktur Utara PT. Subik Utama pada tanggal 17 Desember 1984;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan empat tahap dan sudah dibayar lunas dengan nilai seluruhnya sebesar Rp. 1.049.940.000,00 (satu milyar empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

*Hal. 60 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas jual beli tersebut telah diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.12111 tanggal 28 Februari 2011 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dan sertifikat Hak Guna Bangunan No.12117 tanggal 28 Februari 2011 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, dimana kedua sertifikat tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang serta tidak melanggar aturan yang berlaku maka sesuai dengan pasal 1868 KUHPdata merupakan akte otentik dan merupakan bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P.I-5, P.I-5A/T.T-6, P.I-5B, P.I-5C dan P.I-5C, P.II-2, P.II-2A, P.II-2B, P.II-2C, P.II-2D, T.T-7, T.I-6/T.T.11, T.T-12, T.T-13 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dan Turut Tergugat, dapat dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa setelah tanah dan bangunan dimiliki oleh Penggugat, selanjutnya disewakan kepada Badan Urusan Logistik (Bulog) (Turut Tergugat);
- Bahwa oleh Turut Tergugat (Bulog) tanah dan bangunan yang telah disewa dimanfaatkan untuk rumah dinas/ rumah jabatan karyawan Bulog;
- Bahwa dasar karyawan Bulog menempati tanah dan bangunan berdasarkan Surat Ijin Menempati Rumah Jabatan (SIP) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;
- Bahwa Ijin Penempatan Rumah Perusahaan berakhir pada saat penghuni meninggal dunia, tidak lagi menduduki suatu jabatan, dimutasi/dialihugaskan ke kantor/ ke daerah lain, telah berakhir masa bakti, diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat dan tidak memfungsikan rumah tersebut sebagaimana layaknya rumah perusahaan atau dikosongkan atau ditelantarkan dan/ atau tidak dirawat sebagaimana mestinya;
- Bahwa Tergugat I telah mendapatkan Izin menempati rumah jabatan di kompleks perumahan Sunter Podomoro Blok C7/07 sebagaimana surat nomor 08/2.06/01/1997 tanggal 27 Januari 1997 (bukti T.T-11);
- Bahwa Tergugat I telah diminta untuk mengembalikan rumah jabatan karena Tergugat I telah dimutasi dari Dolog Jakarta ke Bulog dan selanjutnya ke Drive Kalimantan Timur sebagaimana surat tanggal 11 Pebruari 2004 (bukti T.T-12), namun Tergugat I mengajukan permohonan penangguhan waktu penyerahan sampai akhir 2004 dengan alasan karena

*Hal. 61 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

#### Disclaimer

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



anak masih kuliah dan menjelang penyelesaian pada akhir tahun dan rumah pribadi masih dalam perbaikan dan belum siap ditempati karena masih rusak sebagaimana surat tanggal 19 Maret 2004 (bukti T.T-13);

- Bahwa Tergugat I telah diminta kembali untuk mengosongkan rumah jabatan sesuai dengan kesanggupannya sampai dengan akhir tahun 2004 sebagaimana surat tanggal 11 April 2005 dan surat tanggal 11 Mei 2005 (bukti T.T-15 dan T.T-16);
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menempati tanah dan bangunan secara tanpa hak tersebut sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas terbukti bahwa tanah beserta bangunan di komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara yang berada di Jalan Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat HGB No.12111 dan Jalan Permai 30 Blok C.7 No.14 sertifikat HGB No.12117, adalah milik Penggugat I yang telah disewakan kepada Turut Tergugat dan oleh Turut Tergugat digunakan untuk rumah dinas/ rumah jabatan bagi karyawan Bulog setelah mendapatkan Surat Ijin Menempati Rumah Jabatan (SIP);

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang hingga kini masih menempati tanah beserta bangunan di komplek Perumahan tersebut, padahal Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak menjadi pegawai Bulog di Jakarta seharusnya tanah beserta bangunannya dikembalikan kepada Turut Tergugat (Bulog) namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan meskipun telah diberikan kelonggoran dan peringatan beberapa kali, Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak mau menyerahkannya, sehingga penguasaan tanah beserta bangunan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak mempunyai alas hak karena Tergugat I dan Tergugat II bukan pemilik tanah beserta bangunan di komplek Perumahan dan menyalahi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Surat Ijin Menempati Rumah Jabatan (SIP) oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang hingga kini masih menguasai tanah beserta bangunan di komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara yang berada di Jalan Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat

*Hal. 62 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



HGB No.12111 dan Jalan Permai 30 Blok C.7 No.14 sertifikat HGB No.12117 merupakan perbuatan melanggar hukum?

Menimbang, bahwa mengenai pengertian perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara bahwa " Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Semula pengertian melawan hukum hanya diartikan secara sempit yaitu perbuatan yang melanggar Undang-undang saja namun dengan perkembangan ilmu hukum yang dapat dikategori perbuatan melawan hukum yaitu setiap perbuatan atau tidak berbuat yang : 1. melanggar hak subjektif orang lain (hak yang ditentukan undangundang); 2. bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku (kewajiban yang ditentukan Undang-undang); atau 3. bertentangan dengan tata susila atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangan diatas tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah beserta bangunan di kompleks Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara yang berada di Jalan Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat HGB No.12111 dan Jalan Permai 30 Blok C.7 No.14 sertifikat HGB No.12117 hingga sekarang ini tidak ada alas hak yang sah, sehingga dengan demikian tindakan tersebut adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai untuk menyatakan tanah beserta bangunan di Komp. Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara :

- Jalan Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat HGB No. **12111**;
- Jalan Permai 30 Blok C.7 No. **14** sertifikat HGB No. **12117**;

adalah milik sah Penggugat I, dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas Penggugat I telah membeli tanah dan bangunan tersebut dari PT. Subik Satu dan telah diterbitkan sertifikat HGB No.21111 dan sertifikat HGB No. 12117 atas nama Penggugat I, maka petitum tersebut dikabulkan;

*Hal. 63 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai untuk dinyatakan sah dan berharga sita *Conservatoir Beslag* (CB) atas harta kekayaan milik Tergugat I dan II dan dinyatakan sah dan berharga sita *Revindicatoir Beslag* (RB) atas rumah sengketa milik Penggugat I di Jalan Permai 29 Blok C.7 diNo. 7 sertifikat HGB No. 12111, Jalan Permai 30 Blok C.7 No. 14 sertifikat HGB No. 12117, oleh karena tidak dimohonkan secara khusus, maka terhadap petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai untuk menyatakan Tergugat I dan II bersalah menguasai tanpa hak atas tanah dan rumah milik Penggugat I dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa penguasaan tanah dan bangunan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak ada ada alas hak, maka terhadap petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat I masing-masing sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diputusnya perkara ini, dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menempati tanah dan bangunan tanpa alas hak sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, akan tetapi terhadap besaran ganti rugi tersebut dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah menempati tanah dan bangunan tanpa hak sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2017 (selama 10 tahun) dan jika biaya sewa setiap tahun sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupia), maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi masing-masing sebesar RP. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan demikian, majelis hakim menilai, terhadap petitum tentang ganti rugi sudah sepatutnya menurut hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan nilai nominal sebagaimana telah dipertimbangkan diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tentang untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja segera setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*)

*Hal. 64 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera mengosongkan rumah yang ditempatinya dengan menyerahkan kunci rumah tersebut kepada Penggugat I, dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum karena menempati tanah dan bangunan tanpa hak, maka petitum tersebut patut dikabulkan dengan perbaikan amar sebagai tersebut dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tentang untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(*satu juta*) rupiah setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya bilamana tidak melaksanakan putusan perkara ini dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diputusnya perkara ini, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 606a RV dinyatakan bahwa "*sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa*";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut oleh karena gugatan tersebut bukan mengenai pembayaran sejumlah uang, dan untuk memberikan daya paksa kepada Tergugat I dan II untuk segera menyerahkan tanah beserta bangunannya kepada Penggugat, maka tuntutan Penggugat mengenai uang paksa/ *dwangsom* tersebut, dinilai Majelis Hakim cukup berasalan menurut hukum, adalah layak dan wajar serta adil apabila besaran uang paksa tersebut adalah sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menyerahkannya, yaitu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, dan oleh karena itu petitum tentang hal itu tersebut dapat dikabulkan dengan besaran nilai nominal sebagaimana telah dipertimbangkan diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tentang permintaan untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK), menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan oleh karena

Hal. 65 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menemukan alasan-alasan yang sah menurut hukum untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (serta merta / uit vorbar bij voraad) sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 52-54 RV, Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2000 yang mengatur mengenai hal tersebut, oleh karenanya tuntutan dalam petitum haruslah ditolak ;

DALAM REKONVENSIS;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan gugatan rekonsensi kepada Penggugat kompensi, sehingga Tergugat I dan Tergugat II kompensi disebut juga sebagai Penggugat Rekonsensi I dan Penggugat Rekonsensi II , dan Penggugat Kompensi di sebut juga Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa segala hal yang dipertimbangkan dalam kompensi, secara mutatis mutandis dianggap pula telah dipertimbangkan dalam rekonsensi ini, dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi I dan Penggugat Rekonsensi II dalam gugatan rekonsensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat rekonsensi telah melakukan tindakan melawan hukum bersama Widjanarko Puspojo, MA, Saeran Achmady, SE, Drs. Irfai, MBA, Ir. Abdul Waries Patiwiri, Notaris Marike Rooselie S, SH dengan merubah akta yayasan Yanatera Bulog dan mengambil alih asset-asset yayasan Yanatera Bulog;
- Bahwa tindakan para Tergugat Rekonsensi telah melanggar hak kewenangan, hak subyektif dari Yayasan Yanatera Bulog baik pendiri maupun Yayasan dan Anggota Yayasan serta bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan keadilan dimana para Tergugat Rekonsensi telah mengambil asset-asset Yayasan Yanatera Bulog dan Anggota Yayasan Yanatera Bulog dan mengusir dan keluar dari tanah bangunan;
- Bahwa tindakan para tergugat rekonsensi tersebut merupakan tindakan Pidana yang merugikan para penggugat rekonsensi dan yayasan dari perbuatan tersebut yaitu dengan dialihkannya saham Yayasan Yanatera di Bank Bukopin, dan mengalihkan asset lainnya dan membentuk badan hokum yang menguasai asset milik Yayasan Yanatera Bulog;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi sejak awal pendiriannya yayasan diberi nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dengan disingkat Yanatera dan singkatan berubah menjadi

*Hal. 66 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*

#### Disclaimer

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



Yabinstra dan akhirnya tanpa singkatan tetap menggunakan Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, sehingga tidak ada perbedaan antara Yanatera dan Yabinstra, sehingga dalil Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tidaklah dapat dibuktikannya, dan oleh karena itu gugatan Rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat Rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan pidana oleh karena tidak didukung dengan alat bukti yang diajukan untuk mendukung dalil yang dikemukakannya, maka atas dalil tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak, maka seluruh petitum Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dikabulkan sebagian, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi II berada pada pihak yang kalah, dan sudah sepatutnya menurut hukum untuk dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

#### **M E N G A D I L I**

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah beserta bangunan di Komp. Perumahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara :
  - Jalan Permai 29 Blok C.7 No.7 sertifikat HGB No. 12111;
  - Jalan Permai 30 Blok C.7 No. 14 sertifikat HGB No. 12117;adalah milik sah Penggugat I;
3. Menyatakan Tergugat I dan II telah bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I;

*Hal. 67 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat I masing-masing sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II segera mengosongkan rumah yang ditempatinya kepada Penggugat I ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya sejak 7 (tujuh) hari putusan telah berkekuatan hukum tetap ;
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSII;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII;

- Menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.4.821.000,- (Empat juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2019, oleh kami, Taufan Mandala, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Agus Darwanta, S.H., dan Ronald Salnofri Bya, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Kamis 21 Maret 2019, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Isnaeni Budi Astuti, S.H Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa para Penggugat, kuasa Tergugat I dan tanpa dihadiri Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Agus Darwanta, S.H.,

Taufan Mandala, S.H., M.Hum.

Hal. 68 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



Ronald Salnofri Bya, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Isnaeni Budi Astuti, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP .....	Rp.	30.000,-
2. A.T.K. ....	Rp.	75.000,-
3. Panggilan .....	Rp.	4.675.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp.	10.000,-
5. Redaksi .....	Rp.	5.000,-
6. Materai .....	Rp.	6.000,-

Jumlah ..... Rp. 4.821.000,- ( Empat juta delapan ratus duapuluh  
satu ribu rupiah) ;

Hal. 69 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.



Hal. 70 dari 70 hal. Putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.