



**PUTUSAN**

**Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;**

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

- 1. Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (YABINSTRA) PT. Sistemaju Mandiri Prakasa**, diwakili oleh Ir. Ibnusyiam Mawardi, M.M. Ir. Dadang Amali, M.M. Ketua dan Sekretaris Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (YABINSTRA), beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Ruko Liga Mas Nomor 49 Bulog (YABINSTRA), selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
- 2. PT. Sistemaju Mandiri Prakasa** diwakili oleh Ir. Alip Afandi, M.M. selaku Direktur PT. Sistemaju Mandiri Prakasa beralamat di Jalan Wijaya Timur Nomor 11 Kebayoran Mandiri Perkasa, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Untuk selanjutnya kesemuanya disebut sebagai Para Penggugat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. SF Marbun, SH.,MHum. Aria Gunawan, SH. dan Ahmad Faisal, SH., MH. Advokat / Pengacara yang berkantor di Marbun, Aria & Partners yang beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Komplek Liga Mas Indah Blok E 1 / No. 3 Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2018;

**LAWAN :**

- 1. Nurmaningsih**, beralamat di Perumahan Bulog Komplek Podomoro Jalan Agung Permai 30, Blok C.7 Nomor 17 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya H. Elvan Gomes, SH. dari Kantor Advokat dan Investigasi Hukum Elvan Gomes dan Rekan yang beralamat di Plaza Kertamukti Nomor 1D Jalan Kertamukti, Cirendeu Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. Sugianti**, beralamat di Perumahan Bulog Komplek Podomoro Jalan Agung Permai 29, Blok C.7 Nomor 1 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Drs. Rizki H.Yoserizal, SH.,MH., Maman Suparman, SH.,SH, dan Yanto, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Hal 1 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



**3. Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik (Perum Bulog),**

beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 49 Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Irfan Aziz Pleno Siregar, SH., QIA., Raden Isha Wiyono, SH. dan kawan-kawan Karyawan Perum Bulog yang beralamat di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav 49 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2018; selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat dan keterangan Tergugat, serta memperhatikan bukti tulisan Para Penggugat dan bukti tulisan Tergugat, serta mendengar keterangan saksi-saksi Para Penggugat dan Tergugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 30 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 30 April 2018, dibawah Nomor 248/Pdt.G/ 2018/PN.Jkt.Utr., telah menggugat pihak Tergugat dengan alasan 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 nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat YANATERA atau YABINSTRRA 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 Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dahulu disingkat dengan akronim YANATERA, kemudian diubah dengan singkatan atau akronim YABINSTRA dan sekarang disebut "**Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog**" serta tidak lagi menggunakan singkatan (*akronim*) YANATERA ataupun YABINSTRA. Perubahan penyebutan singkatan atau akronim tersebut disebutkan dalam Anggaran Dasar Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog :

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/ DOLOG DKI, seperti halnya Tergugat I dan Tergugat II :

5. 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 (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 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. Namun, Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini tetap menempati rumah jabatan tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum.

10. Bahwa Rd. Hj. **Noermaningsih** (Tergugat I) adalah isteri alm. BAGUS AMRAN SUMANTO. Alm. BAGUS AMRAN SUMANTO sebagai mantan karyawan Bulog telah menempati Rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai No. 30 Blok. C.7 No. 17 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara (sertifikat **HGB No. 12105**), berdasarkan Surat Izin Menempati Rumah Jabatan No. 117/2.06/08/2000 tanggal 4 Agustus 2000. Kemudian dilengkapi dengan Surat Perjanjian Menempati Rumah Dinas dengan Dolog Jakarta Raya No. 104/1.03/08/2000 tanggal 04 Agustus 2000.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**11.** Bahwa **Sugianti** (Tergugat **II**) adalah isteri alm. EDDY HARYONO. Alm. EDDY HARYONO sebagai mantan karyawan Bulog pada mulanya menempati rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai No. 29 Blok. C.7 No. **6** Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utar (sertifikat **HGB No. 12124**), sesuai dengan Surat Izin Menempati Rumah Jabatan No. 79/213/03/1999 tanggal 02 September 1999 selama 3.5 tahun.

**11.1.** Alm. EDDY HARYONO (Tergugat **II**) sejak 9 Nopember 1999 pindah dari Blok C.7 No. 6 ke Blok C.7 No. **1** berdasarkan Surat Izin Menempati Rumah Jabatan No. 134/2.06/XI/1999 yang dikeluarkan oleh Kepala Dolog Jakarta Raya **Sonny Padmakusumah, SH**.

**11.2.** Sebelum menempati rumah Blok C.7 No.1 tersebut alm. EDDY HARYONO membuat Surat Pernyataan dengan Saksi **Drs. Abdul Karim** dan **Drs. Opa Sutiana** yang isinya antara lain : *bersedia mengosongkan rumah jabatan yang dihuninya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dinas, tanpa menuntut ganti rugi.*

**11.3.** Pada 11 Februari 2004 Kepala Devisi Regional DKI Jakarta (**Drs. Akt.Hari Syahdan**) mengirim Surat kepada alm. EDDY HARYONO No. 23/III/09/02/2004) Perihal : Penarikan Rumah Dinas Jabatan yang isinya : "*mencabut Surat Izin Menempati Rumah Jabatan*" karena alm. EDDY HARYONO dimutasi dari Divre DKI Jakarta ke Divre Jawa Timur (Wakasubdivre Ponorogo). Oleh karena itu diminta agar segera menyerahkan kunci rumah paling lambat 1 Maret 2004, karena rumah Jabatan tersebut akan diserahkan kepada pejabat baru yang bertugas di Divre DKI Jakarta.

**11.4.** Meskipun Bulog pada 24 Juni 2008 (Surat No.B-745/III/DS4000/06/2008) dan pada 27 Juli 2009 (Surat No-752/III/DS.401/07/2009) telah mengirim surat kepada alm. EDDY HARYONO agar segera mengosongkan rumah jabatan yang ditempati karena kontraknya tidak lagi diperpanjang dan rumah akan segera dikembalikan kepada pemiliknya (Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog), namun alm. EDDY HARYONO beserta keluarganya tidak mau keluar dan sampai sekarang masih tetap menempati rumah jabatan tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum.

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

Hal 5 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



diperpanjang serta rumah akan dikembalikan kepada PENGGUGAT I 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 ditematinya 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, Tergugat I dan Tergugat 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 :

- a. *eer moet daad zijn verricht* (harus ada yang melakukan perbuatan);
- b. *die daad moet onrechtmatige zijn* (perbuatan tersebut harus melawan hukum);
- c. *de daad moet aan een ander schade be betoege 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).

**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 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 kerugian *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*) 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 Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :

19.1. 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.

19.2. 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.

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 para Tergugat I dan Tergugat II tersebut mohon diletakkan sita *Revindicatoir Beslag* (RB).

22. 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 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 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 Tergugat II di rumah milik Penggugat I tersebut ;

**26.** Bahwa bilamana Tergugat I dan Tergugat 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 Komplek Podomoro. Kelurahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara :
  - Jalan Permai 30 Blok C.7 No. **17** sertifikat HGB No. **12105** ;
  - Jalan Permai 29 Blok C.7 No. **1** sertifikat HGB No. **12124** ;adalah milik sah Penggugat I.
- Menyatakan sah dan berharga sita *Conservatoir Beslag* (CB) atas harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II :
- Menyatakan sah dan berharga sita *Revindicatoir Beslag* (RB) atas rumah sengketa milik Penggugat I, di Komplek Podomoro, Kelurahan Sunter



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jalan Permai 30 Blok C.7 No. 17 sertifikat HGB No. 12105 dan Jaalan Permai 29 Blok C.7 No. 1 sertifikat HGB No. 12124.

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I.
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Tergugat I dan 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 para Tergugat I dan Tergugat II 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 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 Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK).
- Menghukum 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 pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya dipersidangan yang bernama H. Elvan Gomes, S.H. Advokat dan Investigasi Hukum Elvan Gomes dan Rekan yang beralamat di Plaza Kertamukti Nomor 1D, Jalan Kertamukti Cirendeu Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2018, sedangkan Turut Tergugat telah datang menghadap kuasanya dipersidangan yang bernama Irfan Aziz Pleno Siregar, S.H., QIA., Raden Isha Wiyono, S.H. dan kawan-kawan Karyawan Perum Bulog yang

Hal 9 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav 49 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim telah memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk terlebih dahulu menempuh perdamaian melalui mediasi sebagaimana yang di amanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Dodong Iman Rusdani, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 248/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr., tertanggal 1 Agustus 2018, akan tetapi upaya perdamaian yang dibantu oleh Mediator tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian sebagaimana disebutkan dalam Surat Laporan Mediator tertanggal 15 Agustus 2018;

Meimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Para Penggugat, dan atas surat gugatan yang dibacakan tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban, sebagai berikut :

## I. Dalam Eksepsi:

Bahwa Para Tergugat (1,2) menolak seluruh alasan diajukan permohonan atau gugatan para penggugat, sebagai berikut :

A. Bahwa gugatan penggugat *error in persona*, karena Para penggugat tidak mempunyai hak terhadap persil tanah bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam gugatan ini.sebab:

1. Para 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 Notaredangis Muhammad Said Tajuddin, SH.Sesuai yang tercantum dalam sertifikat HGB persil tanah bangunan tersebut.

2. 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.

Hal 10 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



3. Bahwa Yayasan Yanatera Bulog Ketuanya adalah Zainul Karim, SH dan didirikan oleh Bustanil Arifin, SH dkk secara pribadi.

4. 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 beijalan dalam No. Perkara 16/Pdt.G/2016/PNJaksel.

5. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat maupun objek sengketa.karena penggugat 1 bukanlah Yayasan bina sejahtera Warga Bulog (YANATERA),melainkan YABINSRA yang keabsahan hukumnya sedang Tergugat 1 dan 2 Gugat Di PN Selatan, sekarang dalam roses banding di Pengadilan tinggi DKI Jakarta, dan bukan pemilik asset objek sengketa tersebut.Dan lebih llagi para penggugat mengaskui mendasari legal srandingnya berdasarkan akta notaris mariskeyang bertentangan dengan akta pendirian no 155 tahun 1984 dan undang undang yayasan,dan itu juga sudah menjadi objek yang tergugat 1 gugat di PN Selatan.

6. Bahwa para tergugat adalah anggota yayasan yanatera bulog,dan ikut andil dalam memiliki aset tersebut, karena sebagai modal dasar pendirian yayasan Bina sejahtera warga bulog(Y anaterajberasal dari pemotongan gaji suami para tergugat dan dari pemotongan hak tunjangan perumahan.Dan dari Bantuan Keuangan BULOG LPND,serta persil tanah dan bangunan tersebut dibeli dari modal dasar tersebut.

7. Bahwa penunjukan pengelolaa PT Sistim Maju Perkasa oleh yabinsra maupun peijanjian sewa menyewa antara Sistim Maju dengan Perum Bulog adalah Causa yang tidak halal dan perbuatan melawan hukum,dan harus batal demi hukum.

8. Bahwa Para tergugat juga telah mengajukan pembelian rumah tersebut kepada Bulog LPND,dan karenanya yang seharusnya yang mengajukan gugatan adalah yanatera bulog dan bulog LPND,bukan Yabinsra dan PT Sistim Maju Perkasa.

B. Bahwa Pengadilan Jakarta Utara tidak berhak mengadili perkara ini, karena, yang menjadi dasar hukum gugatan ini adalah dasar hukum yang melawan hukum melanggar pasal 1320 kuhperdata dan 1355



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuherperdata,yang seharusnya ditunggu dulu inkrah keputusan tersebut,baru PN Utara menyidangkannya,sesuai alasan berikut:

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*"
2. Bahwa dalam gugatan tersebut oleh para tergugat,keabsahan hukumnya,sebagai digugat di PN Selatan tersebut, teregister sesuai dengan perkara No. 16/Pdt.G/2016/PNJaksel Penggugat telah termasuk yang tergugat gugat.
3. Bahwa adanya permohonan intervensi dari Penggugat untuk ikut dalam perkara No. 16/Pdt.G/2016/PNJaksel

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 penggugat 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 hukum dan melanggar ketentuan UU Yayasan Yanatera. Dan Lwgal Standing penggugat seaneig 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 hukum, objek, posita

Hal 12 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan petitum tidak jelas dan sejalan putusan mahkamah agung no. 616K/SIP/1973 Juncto Putusan Mahkamah Agung No. 8 IK/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 2

C. Bahwa tergugat 1 dan 2 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 Widjanarko Puspoyo, MA, dan pendirinya adalah Widjanarko 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

Hal 13 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



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 lain yaitu mengalihkan Saham Bukopin kepada Pihak Ketiga membentuk PT yang menguasai asset milik yanatera secara melawan hukum dan mengerjakannya kepada pihak lain dan membagi bagian asset milik Yanatera kepada Pribadi pribadi yang bukan Anggota Yayasan Yanatera sesuai akte no. 155 tahun 1984 tersebut.

5. Bahwa dengan adanya tindakan para penggugat tersebut tergugat 1 dan 2, bersama kawan kawan dan ketua Yayasan Yanatera melakukan pembelaan diri menyelamatkan asset Yanatera dari adanya upaya penghapusan 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.

6. Bahwa tindakan tergugat 1 dan 2 tidak bertentangan dan tidak melawan hukum karena tindakan tergugat 1 dan 2 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 iiquidasi 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



c. Bahwa tindakan penggugat tersebut dengan menggunakan akte-akte yang dilandasi dari akte No. 4 dan 10 tersebut 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.

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 Revatouir Besar lebih dahulu terhadap tanah dan bangunan yang tergugat 1 dan 2 huni sampai adanya kekuatan hukum yang tetap.

11. Bahwa karena para penggugat tidak berhak memegang sertifikat HGB objek sengketa tersebut, dan Yayasan Yanateradimohonkan 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 2 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 rekonsensi

*Hal 15 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat rekonvensi adalah Anggota Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog atau yang disingkat YANETERA, yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Mohamad Said Tadjoeidin No. 155 pada tanggal 17 Januari 1984, Vide Bukti PI.

2. Bahwa para tergugat rekonvensi telah melakukan tindakan melawan hukum bersama Widjanarko Puspoyo, MA; Saean 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:

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; Saean 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. Perkara16/Pdt.G/2016/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

Hal 16 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



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

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 YABINISTRA. 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 kepada tergugat rekonsensi namun tidak diindahkan, dan karenanya penggugat rekonsensi mengajukan gugatan ke pengadilan Jakarta selatan kepada penggugat rekonsensi, dan sidangnya saat ini masih berjalan dan terdaftar dalam register nomor 16/Pdt.G/2016/PNJaksel

3. Bahwa tindakan para tergugat rekonsensi tersebut telah melanggar hak kewenangan, hak subjektif dari Yayasan Yanatera Bulog baik Pendiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Ketua Yayasan dan Anggota Yayasan, serta bertentangan dengan kesusilaan kepatutan dan keadilan dimana para tergugat rekonvensi telah mengambil asset asset Yayasan Yanatera Bulog dan Anggota Yayasan Yanatera Bulog dan xnengusir dan melaporkan penggugat rekonvensi sebagai Anggota Yayasan untuk keluar dari tanah bangunan yang menjadi hak penggugat rekonvensi dan Yayasan Yanatera Bulog, padahal tergugat rekonvensi tau bahwa tergugat memenuhi secara legal.

4. Bahwa perbuatan para tergugat rekonvensi tersebut merupakan kesalahan dan perbuatan melawan hukum yang melanggar UU Yayasan Juncto UU No. 39 Tahun 1999 Juncto UU HUKum Perdata dan Pidana yang merugikan para penggugat rekonvensi dan yayasan dari perbuatan tersebut yaitu dengan dialihkannya saham Yayasan Yanatera di Bank Bukopin, dan mengalihkan asset lainnya dan membentuk badan hukum yang menguasai asset miiik Yayasan Yanatera Bulog.

5. Bahwa tindakan tersebut telah merugikan secara morii maupun materil kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Penggugat rekonvensi yang nilainya tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000.000,- (Lima Triliun Rupiah) dan kepada para penggugat rekonvensi sebesar Rp.6.000.000.000,- (Enam Milya Rupiah) padahal tergugat rekonvensi tidak pernah menaruh modal dalam pembentukan yayasan tersebut, dan penggugat rekonvensi 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 hukum yang diatur oleh Pasal 1365 yang telah terbukti karena adanya fakta sebagai berikut:

- a. Ada perbuatan yang bertentangan melawan hukum.
- b. Adanya kesalahan.
- c. Ada hubungan sebab akibat yang menimbulkan akibat dari perbuatan tergugat rekonvensi.

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 rekonvensi.

8. Bahwa berdasarkan fakta tersebut maka para tergugat rekonvensi dikenakan hukuman telah melakukan perbuatan hukum, dan diperintahkan untuk mengembalikan asset asset milik Yayasan Yanatera Bulog kepada Ketua Yayasan Yanatera Bulog No. 155 serta membatalkan keijjasama

Hal 18 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



maupun jual beli yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi kepada pihak ketiga dan membayar ganti rugi kepada para penggugat rekonvensi dan Yayasan Yanatera Bulog senilai Rp. 5.000.000.0000.0000,- (Lima Milyar Rupiah) kepada Yayasan Yanatera 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 Yaneterabulog, serta membolehkan penggugat rekonvensi untuk memiliki dan 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 dalil para penggugat secara keseluruhan.
2. Menyatakan dan memutuskan gugatan para penggugat *error 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 dalil penggugat secara keseluruhan.
2. Menerima seluruh dalil dalil tergugat 1 dan 2 secara keseluruhan
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara penggugat dan tergugat 1 dan 2
4. Menyatakan dan memutuskan objek perkara bukan milik para penggugat.
5. Menyatakan dan memutuskan mengembalikan objek perkara kepada Yayasan Yanatera Bulog



6. Menyatakan dan memutuskan para penggugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para tergugat dan Yayasan Yanatera Bulog.

II. Dalam Rekonvensi

1. Menerima seluruh dalil-dalil para penggugat rekonvensi secara keseluruhan

2. Menyatakan sah dan berharganya sita jamin revotoir beslagh atas tanah dan bangunan yang dikuasai penggugat rekonvensi 1 dan 2 terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari tergugat rekonvensi

3. Menyatakan para tergugat rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum kepada penggugat rekonvensi 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 rekonvensi mengembalikan seluruh asset Yayasan Yanatera 155 tahun 1984 kepada Ketua Yayasan Yanatera No. 155 tahun 1984

5. Menghukum para tergugat rekonvensi 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 rekonvensi.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawabannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat atau kuasanya pada saat persidangan dengan acara pengajuan jawaban tidak hadir tanpa suatu alasan yang sah, sedangkan pada saat persidangan sebelumnya telah hadir dan telah mengetahui pengumuman persidangan berikutnya untuk jawaban di Persidangan, maka menurut Majelis Hakim Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II telah mencabut Kuasanya sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pencabutan Kuasa tanggal 25 Oktober 2018, dan telah datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama Drs. Rizki H. Yoserizal, S.H., M.H. Maman Suparman, S.H., M.H. dan Yanto, S.H. Advokat yang berkantor di Hukum Yoserizal & Partners yang beralamat di Jalan Papango II C Nomor. 3 Tanjung Priok Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II tersebut, Para Penggugat mengajukan repliknya tanggal 25 Oktober 2018 dan atas replik Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan duplikatnya pada tanggal 08 November 2018;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat I telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut :

1. Foto copy Akta pendirian Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog Nomor : 155 yang dibuat dihadapan Notaris Mohammad Said Tadjoeidin, tanggal 17 Januari 1984, diberi Tanda P.1-1;
2. Foto copy Akta Nomor : 10 yang dibuat dihadapan Notaris Marjike, tanggal 17 Februari 2006, diberi tanda P.1-1a;
3. Foto copy surat dari Departemen Hukum Dan Hak Asazi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Hukum Umum Administrasi Hukum Umum, Nomor : C-HT.01.09-136, tanggal 12 April 2006, diberi tanda P.1-1b;
4. Foto copy Akta Nomor : 03 Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog Periode 2014 sampai dengan 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Asep Heryanto, S.H., M.Kn. tanggal 24 Juni 2014, diberi Tanda P.1-2;
5. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 18/YBSWB/VI/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Asep Heryanto, S.H., M.Kn. tanggal 24 Juni 2014, diberi tanda P.1-2a;
6. Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 10/II/12/84 tanggal 17 Desember 1984, diberi tanda P.1-3;
7. Foto copy Kwitansi Tanda Terima dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, tanggal 30 Desember 1984, diberi tanda P.1-3a;
8. Foto copy Kwitansi Tanda Terima dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, tanggal 09 Februari 1985, diberi tanda P.1-3b;
9. Foto copy Kwitansi Tanda Terima dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, tanggal 25 Maret 1985, diberi tanda P.1-3c;
10. Foto copy Kwitansi Tanda Terima dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, diberi tanda P.1-3d;
11. Foto copy Berita Acara Serah Terima antara Zainal Karim, S.H. dan Drs. H. Subroto, tahun 1985, diberi tanda P.1-3e;
12. Foto copy Setifikat Hak Guna Usaha Nomor : 12105, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 28 Februari 2011, diberi tanda P.1-4;
13. Foto copy Setifikat Hak Guna Usaha Nomor : 12124, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 28 Februari 2011, diberi tanda P.1-4a;

Hal 21 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Rumah Nomor : 54/II/09/85 antara Yayasan dengan Bulog, tanggal 03 September 1985, diberi tanda P.1-5;
15. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Rumah Nomor : PSM-018/BP/YTR/12/1996 tanggal 30 Desember 1996, diberi tanda P.1-5a;
16. Foto copy Surat Nommor : 043/PH/YTR/04/1997 dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog, tanggal 30 April 1997, diberi tanda P.1-5b;
17. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara PT. Yana Graha Mandiri dengan Perum Bulog, diberi tanda P.1-5c;
18. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara PT. Yana Graha Mandiri dengan Perum Bulog, diberi tanda P.1-5d;
19. Foto copy Keputusan Direksi Perum Bulog Nomor : KEP-39/DIR/02/2004 tentang Rumah Perusahaan, Mess dan Pesanggrahan Perum Bulog, 20 Februari 2004, diberi tanda P.1-6;
20. Foto copy Surat Bulog Nomor : 644/III/DU000/11/2008 kepada Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi, tanggal 05 Desember 2008 diberi tanda P.1-7;
21. Foto copy Surat BPK Nomor : 73/S/XX.4/02/2010 kepada Direktur Utama Perum Bulog, tanggal 17 Maret 2010, diberi tanda P.1-8;
22. Foto copy Surat Nomor : 173/II/DU103/03/2010 dari Bulog, tanggal 24 Maret 2010, diberi tanda P.1-8a;
23. Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Drs. H. Turba, tanggal 16 September 2013 diberi tanda P.1-9;
24. Foto copy Akta Nomor : 04 yang dibuat dihadapan Notaris Marjke Rooselien, tanggal 30 Januari 2004, diberi tanda P.1-10;
25. Foto copy Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Undang Undang tentang Yayasan, Nomor : 63 tahun 2008, diberi tanda P.1-11;
26. Foto copy Surat Perum Bulog Nomor : B-745/III/DS.400/06/2008 tanggal 24 Juni 2008, diberi tanda P.1-12;
27. Foto copy Surat Nomor : 752/III/DS.S.401/07/2009 dari Bulog , bulan Juli 2009, diberi tanda P.1-12a;
28. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 523/Pdt.G/ 2017/PN Jkt.Utr, tanggal 01 September 2017, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, diberi tanda P.1-14;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai kecuali bukti P.1-1, P.1-3e, P.1-5, P.1-6, P.1-7, P.1-8, P.1-8a, P.1-11, P.1-12, P.1-12a, dan P.1-14 berupa foto copy foto copy;

Hal 22 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat II telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Pendirian PT. Sistemaju Mandiri Prakasa Nomor : 22, yang dibuat dihadapan Notaris Emmi Hartati Yunizar, tanggal 02 Februari 1996, diberi Tanda P.2-1;
2. Foto copy Akta Pendirian PT. Sistemaju Mandiri Prakasa Nomor : C2-12096 HT.01.01.Th.98, dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, tanggal 25 Agustus 1998, diberi Tanda P.2-1a;
3. Foto copy Akta Pengangkatan Ir. Alip Afandi, M.M sebagai Direktur PT. Sistemaju Mandiri Prakasa Nomor : 03, yang dibuat dihadapan Notaris Dini Hayati, S.H. tanggal 05 Februari 2018, diberi Tanda P.2-1b;
4. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara PT. Sistemaju Mandiri Prakasa dengan Perusahaan Umum Bulog, diberi Tanda P.2-2;
5. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara PT. Sistemaju Mandiri Prakasa dengan Perusahaan Umum Bulog, diberi Tanda P.2-2a;
6. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara PT. Sistemaju Mandiri Prakasa dengan Perusahaan Umum Bulog, diberi Tanda P.2-2b;
7. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara PT. Sistemaju Mandiri Prakasa dengan Perusahaan Umum Bulog, diberi Tanda P.2-2c;
8. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara PT. Sistemaju Mandiri Prakasa dengan Perusahaan Umum Bulog, diberi Tanda P.2-2d;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat, Kuasa Hukum Para Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu: Suroso Natakusuma dan Mulyo Sidik yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Suroso Natakusuma:
  - Bahwa saksi pernah bekerja di Bulog dengan jabatan Kepala Bulog Jaya;

Hal 23 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Yayasan memiliki 26 unit rumah dan tanah yang berada di Sunter Agung Podomoro;
- Bahwa rumah yang dimiliki oleh Yayasan yang digunakan untuk ditinggali oleh karyawan Bulog maupun pejabatnya;
- Bahwa dalam penempatan rumah tersebut sudah ada surat ijin penempatannya;
- Bahwa apabila karyawan maupun pejabat harus memenuhi beberapa syarat yaitu pejabat harus dengan golongan III C, apabila pindah tugas harus diserahkan kembali kepada Bulog, apabila Karyawan / Pejabat tersebut meninggal dunia maka keluarganya harus dikeluarkan termasuk dengan pejabat yang pensiun;
- Bahwa menurut saksi Tergugat I tidak ada hak untuk menempati rumah yang dimiliki Yayasan karena suaminya sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tahu adanya surat dari Bulog perihal perintah atau tegoran untuk penghuni untuk mengosongkan rumah;
- Bahwa sebelum penghuni memasuki rumah, ada surat yang ditandatangani berupa surat perjanjian apabila pindah tugas, pensiun maupun meninggal dunia maka akan mengosongkan rumah;
- Bahwa didalam surat ijin penempatan tidak ada pesangon;
- Bahwa hubungan Yayasan dengan Bulog tidak ada hubungan langsung dengan Bulog;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut sudah dibeli oleh Yayasan;
- Bahwa apabila penghuni keluar dari rumah tersebut akan diberikan uang keroiman sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Yayasan memberikan pensiunan Bulog untuk mendapatkan asuransi kesehatan dan THR setahun sekali;
- Bahwa Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog maupun Yabinstra adalah nama yang sama;
- Bahwa setahu saksi pergantian pengurusan Yayasan telah dilakukan beberapa kali;
- Bahwa pendiri pendiri Yayasan Buntanil Arifin adalah Kabulog, Sukriya Atmaja adalah Waka Bulog dan yang lainnya memiliki jabatan struktural;
- Bahwa modal awal Yayasan berasal dari Dana pribadi pendiri;
- Bahwa iuran anggota dulunya ada kemudian dihapuskan dan uang yang awalnya dipungut sudah dikembalikan;
- Bahwa rumah tersebut dibeli oleh Zainul Karim selaku Ketua Yayasan Bhina Sejahtera Warga Bulog;

Hal 24 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



2. Mulyo Sidik:

- Bahwa saksi bekerja di Bulog dengan jabatan sebagai Ketua Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog;
- Bahwa saksi tahu dihadapkan dipersidangan ini karena adanya gugatan antara Penggugat dan Tergugat mengenai rumah yang ditempati tanpa hak;
- Bahwa setahu saksi rumah-rumah yang ditempati merupakan asset milik Yayasan;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut adalah asset Yayasan dari dokumen catatan Asset Yayasan pada saat serah terima sebagai pengurus Yayasan;
- Bahwa PT. Sistemaju Mandiri Prakasa hanya sebagai pengelola;
- Bahwa rumah yang disewa Bulog untuk karyawannya dengan persyaratan tertentu;
- Bahwa persyaratan yang dimaksud adalah seperti penghuni diwajibkan pindah apabila pindah tugas, pensiun dan meninggal dunia;
- Bahwa saksi tahu persyaratan penempatan ada ijinnya;
- Bahwa setahu saksi karyawan yang menempati rumah tidak ada sewa menyewa dengan Bulog;
- Bahwa setiap rumah ada ijin hak guna bangunan sebanyak dua buah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Pendirian Nomor : 155, diberi Tanda T.I-1;
2. Foto copy Perjanjian Jual Beli tanggal 17 Desember 1984, diberi Tanda T.I-2;
3. Foto copy Surat Keputusan Kepala Bulog tentang Bantuan Pemberian keuangan tanggal 17 Desember 1984, diberi Tanda T.I-3;
4. Foto copy Surat Pengakuan Hak tanggal 28 Juli 2017, diberi Tanda T.I-4;
5. Foto copy Surat Izin Menempati Rumah tanggal 14 Agustus 2017, diberi tanda T.I-5;
6. Foto copy Surat Pendirian Yayasan Yanatera tanggal 25 April 2001, diberi tanda T.I-6;
7. Foto copy SK Pensiun, diberi tanda T.I-7;
8. Foto copy Kartu Keluarga, diberi tanda T.I-8;
9. Foto copy Karsip, diberi tanda T.I-9;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy Daftar Penisunan PNS Bulog tahun 2018, diberi tanda T.I-10;
11. Foto copy Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 49 tanggal 07 November 1985, diberi tanda T.I-11;
12. Foto copy Surat Eggi Sudjana & Partners tanggal 14 November 2016, diberi tanda T.I-12;
13. Foto copy Surat Laporan Polisi Nomor : TBL/16/1/2018/Bareskrim tanggal 08 Januari 2018, diberi tanda T.I-13;
14. Foto copy Akta Nomor : 4 yang dibuat dihadapan Notaris Mariske Rosselien, S. S.H. tanggal 30 Januari 2004, diberi tanda T.I-14;
15. Foto copy Akta Nomor : 10 tanggal 17 Februari 2006, diberi tanda T.I-15;
16. Foto copy Akta Nomor : 5 yang dibuat dihadapan Notaris Zzulhendrif, S.H. SPN. Tanggal 07 September 2016, diberi tanda T.I-16;
17. Foto copy Surat Teguran tanggal 11 Agustus 2017, diberi tanda T.I-17;
18. Foto copy Surat MPN, tanggal 05 Mei 2017, diberi tanda T.I-18;
19. Foto copy Putusan Intervensi Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, diberi tanda T.I-19;
20. Foto copy Putusan Pokok Perkara, diberi tanda T.I-20;
21. Foto copy Risalaah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 16/Pdt.G/ 2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 31 Mei 2018, diberi tanda T.I-21;
22. Foto copy Undang Undang Yayasan Nomor : 16/2001, diberi tanda T.I-22;
23. Foto copy Undang Undang Hukum Perdata, diberi tanda T.I-23;
24. Foto copy Surat Forum Pemerhati Warga Bulog tanggal 07 November 2013, diberi tanda T.I-24;
25. Foto copy Surat Notaris Mariske Roosellien, S. S.H. Nomor : 07/HN-PT/XI/2012 tanggal 13 November 2012, diberi tanda T.I-25;
26. Foto copy Masalah Anggota PPBL Nomor : 84/II/BP-YTR/05/2018 tanggal 09 Mei 2018, diberi tanda T.I-26;
27. Foto copy Masalah Anggota PBBL Nomor : 088/PP-PPBL/05/2015 tanggal 14 Mei 2018, diberi tanda T.I-27;
28. Foto copy Undang Undang Notaris, diberi tanda T.I-28;
29. Foto copy Akta Notaris Nomor : 01 tanggal 17 Januari 1984, diberi tanda T.I-29;

Hal 26 Putusan 41 Nomor 248/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)



30. Foto copy Surat Akta Notaris Nomor : 7 tentang Pernyataan Mendiami Rumah di Blok C 7 Nomor 17 RT/RW 002/011 Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara, diberi tanda T.I-30;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai kecuali bukti T.I-4, T.I-5 dan T.I-6 berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I tidak mengajukan bukti saksinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut :

1. Foto copy Dropping uang Nomor : KEP-1685A/KA/12/1984 dari Bulog, diberi Tanda T.II-1;
2. Foto copy Perjanjian Jual Beli 228 unit Rumah dengan PJB Nomor : 10/II/12/84 antara Yanatera dengan Developer PT. Sublik Satu, diberi Tanda T.II-2;
3. Foto copy Akta Pendirian Akta Pendirian Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog Nomor : 155 tanggal 17 Januari 1984, diberi Tanda T.II-3;
4. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 49 tanggal 1985, diberi Tanda T.II-4;
5. Foto copy Akta Nomor : 16 yang dibuat dihadapan Notaris Hartati Yunizar, tanggal 08 Agustus 1991, diberi Tanda T.II-5;
6. Foto copy Surat Izin Penempatan Rumah atas nama Eddy Haryono, diberi Tanda T.II-6;
7. Foto copy Surat Permohonan Memebli Rumah dan disposisi Kabulog Deputi Administrasi serta Deputi Keuangan, tahun 1999, diberi Tanda T.II-7;
8. Foto copy Surat Keputusan Pensiunan atas nama Eddy Haryono, diberi Tanda T.II-8;
9. Foto copy Surat badan Pendiri tanggal 25 April 2001, diberi Tanda T.II-9;
10. Foto copy Akta Nomor : 14 yang dibuat dihadapan Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan, S.H. tanggal 30 Januari 2004, diberi Tanda T.II-10;
11. Foto copy Akta Nomor : 10 yang dibuat dihadapan Notaris Marijke Rooselien Sopaheluwakan, S.H. tanggal 17 Februari 2006, diberi Tanda T.II-11;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Transkrip Pembicaraan tanggal 20 Maret 2014, diberi Tanda T.II-12;
13. Foto copy Transkrip pembicaraan tanggal 04 Juni 2014, diberi Tanda T.II-13;
14. Foto copy Surat Nomor : C-HT.01,09-136 tanggal 12 April 2006, diberi Tanda T.II-14;
15. Foto copy Memorandum yang ditandatangani oleh Zainul Karim, S.H. tanggal 01 Juni 2013, diberi Tanda T.II-15;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata hanya bukti T.II-15 yang isinya sesuai, sedangkan bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-11 dan T.II-14 berupa foto copy dari foto copy dan bukti T.II-12 dan T.II-13 berupa foto copy dari transkrip rekaman;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II tidak mengajukan bukti saksinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut :

1. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Perusahaan Umum BULOG dengan PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa Nomor : SPK-26/DS407/04/2011 tanggal 14 April 2011, diberi Tanda TT-1;
2. Foto copy Surat Perum BULOG kepada Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) Nomor : B-644/II/DU000/11/2008 tanggal 5 Desember 2008 perihal : Informasi Yayasan, diberi Tanda TT-2;
3. Foto copy 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, diberi Tanda TT-3;
4. Foto copy 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, diberi Tanda TT-4;
5. Foto copy Surat Badan Pemeriksa Keuangan Nomor : 379/S/XX/09/2014 tanggal 18 September 2014, perihal : Saham Kopelindo dan Yabinstra di Bank Bukopin, diberi Tanda TT-5;
6. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Nomor : PSM-018/BP/YTR/12/1996 tanggal 30 Desember 1996, diberi Tanda TT-6;

Hal 28 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Keputusan Direksi Perum BULOG Nomor : Kep-39/DIR/02/2004 tanggal 20 Februari 2004 tentang Rumah Perusahaan Mess dan Pesanggrahan Perum BULOG, diberi Tanda TT-7;
8. Foto copy Surat Perum BULOG Nomor : B-745/III/DS400/06/2008 tanggal 24 Juni 2008 perihal sewa rumah, diberi Tanda TT-8;
9. Foto copy Surat Perum BULOG Nomor : B-752/III/DS.401/07/2009 Jul 2009 perihal : Pengosongan Rumah Podomoro, diberi Tanda TT-9;
10. Foto copy Surat Perum BULOG Nomor : B-1035/III/DS300/10/2012 tanggal 3 Oktober 2012 kepada Eggi Sudjana & Partners, diberi Tanda TT-10;
11. Foto copy Surat Sdr. Bagus Amran Sumanto (Suami dari Tergugat I) tanggal 21 Juni 2000, diberi Tanda TT-11;
12. Foto copy Surat Izin Penempatan Rumah (SIP) Nomor : 117/2.06/08/2000 tanggal 4 Agustus 2000 dari Kepala Depot Logistik Jakarta Raya kepada Sdr. Bagus Amran Sumanto (Suami dari Tergugat I), diberi Tanda TT-12;
13. Foto copy Surat Perjanjian Tentang Penghunian Rumah Dinas Jabatan Nomor : 104/1.03/08/2000 tanggal 4 Agustus 2000, diberi Tanda TT-13;
14. Foto copy Surat Permohonan Pindah Menempati Rumah Dinas Blok C 7 No. 1 Podomoro tanggal 14 September 1999, diberi Tanda TT-14;
15. Foto copy Surat Izin Menempati Rumah Jabatan Nomor : 134/2.06/XI/1999 tanggal 9 November 1999 diberi Tanda TT-15;
16. Foto copy Surat Pernyataan Nomor : 134/2.06/XI/1999 tanggal 9 November 1999, diberi Tanda TT-16;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan ternyata seluruh bukti berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat, Kuasa Hukum Turut Tergugat juga mengajukan bukti saksi, yaitu: Deddy S.A Kodir yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Deddy S.A Kodir:

- Bahwa saksi pernah menjabat selaku Direktur SDM dan Umum Perum BULOG dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa saksi pernah 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;

Hal 29 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi 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);
- 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 saksi 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 II dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulannya tanggal 21 Februari 2019 sedangkan Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan dan sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Hal 30 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mendalilkan eksepsi tentang:

1. Gugatan Penggugat Error in Persona.

- Karena para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap persil tanah bangunan yang dijadikan objek sengketa.
- Para penggugat tidak mempunyai legal standing selaku Penggugat sebab pemegang Hak Guna Bangunan adalah Penggugat dan Yayasan Yanatera Bulog sesuai Akta Notaris No. 115 Tahun 1984.
- Bahwa tanah dan bangunan yang dihuni Tergugat I dan Tergugat II dibeli oleh Zainul Karim, SH, selaku ketua Yayasan Yanatera Bulog, yang telah diserahkan kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Anggota Yayasan Yanatera Bulog guna kesejahteraan warga Bulog bukan Perum Bulog.-
- Bahwa legal standing Penggugat didasari dengan legal standing yang melawan hukum, saat ini Tergugat menggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan sedang berjalan dalam No. Perkara 16/Pdt.G/2016/PN.Jaksel.
- Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa karena Penggugat I bukanlah Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (YANATERA) melainkan YABINSRA yang keabsahan hukumnya sedang Tergugat I dan II gugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- Bahwa Para Tergugat adalah anggota Yayasan Yanatera Bulog dan ikut andil dalam memiliki aset tersebut, karena modal dasar pendirian Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog ( YANATERA) berasal dari pemotongan gaji suami para Tergugat, pemotongan hak tunjangan perumahan, bantuan keuangan Bulog LPND.
- Bahwa penunjukan pengelola PT. Sistim Maju Perkasa oleh YABINSRA maupun perjanjian sewa menyewa antara sistim maju dengan Perum Bulog adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa para Tergugat telah mengajukan pembelian rumah kepada Bulog LPND dan karenanya yang mengajukan gugatan adalah YANATERA BULOG dan BULOG LPND bukan YABINSRA dan Sistim Maju Perkasa;

Hal 31 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



2. Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berhak mengadili perkara ini.
  - Bahwa Perkara ini mempunyai objek yang sama yaitu melawan hukum dengan perkara yang saat ini Tergugat gugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. Perkara 16/Pdt.G/2016/PN.Jaksel yang saat ini dalam proses banding, dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berhak mengadili perkara yang sama oleh karena bertentangan dengan Undang Undang Kekuasaan Kehakiman ;
3. Gugatan Penggugat Kabur.
  - Penggugat tidak menguraikan dari mana memperoleh dan mempunyai hak terhadap objek perkara;
  - Dasar hukum objek gugatan kabur karena para Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk bertindak selaku Penggugat.
  - Posita dan Petitumnya Kabur karena gugatan bukanlah milik Penggugat melainkan milik para Tegugat dan Yayasan Yanatera Bulog yang dibeli dari PT. Subik Satu pada tahun 1984.

Menimbang, bahwa para Penggugat menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya, dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sudah menyangkut pokok perkara.
- Bahwa Penggugat mempunyai legal standing sebab Bina Sejahtera Warga Bulog/Yabinstra didirikan berdasarkan Anggaran Dasar yang dibuat dihadapan Muhammad Said Tadjoedin,SH., No. 155 tanggal 17 Januari 1984 diumumkan dalam Berita Negara RI tanggal 23 Februari 1996, yang dirubah beberapa kali dimana Penggugat I ( Yayasan Sejahtera Warga Bulog semula disingkat YANATERA dirubah menjadi YABINSTRAS).
- Bahwa perkara ini tidak benar sudah diproses terlebih dahulu di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan sedang berjalan dengan Obyek yang sama, sebab perkara a quo baik subjek hukum maupun objek sengketa tidak sama dengan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- Bahwa Penggugat memperoleh objek perkara dengan cara membeli dari PT. SUBIK SATU, pada tanggal 17 Desember 1984 sesuai perjanjian Jual Beli No. 10/1/12/84 ;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dihubungkan dengan dalil tanggapan/ bantahan Penggugat , Eksepsi



Tergugat I dan Tergugat II sudah menyangkut Pokok Perkara yang untuk menentukannya harus melalui pembuktian;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah menyangkut pokok perkara, maka Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II akan dipertimbangkan secara bersama sama dalam pokok perkara, dengan demikian Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Penggugat adapun yang menjadi dalil pokok adalah :

- Bahwa Penggugat I adalah pemilik dari 26 ( dua puluh enam) unit rumah tinggal yang terletak di Komplek Podomoro Sunter Blok C.7 mulai dari No. 1 sampai dengan No. 26, jalan Agung Permai 29- 30, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. termasuk rumah yang dikuasai/ditempati oleh Tergugat I yaitu unit No. 17, dan Tergugat II menguasai/menempati unit No. 1.
- Bahwa Penggugat I telah menunjuk Penggugat II yaitu PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa selaku pengelola untuk digunakan rumah jabatan Perum Bulog/Dolog DKI;
- Bahwa ke 26 ( dua puluh enam) rumah tersebut telah dikontrak Perum Bulog / Turut Tergugat secara bertahap sejak tahun 1986 sampai dengan tahun 2008;
- Bahwa kemudian Unit No. 17 telah ditempati Tergugat I dan Unit No. 1 telah ditempati Tergugat II atas surat penunjukan Perum Bulog/Turut Tergugat, 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 (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.
- Bahwa sehubungan dengan ketentuan tersebut Turut Tergugat telah berulang ulang menyurati Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan rumah, namun tidak dihiraukan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruhnya gugatan para Penggugat dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- 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 akta 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.
- 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 Widjanarko Puspoyo, MA, dan pendirinya adalah Widjanarko Puspoyo CS, sedangkan yanatera bulog ketuanya adalah Zainul Karim, SH dan pendirinya adalah Bustanil Arifin CS.
- 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.
- 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

Hal 34 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik yanatera secara melawan hukum dan mengerjakamkan kepada pihak lain dan membagi bagikan asset milik Yanatera kepada Pribadi pribadi yang bukan Anggota Yayasan Yanatera sesuai akte no. 155 tahun 1984 tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat I tertanda P.I- 1 ( akta Yayasan No. 155, tanggal 17 Januari 1984), P.I- 1A (akta perbaikan No. 10, tanggal 17 Januari 2006,) telah terbukti Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog semula disingkat YANATERA kemudian disingkat YABINSTRAN, yang selanjutnya tidak lagi menggunakan singkatan berdasarkan bukti P.I- 2 ( akta No. 3, tanggal 24 Juni 2014, tentang pernyataan keputusan rapat Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog) telah terbukti Penggugat I, adalah Ketua Umum dan Sekretaris Umum Yayasan YANATERA;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 35 ayat (1) Undang Undang No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, disebutkan bahwa Pengurus berhak mewakili Yayasan baik didalam maupun diluar Pengadilan, dengan demikian Penggugat I berhak mewakili Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.II- 1 (akta pendirian PT. Sistemaju Mandiriprakarsa No. 22 tanggal 02 Februari 1996, P II- 1A ( Keputusan Menteri Kehakiman R.I No. C2-12096 HT.01.01.Th 98), P.II- 1B ( Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa No. 03 tanggal 05 Februari 2018, telah terbukti PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa adalah suatu Perseroan Terbatas yang telah berbadan hukum dan Penggugat II adalah sebagai direktur, dengan demikian dapat mewakili PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa didepan persidangan;

Menimbang, bahwa dari jawab nijawab antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat I, Tergugat II yang menjadi Obyek sengketa dalam perkara ini adalah " 2 (dua) unit rumah tinggal yang terletak di Komplek Podomoro Sunter Blok C.7, No. 17 dan No.1, jalan Agung Permai 29- 30, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang dikuasai/ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan tanpa hak atau melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan hubungan hukum Penggugat I, penggugat II, Tergugat I, Tergugat II, dengan Obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.I-3, T.2, T-2.1 ( masing masing berupa Perjanjian Jual Beli No. 10/II/12/84, tanggal 17 Desember 1984) P.I-3A, P.I-3B, P.I-3C, P.I-3D ( masing masing kwitansi penerimaan uang) dihubungkan dengan bukti P.I-4 ( Sertifikat HGB No. 12105), P.I- 4A ( Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12124 ), telah terbukti Penggugat I adalah pemilik dari 26 ( dua puluh enam) unit rumah tinggal yang terletak di Komplek Podomoro Sunter Blok C.7 mulai dari No. 1 sampai dengan No. 26, jalan Agung Permai 29- 30,

Hal 35 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Dengan demikian rumah yang dikuasai/ditempati oleh Tergugat I yaitu unit No. 17, dan Tergugat II menguasai/menempati unit No. 1, adalah milik Penggugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis Penggugat I, P.I- 5, ( Perjanjian Sewa menyewa No. 54/II/09/85, tanggal 3 September 1985) dihubungkan dengan bukti Penggugat I P. I- 5A ( Perjanjian sewa menyewa rumah No. PSM-018/BP/YTR/12/1996, tanggal 30 Desember 1996), telah terbukti Yayasan Bina Sejahtera Bulog ( YANATERA) menyewakan kepada Badan Urusan Logistik sebagai penyewa 26 ( dua puluh enam) unit bangunan rumah tinggal berlokasi di Komplek Sunter Podomoro Blok C 7, Jalan Agung Permai 29 dan 30, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan masing masing No. 1 sampai dengan 26;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat II tertanda P.II-2, ( Perjanjian Sewa menyewa No. 12/PSM- SMP/12/2006 No. PK- 222/DS.402/12/2006, tanggal 28 Desember 2006), P.2A ( Perjanjian Sewa menyewa rumah No. 17/PSM-SMP/IV/2008/ No. PK-82/DS 401/04/2008, tanggal 16 April 2008) P. II- 2B ( Perjanjian sewa menyewa No.26/PSM-SMP/IX/2008/No. PK- 118/DS-401/09/2008, tanggal 22 September 2008) P. II- 2- 2C ( Perjanjian sewa menyewa No. 37/PSM-SMP/VI/2009 / No. PK-97/DS- 401/06/2009, tanggal 11 Juni 2009),P II- 2D ( Perjanjian sewa menyewa No. 48/PSM-SMP/VI/2010- No. PK 87/DS-401/06/2010, tanggal 28 Juni 2010),dihubungkan dengan saksi Penggugat Suroso Natakusuma, saksi Turut Tergugat Deddy S.A. Kadir, telah terbukti Penggugat II menyewakan kepada Turut Tergugat selaku penyewa rumah tinggal /bangunan yang berlokasi di Blok C-7, jalan Agung Permai, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis Turut Tergugat TT-12, ( surat izin penempatan rumah (SIP) No. 117/2.06/08/2000, tanggal 4 Agustus 2000), TT-13 ( surat perjanjian tentang penghunian rumah No. 104/1.03/08/2000, tanggal 4 Agustus 2000), dihubungkan dengan bukti Tertulis Tergugat I tertanda T.5 ( surat izin menempati dan memiliki rumah No. 01/S1-KY-BSWB/VIII/2017, tanggal 14 Agustus 2017), bukti tertulis Tergugat II T. 2-6 ( surat ijin menempati rumah jabatan No. 134/2.06/XI/1999, tanggal 9 November 1999), dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat : Suroso Natakusuma, Mulyo Sidik dan saksi Turut Tergugat Deddy S.A. Kadir, telah terbukti Turut Tergugat /Perum Bulog dan Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog Penggugat-I memberi Izin kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menempati rumah Jabatan Bulog.

Hal 36 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis Turut Tergugat TT-12, ( surat izin penempatan rumah (SIP) No. 117/2.06/08/2000, tanggal 4 Agustus 2000), TT-13 ( surat perjanjian tentang penghunian rumah No. 104/1.03/08/2000, tanggal 4 Agustus 2000), dihubungkan dengan bukti Tertulis Tergugat I tertanda T.5 ( surat izin menempati dan memiliki rumah No. 01/S1-KY-BSWB/VIII/2017, tanggal 14 Agustus 2017) dan bukti tertulis Tergugat II T. 2-6 ( surat ijin menempati rumah jabatan No. 134/2.06/XI/1999, tanggal 9 November 1999), dihubungkan dengan bukti P.I-6 ( Keputusan Direksi Perusahaan Umum Bulog No. KEP- 39/DIR/02/2004, serta saksi Penggugat Suroso Natakusumo, Mulyo Sidik dan Saksi Turut Tergugat Deddy S.A. Kadir, telah terbukti izin penghunian /Penempatan rumah berakhir karena 1. Putus hubungan kerja, 2. Penghuni meninggal dunia, 3. Dicabut oleh BULOG/DOLOG oleh karena alasan pada pasal 10 ayat (2) ketentuan izin penempatan rumah jabatan, 3. Ditunjuk akomodasi / rumah lain karena alasan seperti dalam pasal 8 diatas, 5. Dipindahkan /dimutasikan ke DOLOG – DOLOG yang berada diluar daerah administrasi DKI Jaya dan tidak lagi menduduki jabatan yang setingkat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis Tergugat I tertanda T.7 ( Salinan keputusan Direksi Perusahaan Umum Bulog Nomor Kep-169/DIR/06/2004, tanggal 11 Juni 2014), telah terbukti Bagus Amran Sumanto suami Tergugat I diberhentikan dengan hormat akhir bulan Mei 2004 dari kedudukannya sebagai pegawai Divre DKI Jakarta Perum Bulog karena meninggal dunia dan berdasarkan bukti T.2-8 ( Petikan Keputusan Direksi Perusahaan Umum BULOG No. KO-219/DS102/08/2006, tanggal 3 Agustus 2005, telah terbukti mulai 31 Agustus 2005 Eddy Haryono suami Tergugat II diberhentikan dengan hormat sebagai pegawai PERUM BULOG.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.I- 12, P.I-12A, TT-9, ( surat pengosongan rumah Podomoro), telah terbukti Turut Tergugat telah memperingatkan Tergugat I dan Tergugat II agar segera mengosongkan rumah;

Menimbang, bahwa seluruh alat bukti dari Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan adanya hak kepemilikan atau ijin menempati Perumahan rumah karyawan Bulog Komplek Podomoro Jalan Agung Permai Blok C.7/No. 17 dan Blok C.7 No. 1 kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Tergugat I dan Tergugat II menempati rumah perumahan Bulog, Komplek Podomoro, jalan Agung Permai Blok C.7 No. 17 dan No. 1 atas penunjukan Turut Tergugat telah berakhir oleh karena Bagus Amran Sumanto suami Tergugat I dan Eddy

Hal 37 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haryono suami Tergugat II telah diberhentikan dengan hormat sebagai Pegawai Perum Bulog, maka Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak lagi menempati rumah tersebut sesuai dengan ketentuan ijin menempati rumah;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II masih menempati rumah tersebut sampai sekarang walaupun telah diperingatkan baik oleh Penggugat sebagai Pemilik, maupun oleh Turut Tergugat sebagai yang menunjuk Tergugat I dan Tergugat II untuk menempati rumah, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian dasar hukum gugatan Penggugat I dan Penggugat II telah terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I telah terbukti sebagai pemilik rumah tinggal beralamat di Perumahan Bulog Komplek Podomoro Jalan Agung Permai 30, Blok C.7 Nomor 17 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara yang ditempati Tergugat I sampai sekarang dengan tanpa hak dan Pemilik rumah Perumahan Bulog Komplek Podomoro Jalan Agung Permai 29, Blok C.7 Nomor 1 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara yang ditempati Tergugat II sampai sekarang dengan tanpa hak, dengan demikian Penggugat II sebagai yang ditunjuk Penggugat I untuk mengelola, mempunyai legalitas standing dan memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I adalah pemilik tanah beserta bangunan di Komplek Podomoro. Kelurahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Jalan Permai 30 Blok C.7 No. 17 sertifikat HGB No. 12105, Jalan Permai 29 Blok C.7 No. 1 sertifikat HGB No. 12124, maka petitum agar dinyatakan sebagai pemilik dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo tidak ada dijatuhkan sita baik sita *Conservatoir Beslag* (CB) maupun sita *Revindicatoir Beslag* (RB) atas rumah sengketa milik Penggugat I, di Komplek Podomoro, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jalan Permai 30 Blok C.7 No. 17 sertifikat HGB No. 12105 dan Jalan Permai 29 Blok C.7 No. 1 sertifikat HGB No. 12124, maka petitum tentang sita harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat I dan Tergugat II bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa kerugian yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sudah pasti ada setidaknya Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menguasai atau mengelola rumah tinggal yang

Hal 38 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



ditempati Tergugat I dan Tergugat II dengan tanpa hak, akan tetapi oleh karena kerugian dimaksud tidak dibuktikan secara rinci dipersidangan maka, petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti rumah tinggal yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah milik Penggugat I serta Tergugat I dan Tergugat II menempati rumah tersebut dengan tanpa hak, maka Tergugat I dan Tergugat II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja segera setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) mengosongkan rumah yang ditempatinya dengan menyerahkan kunci rumah tersebut kepada Penggugat I, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 606a RV maka untuk lebih memastikan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap, maka para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila tidak melaksanakan dapat dikabulkan sebesar masing masing Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya;

Menimbang, bahwa tentang putusan *Uitvoerbaar bij Voerraad*, oleh karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 332 Rv jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 serta tidak ada hal yang eksepsional maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak sebagiannya lagi;

DALAM REKONVENSII.

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konvensi dalam jawabannya, telah mengajukan gugatan balik kepada Penggugat I dan Penggugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik/rekonvensi, dengan demdailikan legalitas sebagai anggota Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat YANATERA yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Mohamad Said Tadjoeidin No. 155, tanggal 17 Januari 1984;

Menimbang, bahwa para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi mendailikan para Tergugat Rekonvensi/ para Penggugat I dan Penggugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan merubah akta Yayasan Yanatera Bulog dan mengambil asset asset Yayasan Yanatera Bulog;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi menolak seluruhnya gugatan Penggugat, dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sesuai ketentuan pasal 2 Undang Undang No. 16 Tahun 2001 sebagaimana dirubah dengan Undang Undang No. 28 Tahun 2004, Yayasan tidak mempunyai anggota melainkan mempunyai organ yaitu Pembina, Pengurus dan Pembina, dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tidak memiliki legal standing untuk mencampuri Yayasan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 1 ayat (1), Undang Undang No. 16 Tahun 2001, Undang Undang Tentang Yayasan disebutkan : Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu dibidang sosial, keagamaan dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota, dengan demikian Penggugat Rekonvensi menyebut identitasnya sebagai anggota Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat YANATERA adalah cacat yuridis mengenai subyeknya ( persoonnya), karena berdasarkan perundang- undangan yang berlaku yayasan tidak mempunyai anggota;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan rekonvensi, maka gugatan rekonvensi tidak perlu lagi dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dikabulkan untuk sebagian sedangkan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Tergugat I dan Tergugat II/ Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dibebani untuk membayar ongkos perkara;

Mengingat Undang Undang No. 1 Tahun 2001 sebagaimana dirubah dalam Undang Undang No. 28 Tahun 2004 Tentang Yayasan Buku III KUHPerdata, Hukum Acara Perdata/HIR dan Undang Undang lainnya yang bersangkutan;

## **MENGADILI**

**DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara.-

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebaagain;
- Menyatakan tanah beserta bangunan di Komplek Podomoro. Kelurahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Jalan

Hal 40 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permai 30 Blok C.7 No. 17 sertifikat HGB No. 12105, Jalan Permai 29 Blok C.7 No. 1 sertifikat HGB No. 12124, adalah milik sah Penggugat I.

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I.

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja 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 dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing - masing sebesar Rp. 250.000,- (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*) setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya bilamana tidak melaksanakan putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;

- Menolak gugatan Penggugat selain selebihnya;

DALAM REKONPENSI.

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menetapkan Tergugat I dan Tergugat II konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar ongkos perkara sebesar Rp.1.936.000,- (satu juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin, tanggal 25 Maret 2019, oleh kami Ramses Pasaribu, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua, Tiares Sirait, SH.,MH., dan Didik Wuryanto, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2019, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota, dibantu oleh Benedictus Pereto Ledjab, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dihadiri kuasa Hukum Penggugat I, Penggugat II, Kuasa Hukum Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Hal 41 Putusan 41 Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tiares Sirait, SH.,MH.

Ramses Pasaribu, SH.,MH.

Didik Wuryanto, SH.,MHum.

Panitera Pengganti,

Benedictus Pereto Ledjab, SH.

## Biaya-biaya:

1. PNBP	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	75.000,-
3. Panggilan	Rp.	1.800.000,-
4. PNBP Panggilan	P Rp.	5.000,-
5. PNBP Panggilan	T Rp.	15.000,-
6. Redaksi	Rp.	5.000,-
7. Materai	Rp.	6.000,-

Jumlah Rp.1.936.000,-

(satu juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

### 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)