



**P U T U S A N**

**NOMOR 448/PDT/2018/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**1. RM TRI YOGO BAROTO (Lilik)**, umur: 63 Tahun, kewarganegaraan Indonesia, karyawan Swasta, tempat tinggal Jalan Cendrawasih Raya Nomor 7A Komp. Kodam Tanah Kusir RT. 001/RW. 08, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini selaku Ahli waris dari Alm. Letkol INF RM Djabadoen, Surat Izin Perumahan, semula sebagai **PENGGUGAT I**, sekarang sebagai **PEMBANDING I** ;

**2. ADANG SUDRAJAT/MUHAMAD WAHYU WARIDAN**, Umur 70 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Jalan Cendrawasih Raya Nomor 15A Komp. Kodam Tanah Kusir Rt. 002 / Rw. 08, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini selaku Ahli waris dari Alm. Let Kol INF Pur S. Waridan NRP. 11786, dan Surat Izin Perumahan Nomor 278 – 10/DM/II/1973. Tanggal 8 Februari 1973, semula sebagai **PENGGUGAT II** sekarang sebagai **PEMBANDING II**;

**3. VICTOR SIMANUNGKALIT**, umur 71 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan, tempat tinggal Cendrawasih I Nomor 35/D dan Nomor 36/D RT. 004 / RW. 08, Kelurahan Kebayoran Lama

*Halaman 1 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini selaku Ahli waris dari Alm. Bungaran Simanungkalit, Pangkat Mayor, Surat Izin Perumahan, semula sebagai **PENGUGAT III** sekarang sebagai **PEMBANDING III** ;

4. **SRI SULASTRI /SULASTRI HANDAYANI**, umur 50 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan mengurus Rumah Tangga, alamat Jalan Cendrawasih I Nomor 40D Komp. Kodam Tanah Kusir RT. 004 / RW. 08, Kelurahan Kebayoran lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini selaku Ahli waris dari Alm. Sertu Tugimin NRP. 407455 dan Surat Izin Perumahan No. SIP/493 4/IV/2001 tanggal 2 April 2001, semula sebagai **PENGUGAT IV** sekarang sebagai **PEMBANDING IV** ;

5. **DEDE SIMANUNGKALIT / CHRISTIANUS,M.H**, umur 60 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jalan Cendrawasih I Nomor 21/D Komp. Kodam Tanah Kusir RT. 004 / RW. 08, Kelurahan Kebayoran lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, yang dalam hal ini selaku Ahli Waris dari Alm. Kapten Pur Simanungkalit NRP 153825. dan Surat Izin Perumahan Nomor 269-10/DM/VI/1972. tanggal 1 Juni 1972, semula sebagai **PENGUGAT V** sekarang sebagai **PEMBANDING V**;

6. **M. TRIMUN**, umur 63 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Cendrawasih I Nomor 54 Komp.KodamTanah Kusir RT. 008 / RW. 08, Kelurahan Kebayoran lama Selatan, Kecamatan

Halaman 2 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini selaku Ahli Waris dari Alm. Serma Pur Saaman NRP. 253677 dan Surat Izin Perumahan Nomor SIP/822 4/IX/2004. tanggal 22 September 2004, semula sebagai **PENGUGAT VI** sekarang sebagai **PEMBANDING VI** ;

**7. YAYAH / YAYAH SYAFRIAH**, umur 48 tahun, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pengurus Rumah Tanggah, alamat Jalan Cendrawasih Raya Nomor 33 H Komp. Kodam Tanah Kusir RT. 008 / RW. 08, Kelurahan Kebayoran lama Selatan. Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, yang dalam hal ini selaku Ahli Waris Alm. PNS TNI AD Penata III/C A. Syafrudin, NIP. 030089887 dan Surat Izin Perumahan Nomor SIP/210 4/III/2005. tanggal 22 Maret 2005, semula sebagai **PENGUGAT VII** sekarang sebagai **PEMBANDING VII**;

**PENGUGAT I** sampai dengan **PENGUGAT VII** sekarang **PEMBANDING I** sampai dengan **PEMBANDING VII** disebut juga sebagai **PARA PEMBANDING** ;

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Maret 2018, Para Pembanding telah memberikan kuasa kepada :

1. H. DAS'AT YUSUF, SH. MH;
2. H. SYAMSU M. KARIM AMIRULLAH, SH. Keduanya Advokat - Penasehat Hukum pada "Lembaga Hukum Generasi Muda Forum Komunikasi Putra-Putri Purnawirawan dan Putra Putri TNI-POLRI (LH-GM-FKPPI) Jakarta Selatan, berkantor di Jalan Cendrawasih Nomor 68 Tanah Kusir (Depan Kodim 0504) Jakarta Selatan 12249 ;

**MELAWAN :**

**KEMENTERIAN PERTAHANAN REPUBLIK INDONESIA (KEMHAN RI) Cq.  
PANGLIMA TENTARA NASIONAL REPUBLIK**

*Halaman 3 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



**INDONESIA Cq. KEPALA STAF TENTARA NASIONAL ANGKATAN DARAT Cq. TENTARA NASIONAL ANGKATAN DARAT KOMANDO DAERAH MILITER JAYA / JAYAKARTA**, berkedudukan / berkantor di Jalan Mayjen Sutoyo Nomor 5, Cililitan, Kramat Jati RT007/ RW.07 Cawang, Kramat Jati, Jakarta Timur DKI Jakarta. 13630, semula disebut sebagai **TERGUGAT**, **sekarang sebagai TERBANDING**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan para Penggugat sekarang para Pembanding tertanggal 25 April 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur di bawah register perkara perdata Nomor 166/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Perumahan Tanah Kusir adalah Perumahan yang sangat strategis diapit oleh dua jalan besar yakni dari timur jalan Arteri Pondok Indah atau jalan Sultan Iskandar Muda dan dari arah barat jalan Ciputat Raya. Secara administrasi pemerintahan adalah Rukun Warga 08, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota administrasi Jakarta Selatan;
2. Bahwa berawal dari dijualnya asrama Lapangan Banteng dimana Para Penggugat dari kompi protokol yang menempati asrama tersebut, karena akan dibangun Hotel Banteng yang sekarang menjadi Hotel Borobudur. Para Penggugat mendapatkan dua tawaran yakni "*pindah ke Perumahan Tanah Kusir atau memilih diberikan uang untuk rumah sendiri*";

Halaman 4 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa mengenai Perumahan tanah Kusir dahulu adalah berupa hak (*erpaht nomor 6108*) a/n NV. **Handel Bouw een Culture Matscapij kong Tin** yang selanjutnya dikonversi menjadi HGU No.1 Kebayoran a/n Handel Bowen yang terakhir menjadi PT. Perseroan Dagang Pembangunan dan Perkebunan Indonesia;
4. Bahwa berdasarkan SKEP Penguasa Perang Daerah No.162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 tentang pengambilan untuk menjadi hak milik Negara atas sebagian perkebunan karet dari perkebunan karet Kebayoran dari PT. Perseroan Dagang Pembangunan dan Perkebunan Istana Indonesia, tanah tersebut dikuasai oleh CADUAD/TNI Angkatan Darat. Setelah keadaan Negara normal kembali maka pada tanggal 8 Agustus 1968 Dirjen Agraria memerlukan SKEP No.SK 41/HGU/ 68 atas pencabutan status HGU Perkebunan menjadi TANAH YANG DIKUASAI LANGSUNG OLEH NEGARA bukan dikuasai oleh TNI AD;
5. Bahwa perumahan tanah kusir yang dibangun pada tahun 1962 yang berlokasi di ex tanah perkebunan telah dibuat 2 (dua) tipe rumah yakni 1 (satu) tipe F dan 14 rumah tipe G-90, 26 bangunan barak A-10 lokal. Bangunan sekolah dasar, balai kesehatan dan Taman Kanak-kanak, ini semua bangunan atas biaya dari pembeli asrama Banteng yang selanjutnya dibuat Hotel Borobudur. Pada awal September 1964 Para Penggugat menempati perumahan tanah kusir ini, jadi sampai saat ini Para Penggugat telah menghuni rumah di Perumahan Tanah Kusir selama 52 tahun;
6. Bahwa luas tanah Perumahan Tanah Kusir luas asalnya adalah 147 Ha, dimana tanah tersebut telah dijual kepada umum oleh oknum-oknum KODAM JAYA waktu itu, sehingga luas tanah saat ini tinggal 6,5 Ha;
7. Bahwa didalam area Perumahan sekarang telah dibangun 4 rumah yang bersertifikat yang dikuasai / dihuni oleh bukan Purnawirawan Warakawuri, yakni 2 (dua) bangunan di jalan Cendrawasih Raya, 1 bangunan di RT.004/RW.08 dan 1 (satu) bangunan di RT.005/RW.08;
8. Bahwa pada saat awal Para Penggugat datang Keadaan Perumahan sangat memperhatikan karena segala fasilitas seperti : Penerangan listrik, air bersih dan jalan masih sangat minim. Akhirnya dengan inisiatif

Halaman 5 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat dan warga, Para Penggugat menata dengan mengadakan seluruh fasilitas;

9. Bahwa 14 (empat belas) bangunan dengan tipe G-90 menjadi 1 (satu) RT (RT.001) dan 26 Barak dibangun dengan tipe K-38 dibagi menjadi 5 (lima) RT yakni RT.002, RT.003, RT.004, RT.005 dan RT.006. Sedangkan RT.008 merupakan bangunan swadaya warga yang sebelumnya adalah garasi mobil, garasi dan aula utama. Pada tahun 1970 dibangun lagi 17 bangunan dari papan borneo hasil perampasan perang Jepang (perumahan ini menjadi 1 RT. (RT.007) dan 2 bangunan rumah yang sama dibangun RT.001. Pada tahun 1980 dibangun kantor Kodim 0504 Jakarta Selatan diatas areal lapangan bola, pada tahun 1994 dibangun rumah dinas KODIM 0504 Jakarta Selatan dan pada tahun 2000 dibangun 4 bangunan rumah dinas perwira / pegawai KODIM;

10. Bahwa Para Penggugat seluruh warga telah membayar PBB mulai sejak tahun 1980 (vide bukti P-3) fasilitas yang ada saat ini sudah jauh lebih baik, jalan umum (jalan Cendrawasih Raya) , menjadi jalan penghubung dari jalan Arteri Pondok Indah (jalan Iskandar Muda) menuju jalan Ciputat Raya ke arah ke Kebayoran Kama, Bintaro dan juga menuju Ciputat. Fasilitas yang ada saat ini yang dibuat oleh swadaya masyarakat adalah :

- Masjid Arrohmah
- Mushollah
- 1 Gereja (GPIB Kharisma)
- Sekretariat RW.08/PAUD Cempaka
- Gedung PAUD yang belum selesai pembangunannya

11. Bahwa mengingat pembangunan-pembangunan di sekitar perumahan sekarang sungguh TIDAK MUNGKIN perumahan Para Penggugat akan dijadikan pangkalan militer. Saat ini Perumahan Tanah Kusir masih diatas tanah Negara seluas 6,5 Hektar yang terdiri 350 (tiga ratus lima puluh) unit tempat tinggal, ditempati oleh 826 (delapan ratus dua puluh enam) Kepala Keluarga dengan jumlah warga lebih kurang 3000 (tiga ribu) jiwa yang dibagi menjadi 8 RT. Para Penggugat sebagai penggarap dan penghuni yang telah menempati rumah selama 52 tahun telah mendapat tempat secra Yuridis yaitu menurut azas penguasaan tanah menurut

Halaman 6 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUH Perdata vide Pasal 529 KUH Perdata (BW), yaitu azas BEZITER yang beretikad baik;

12. Bahwa mengapa Para Penggugat bertekad akan tetap mempertahankan Komplek Perumahan Tanah Kusir, karena banyak bukti-bukti yang mengarah bahwa Para Penggugat berhak memiliki seperti :

12.1 Sebelum perumahan ini dibangun, tanah yang Para penggugat tempati kepemilikannya adalah atas nama PT. Istana Indonesia, mempunyai Hak Guna Usaha (HGU) bekas hak Erpacht Persil Verp No.1 seluas 121.5205 ha berdasarkan sertifikat hak tanah tanggal 17 Mei 1965. Surat ukur tanggal 31 Mei 1928 No.161 tercatat atas nama Perseroan Dagang Pembangunan dan Perkebunan Istana Indonesia berkedudukan di Jakarta;

12.2 Pada tanggal 19 Agustus 1961 dikeluarkan surat keputusan No.162 dari Panglima Daerah Militer selaku penguasa Perang Daerah dimana seluas 366.190 m<sup>2</sup> (36.6190 ha) tanah diambil untuk dikuasai dan dijadikan milik Negara dan dimanfaatkan bagi kesejahteraan anggota KodimV Jaya dimana mereka telah didirikan Asrama Kodim V Jaya dan Kostrad. Namun tetapi yang seluas 13.7520 ha dipergunakan untuk asrama Kodim, yang seluas 22.8670 ha dipergunakan untuk Asrama Kostrad. Isi dari Surat Keputusan No.162 tersebut Kodam Jaya selaku Penguasa Perang Daerah *"harus melakukan ganti rugi kepada PT. Istana Indonesia yang dibebankan kepada Departemen Angkatan Darat"*;

12.3 Pada tanggal 15 Januari 1970, PT, Istana Indonesia membuat surat kepada Panglima Kodam V Jaya yang isinya permohonan ganti rugi atas seluas tanah perkebunan dengan luas 366.190 m<sup>2</sup> (36.6190 ha) yang terperinci :

- a. Rp.50,- untuk setiap meter persegi di kali 366.190 m<sup>2</sup> yang berjumlah Rp.18.309.500,-
- b. harga pohon karet sebanyak 10.125 pohon adalah Rp.20.250.000,-
- c. hasil produksi selama 9 tahun adalah Rp.50.905.713,-

Halaman 7 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



total keseluruhan permintaan ganti rugi adalah Rp.89.905.713,- pembayaran ini sesuai ketentuan pasal 5 dari keputusan Penguasa Perang Daerah No.162 tahun 1961. Namun penggantian yang diminta tersebut diatas tidak pernah terealisasi;

12.4 Kondisi tanah tersebut diatas seluas 13.7520 ha sebagian sudah diperjual belikan kepada pihak ketiga sehingga total luas yang ada hanya tinggal 6,5 ha. Saat ini Perumahan di atas tanah tersebut terdiri dari 350 Unit Tempat Tinggal ditempati oleh 560 kepala keluarga dengan jumlah warga lebih kurang 3000 jiwa yang dibagi menjadi 8 RT. Para penggugat sebagai penggarap dari manfaat diatas TANAH NEGARA ini telah mendapat tempat secara yuridis yaitu menurut undang-undang No.5 Tahun 1960 pasal 2 tentang hukum tanah , *dimana dinyatakan yang paling berhak mengajukan kepemilikan atas tanah negara adalah mereka yang memanfaatkan tanah*. Sebagai pemanfaat tanah maka wajib membayar pajak Bumi dan Bangunan yang telah dilakukan oleh warga Perumahan Tanah Kusir sejak tahun 1980. Undang-undang 5 Tahun 1960 ini mengacu kepada asas Pemisahan Horizontal, antara tanah dan bangunan merupakan hal yang terpisah;

12.5 Bahwa mengapa Para Penggugat bertekad akan tetap mempertahankan kan Perumahan Tanah Kusir karena banyak bukti-bukti yang mengarah bahwa Para Penggugat berhak memiliki seperti :

- Para Penggugat telah menempati perumahan ini kurang lebih 52 tahun;
- Pencabut Hak Guna Usaha (HGU) bekas Erpacht atas tanah perkebunan Persil Perp. No.1 luas 121.5205 Ha terletak di Desa Kecamatan Kebayoran Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, yang berdasarkan sertifikat hak tanah tanggal 17 Mei 1965 Surat Ukur tanggal 31 Mei 1928 No. 161 tercatat atas nama Perseroan Dagang Pembangunan dan Perkebunan Istana Indonesia berkedudukan di Jakarta, sehingga sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan ini tanahnya telah kembali sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

*Halaman 8 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Keputusan Penguasa Perang Daerah No.162 tahun 1961 tentang pengembalian untuk menjadi milik Negara atas sebagian perkebunan karet Kebayoran dari PT. Perseroan Dagang Pembangunan dan Perkebunan Istana Negara (PT. Handel Bouwltuur my khong tin) yang terletak di Desa Kebayoran lama Kecamatan/kewedanaan Kebayoran Lama pada tanggal 15 Januari 1970;
- d. Surat dari PT. Perkebunan Istana Indonesia kepada Panglima Kodam perihal permohonan ganti rugi atas seluas tanah perkebunan milik PT. Perkebunan Istana Indonesia yang terletak di Desa Kebayoran Lama pada tanggal 15 Januari 1970;
- e. Surat Kodam V Jaya kepada Staff Angkatan Darat tanggal 26 Agustus 1970 tentang ganti rugi atas tanah perkebunan bekas hak Erpacht PT. Perseroan Dagang Pembangunan dan Perkebunan Istana Indonesia;
- f. setelah keadaan Nega normal kembali maka pada tanggal 8 Agustus 1968 Dirjen Agraria mengeluarkan SKEP No. SK 41/HGU/68 atas pencabutan status HGU perkebunan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara bukan dikuasai oleh TNI AD;
- g. Undang-undang No.72 tahun 1957 (asas kesejahteraan, keadilan yang merata, keterjangkauan, kemampuan financial penghuni, kontinuitas pembangunan perumahan, hak ahli waris);
- h. Keputusan Presiden No.32 tahun 1979 tentang pokok – pokok Kebijakan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konvensi hak-hak barat. Pasal 4 dan pasal 5;
- i. Surat Pangdam Jaya kepada kepala staf TNI Angkatan Darat Perihal Permohonan izin ruslag dan bangunan TNI AD Komplek Kodam Tanah Kusir No. B/1881-4/X/2005 tanggal 10 Oktober 2005 yang menyatakan bahwa status tanah di lokasi Komplek Tanah Kusir belum bersertifikat;
- j. Dari tahun 1980 dimana Para Penggugat semua sudah membayar PBB tetapi ditahun 2016 yang PBB nya kurang dari Rp.1.000.000,- dibebaskan dari pembayaran;

Halaman 9 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa sejarah panjang telah Para Penggugat lalui dengan suka dan duka memperjuangkan Perumahan Tanah Kusir ini, maka Para Penggugat tetap beretiked untuk dapat membela hak-hak Para Penggugat sebagai Rakyat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang dalam hal ini adalah penggarap dan pemanfaat tanah di Perumahan Tanah Kusir;
14. Bahwa Para Penggugat tetap berprinsip bahwa Para Penggugat purna wirawan/warakawuri/pejuang beserta anak keturunan Para Penggugat, tidak meminta belas kasihan, melainkan mempertahankan Hak Para Penggugat sebagai warga Negara Indonesia yang dilindungi oleh undang-undang;
15. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada butir 2 diatas, bahwa berawal dari dijualnya asrama Lapangan Banteng dimana Para Penggugat dari kompi protokol yang menempati asrama tersebut, karena akan dibangun Hotel Banteng yang sekarang menjadi Hotel Borobudur. Para Penggugat mendapatkan dua tawaran yakni *"pindah ke Perumahan Tanah Kusir atau memilih diberikan uang untuk rumah sendiri"*;
16. Bahwa tanpa terlebih dahulu bermusyawarah dengan Para Pengugat guna membicarakan uang pengganti untuk membeli rumah pengganti di tempat lain kemudian mengosongkan Perumahan Tanah Kusir yang masing-masing ditempati Para Penggugat selama 52 tahun sebagaimana telah diuraikan diatas;
17. Bahwa tiba-tiba Tergugat menerbitkan Surat tertanggal 17 Maret 2017 No : B/780/III/2017 Perihal : Peringatan tertulis-1 dan Surat tertanggal 17 April 2017 Nomor :B/ 1067 / IV / 2017 Perihal : Peringatan tertulis-2 agar segera mengosongkan/menyerahkan rumah dinas yang ditempatinya sesuai dengan alamat di KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan kepada Kodam Jaya/Jayakarta paling lambat 14 (empat belas) hari setelah dikeluarkannya Surat ini. Apabila tidak mengindahkan akan ditindaklanjuti dengan penertiban secara dinas sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
18. Bahwa perbuatan Tergugat tidak berhak melakukan pengosongan tanah/ rumah aquo yang yang dihuni Para Penggugat, sebagaimana diuraikan diatas pada butir 12.5 sub : a-b-c-d-f-g-h-i,j, perbuatan Tergugat

Halaman 10 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPER/BW), oleh karenanya masing-masing Surat Peringatan tertulis-1 tertanggal 17 Maret Nomor : B/780 / III / 2017 Perihal : Peringatan tertulis-1 dan Surat tertanggal 17 April 2017 Nomor :B/ 1067 /IV / 2017 Perihal : Peringatan tertulis-2 tidak sah dan/atau tidak berkekuatan hukum hingga tidak dapat dijalankan;

### MAKA :

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas Para Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggarap yang sah atas tanah Negara yang dikenal jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kota Administratif Daerah Khusus DKI Jakarta Selatan;
4. Menyatakan masing-masing : Surat tertanggal 17 Maret 2017 Nomor : B/ 780 / III / 2017 Perihal : Peringatan tertulis-1, dan Surat tertanggal 17 April 2017 Nomor : B/ 1067 / IV / 2017 Perihal : Peringatan tertulis-2 tidak sah dan/atau tidak berkekuatan hukum dan tidak dapat dijalankan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini;

dan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat sekarang para Pemandang sebagaimana tersebut di atas, Tergugat sekarang Terbanding telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut ;

### DALAM KOMPENSI

#### I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh alasan para Penggugat, kecuali secara tegas diakui kebenarannya.

Halaman 11 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



Selanjutnya Tergugat akan mengajukan materi Eksepsi, sebagai berikut :

1. **Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut).**

**a. Kewenangan Pengadilan Agama;**

- 1) Bahwa dalam identitas gugatan para Penggugat1 (satu) sampai dengan Penggugat 7 (tujuh), para Penggugat menyebut dirinya sebagai ahli waris dari :
  - a) Alm. Letkol Inf. RM. Djabadoen;
  - b) Alm. Letkol Inf. Pur S. Waridan, NRP. 11786;
  - c) Alm. Mayor Bungaran Simanungkalit;
  - d) Alm. Sertu Tuginin;
  - e) Alm. Kapten Pur Simanungkalit;
  - f) Alm. Serma Pur Saaman; dan
  - g) Alm. PNS TNI AD Penata III/C A. Syafrudin.
- 2) Bahwa dalam identitas gugatan para Penggugat tersebut, hanya menyebutkan 1 (satu) ahli waris dari masing-masing Pewaris, hal ini menimbulkan ketidak jelasan mengenai siapa saja yang menjadi ahli waris dan berapa jumlah ahli waris tersebut dari masing-masing pewaris, sehingga kedudukan hukum ahli waris selaku para Penggugat menjadi tidak jelas.
- 3) Bahwa untuk menentukan adanya warisan dan bagian-bagiannya, harus ditentukan dahulu siapa dan berapa luas yang menjadi bagiannya.
- 4) Bahwa yang berwenang untuk menentukan mengenai pembagian warisan adalah kewenangan dari Pengadilan Agama bagi yang beragama Islam (dalam hal ini ada 5 (lima) orang Penggugat beragama Islam).
- 5) Atas uraian tersebut menunjukkan bahwa dalil gugatan Penggugat masih mengandung persengketaan waris sebagaimana diatur dalam *Penjelasan pasal 49 huruf b Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas UU nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama*, yang menyatakan : *"Yang dimaksud dengan waris adalah*

*Halaman 12 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



*penentuan siapa yang menjadi waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris”.*

6) Bahwa karena gugatan pada intinya masih menyisakan ketidak jelasan perkara di bidang waris, siapa yang menjadi ahli waris dan penentuan mengenai harta peninggalan, yang mana subyek hukumnya antara orang-orang beragama Islam, maka perkara aquo harus diselesaikan dulu di Pengadilan Agama.

7) Hal ini juga diatur dalam :

- Pasal 134 HIR : *“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kuasa pengadilan Negeri, maka pada sebarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tiada berkuasa”.*
- Pasal 132 R.V. : *“Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatan wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”.*

**b. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.**

- 1). Bahwa dalam dalil gugatan Nomor 17 halaman 8, Penggugat telah mendalilkan tentang adanya surat/produk dari pejabat militer yaitu Pangdam Jaya/Jayakarta, diantaranya :
  - a) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-1.
  - b) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2.
  - c) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3 ;

*Halaman 13 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



2). Kemudian dalam *petitum Penggugat Nomor 4 halaman 9 berisi tuntutan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan/atau tidak berkekuatan hukum dan tidak dapat dijalankan surat Pangdam Jaya/Jayakarta*,tersebut.

3). Bahwa *untuk dapat menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum terhadap produk pejabat militer adalah bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri, namun kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Militer, hal ini diatur dalam :*

a) Pasal 1 angka 34 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, dinyatakan : *"Keputusan Tata Usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia yang selanjutnya disebut Keputusan Tata Usaha Angkatan Bersenjata adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia yang berisi tindakan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan penyelenggaraan pembinaan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan penyelenggaraan pembinaan dan penggunaan Angkatan Bersenjata Republik Indonesia serta pengelolaan pertahanan keamanan negara dibidang personel, materil, fasilitas dan jasa yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata".*

b) Pasal 9 angka 2 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, dinyatakan : *"Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Militer berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha angkatan bersenjata".*

Karena dalam dalil gugatan dan petitumnya memuat tentang tuntutan yang bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, maka kami mohon kepada Majelis Hakim





untuk menolak gugatan Pengugat dan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa serta mengadili perkara *aquo*;

**2. Kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (*Kompetensi Relatif*).**

- a. Bahwa gugatan para Penggugat seharusnya diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat di mana letak obyek sengketa berada (Pasal 118 ayat (3) HIR), sedangkan yang menjadi obyek gugatan adalah Komplek Perumahan AD/Kodam Jaya Tanah Kusir yang terletak di wilayah Jakarta Selatan.
- b. Bahwa dalam gugatan ini, yang menjadi obyek sengketa adalah barang tidak bergerak yakni Komplek Perumahan AD (KPAD) /Kodam Jaya Tanah Kusir yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hal tersebut akan menyulitkan dalam pelaksanaan eksekusi-nya, oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Timur harus menyatakan dirinya tidak berhak/tidak berwenang untuk memeriksa dan menyelesaikan gugatan para Penggugat mengenai perkara *a quo*.
- c. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1382 K/Sip/1971 tanggal 4 Nopember 1975 dalam perkara Djalangkara dengan Buang melawan Mallarangan dkk. Yang menyatakan bahwa *"karena sawah dan kebun tersebut pada ad 5 s.d 8 surat gugat itu terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar, maka Pengadilan Negeri ini tidak berwenang mengadilinya dan gugatannya seharusnya tidak dapat diterima"*.

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena gugatan para Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sedangkan obyek gugatannya berupa barang tidak bergerak yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan para Pengugat dan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa serta mengadili perkara *aquo*.

**3. Gugatan Kurang Pihak(Plurium Litis Consortium).**

Halaman 15 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



- a. Bahwa dalam gugatan para Penggugat halaman 5 nomor 10, pada intinya menyebutkan adanya fasilitas yang dibuat oleh swadaya masyarakat yang meliputi :

- 1) Masjid Arrohmah;
- 2) Mushollah;
- 3) 1 Gereja (GPIB Kharisma);
- 4) Sekretariat RW.08/PAUD Cempaka; dan
- 5) Gedung PAUD yang belum selesai pembangunannya.

Tentunya dalam rangka memperjelas permasalahan mengenai obyek sengketa, harus menarik Pengurus/Ta'mir Masjid Arrohmah, Pengurus Mushollah, Pengurus Gereja (GPIB Kharisma), Pengurus Sekretariat RW. 08/PAUD Cempaka dan Pengurus Gedung PAUD yang belum selesai pembangunannya sebagai pihak dalam perkara *aquo*.

- b. Bahwa selanjutnya Tanah Komplek perumahan dan perkatoran TNI AD Tanah Kusir di Jl. Iskandar Muda /Darma Putra Tanah Kusir (termasuk di dalamnya Jl. Cendrawasih) merupakan tanah bekas perkebunan karet milik PT. Perusahaan dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504404, sehingga *Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Kekayaan Negara harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini*, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah, yang menyatakan :

- Ayat (1): "*Menteri Keuangan selaku bendahara umum negara adalah Pengelola Barang Milik Negara*".
- Ayat (2) : "*Pengelola Barang Milik Negara berwenang dan bertanggung jawab:*
  - 1) Merumuskan kebijakan, mengatur, dan menetapkan pedoman pengelolaan Barang Milik Negara;
  - 2) Meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan Barang Milik Negara;

Halaman 16 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



- 3) Menetapkan status penguasaan dan Penggunaan Barang Milik Negara;
- 4) dst....

c. Bahwa dalam gugatan Penggugat, tidak mengikutsertakan pihak yang berkepentingan dalam perkara aquo, padahal masih ada hubungan hukumnya, yaitu:

- 1) Pengurus/Ta'mir Masjid Arrohmah;
- 2) Pengurus Mushollah;
- 3) Pengurus Gereja (GPIB Kharisma);
- 4) Pengurus Sekretariat RW.08/PAUD Cempaka dan
- 5) Panitia Gedung PAUD yang belum selesai pembangunannya.
- 6) Kementerian Keuangan RI c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara RI.

d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 938 K/SIP/1971, yang pada intinya menyatakan: "*Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, guna kejelasan dalam permasalahan*".

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. **Exceptio Litis Pendentis (Dalam waktu bersamaan, ada gugatan yang sama dan masih diperiksa serta diadili di Pengadilan).**

- a. Bahwa bersamaan dengan perkara *a quo* juga terdapat perkara yang sama perihal obyek, subyek dan permasalahan yang sama saat ini sedang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yaitu perkara Nomor : 167/Pdt.G/ 2017/PN.Jkt.Tim dengan agenda masih dilakukan pemeriksaan pokok perkara oleh Majelis Hakim, dengan alasan:
- 1) Bahwa dikatakan *obyeknya sama*, karena tanah dan bangunan yang dijadikan obyek gugatan adalah merupakan satu kesatuan yang utuh berupa Tanah dan Rumah Dinas Komplek Kodam

Halaman 17 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



Jaya Tanah Kusir Kelurahan Kebayoran lama Selatan,  
Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan.

- 2) Kemudian dikatakan *subyeknya sama*, karena para Penggugat adalah pihak yang ditempatkan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) dan hanya diberikan kepada pihak yang berhak menghuni (anggota TNI AD yang masih aktif) serta digunakan sesuai dengan keperuntukannya, bukan untuk dijadikan perkantoran, bisnis maupun disewakan.
  - 3) *Permasalahan yang dijadikan dasar gugatan para Penggugat sama*, yaitu tentang adanya surat peringatan dari Kodam Jaya/Jayakarta untuk segera mengosongkan Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Kelurahan Kebayoran lama Selatan, Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, karena akan dilakukan penertiban dan pemurnian pangkalan guna kepentingan dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya.
- b. Bahwa saat ini, terhadap perkara Nomor : 166/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Tim. dan perkara Nomor :167/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., kesemuanya diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, berarti pemeriksaan perkara *a quo* masih tergantung (*aanhanging*), karena pemeriksaan kedua perkara tersebut saat ini masih berlangsung dalam lingkungan peradilan yang sama.
- c. Bahwa dalam Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul : “Hukum AcaraPerdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian,dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461, dinyatakan :
- “Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yangsedang diperiksa oleh Pengadilan.Disebut juga eksepsi sub-judiceyang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging)atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya diPengadilan (under judicial consideration)”*
- d. Bahwa apabila salah satu gugatan tersebut dinyatakan dan dimenangkan oleh Kodam Jaya, maka terhadap isi dan pertimbangan

Halaman 18 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



putusan perkara tersebut juga akan berlaku terhadap seluruh penghuni yang berada di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, demikian juga sebaliknya, sehingga *untuk menghindari putusan yang saling bertentangan dan tumpang tindih (over lapping) serta untuk mewujudkan keadilan*, maka apabila dalam obyek dan subyek yang sama diperiksa dan diadili serta diputus oleh Majelis Hakim yang sama maka sangat dimungkinkan terjadinya perbedaan pertimbangan hukum dan keputusan yang berakibat tidak memberikan keadilan dan kepastian hukum, *sehingga hal tersebut dapat dikualifikasikan sikap yang tidak jujur (unfair) dan melanggar etika berperkara*.

- e. Bahwa karena saat ini masih diperiksa dan diadili, maka proses pemeriksaan lebih lanjut atas perkara *a quo* haruslah dihentikan dan gugatannya harus ditolak.

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyatakan bahwa gugatan *a quo* tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya dan harus dihentikan (ditolak) atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**5. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Tidak Mempunyai Hubungan Hukum.**

- a. Bahwa untuk mengajukan gugatan tentunya harus diajukan oleh orang yang benar-benar berhak dan mempunyai dasar dalam mengajukan gugatan ini, sedangkan para Penggugat menempati rumah dinas TNI AD tersebut didasarkan pada:

- 1) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965.
- 2) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita

*Halaman 19 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*





janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir no 15 A Rt.001/08 , Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988.

- 3) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
- 4) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X/1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.

b. Bahwa tanah dan perumahan Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir di Jl. Cendrawasih dan jalan Iskandar Muda /Darma Putra merupakan tanah bekas perkebunan karet milik PT. Perusahaan dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, telah diukur dan dalam penguasaan TNI AD serta bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962 ,dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004;

c. Bahwa dalam Identitas gugatan para Penggugat mengakui sebagai ahli waris dari :

- 1) Alm. Letkol Inf. RM. Djabadoen;
- 2) Alm. Letkol Inf. Pur S. Waridan, NRP. 11786;
- 3) Alm. Mayor Bungaran Simanungkalit;
- 4) Alm. Sertu Tugimin;
- 5) Alm. Kapten Pur Simanungkalit;
- 6) Alm. Serma Pur Saaman; dan
- 7) Alm. PNS TNI AD Penata III/C A. Syafrudin.





Sebagaimana tertulis dan disebut dalam identitas gugatannya halaman 1 s/d 3, nomor 1 s.d nomor 7, dimana para Penggugat berada di obyek sengketa karena orang tuanya atau pewarisnya yang dulunya ditempatkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan SIP, sedangkan saat ini para orang tua/Pewaris tersebut telah meninggal dunia. Oleh karena itu para Penggugat merupakan pihak yang tidak boleh/tidak diizinkan untuk menempati rumah dinas milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta. *Apabila para Pewaris dari para Penggugat bukan seorang Anggota TNI AD atau PNS TNI AD, maka tidak mungkin menempati dan berada pada Rumah Dinas tersebut.*

- d. Bahwa keberadaan para Penggugat adalah berawal dari para orang tua/Pewaris yang ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya/Jaya- karta, maka penguasaan/menempati obyek sengketa tersebut oleh para Penggugat dengan sendirinya harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan para Penggugat tidak mempunyai titel hak kepemilikan(Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).
- e. Bahwa berdasarkan Peraturan perumahan, yaitu :
- 1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia.
  - 2) Keputusan Menhankam/Pangab Nomor Kep/28/VIII/ 1975 tanggal 21 Agustus 1975tentang Pelaksanaan Ketentuan-Ketentuan Pokok Perumahan Dinas ABRI
  - 3) Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990tentang Pendayagunaan Rumah Dinas TNI AD.
- f. Maka Penggugat yang bukan anggota TNI AD dan PNS TNI AD, tidak ada hak dan tidak dilindungi oleh hukum dalam menempatnya, sehingga para Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan, oleh karena itu gugatannya haruslah ditolak, hal ini sejalan dengan :

*Halaman 21 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



- 1) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1968*, menyatakan :*"Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima"*.
- 2) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958*, menyatakan :*"Tentang tidak dapatnya menuntut seseorang/badan hukum didepan Pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan hukum/hubungan hukum kedua belah pihak"*.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**6. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).**

- a. Bahwa dalam dalil gugatan para Penggugat tidak mencatumkan secara rinci baik mengenai luas maupun batas-batas dari obyek sengketa.
- b. Bahwa dalam dalil gugatan para Penggugat halaman 4 nomor 1 pada intinya mendalilkan tentang keberadaan obyek sengketa yang terletak di RW 08 Jalan Cendrawasih Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, namun para penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang letak, luas dan batas-batasnya.
- c. Bahwa oleh karena dalam dalil gugatan para Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang letak, luas dan batas-batas obyek sengketa secara jelas, sehingga mengakibatkan gugatannya tidak jelas dan kabur, hal ini dapat mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), sebagaimana dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI*, yaitu :
  - 1) *Yurisprudensi MARI Nomor : 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975*, yang pada intinya menyatakan : *"Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.
  - 2) *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 565 K/Sip/1874 tanggal 21-8-1974* yang pada intinya menyatakan : *"Gugatan Penggugat*



*adalah kabur dan tidak jelas batas-batasnya, oleh karenanya gugatan harus ditolak dan tidak dapat diterima”.*

Karena gugatan para Penggugat tidak jelas dan kabur, kami mohon kepada Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat dalam bagian Eksepsi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali tentang hal-hal yang tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 1 s/d 9 halaman 4 s/d 5, yang pada intinya para Penggugat mendalilkan tentang kepemilikan atas tanah obyek perkara versi Penggugat karena yang benar adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/ Jakarta yang dikenal dengan nama Komplek KPAD/KODAM JAYA TANAH KUSIR.
  - b. Bahwa Tanah Komplek perumahan dan perkatoran TNI AD Tanah Kusir di Jl. Iskandar Muda /Darma Putra (termasuk Jl. Cendrawasih) Tanah Kusir merupakan tanah bekas perkebunan karet milik PT. Perusahaan dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004;
  - c. Bahwa untuk menegaskan dalil tersebut, Tergugat akan menyampaikan kronologis/riwayat tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jakarta yang dikenal dengan nama Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir, sebagai berikut :

### **1) Data teknis:**

*Halaman 23 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a) Lokasi : Jalan Arteri Pondok Indah/Iskandar Muda Kel. Keb. Lama Selatan, Tanah Kusir Jakarta Selatan.

b) Luas : Tanah  $\pm$  366.190 M2.

c) Status : (1) Tanah Milik TNI AD tercatat dalam buku-I IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30504004 seluas  $\pm$ 366.190 M2.

(2) Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m<sup>2</sup>.

d) Peruntukan : Perumahan dinas TNI AD, yang terdiri dari :

(1) Perumahan Kodam  $\pm$  163.120 M2 dan

(2) Perumahan Kostrad  $\pm$  203.070 M2.

2) Kronologis perolehan KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta, yaitu :

a) Tanah Komplek perumahan dan perkatoran TNI AD Tanah Kusir di Jl. Iskandar Muda /Darma Putra (termasuk Jl. Cendrawasih) Tanah Kusir merupakan tanah bekas perkebunan karet milik PT. Perusahaan dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, yang pada tahun 1961 berdasarkan surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas  $\pm$  366.190 m<sup>2</sup>;

b) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia penyelesaian ganti rugi perkebunan

Halaman 24 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia.

- c) Pada tahun 1963 Pazidam –V/Jaya dengan suratnya B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria.
- d) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Jakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet.
- e) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melaku- kan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- f) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah) ;
- g) Berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971 – OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);
- h) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah 1962

Halaman 25 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### 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)



dan dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas  $\pm$  366.190 m<sup>2</sup>, maka status tanah menjadi milik TNI AD.

i) TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset Barang Milik Negara (BMN) tanah yang merupakan bagian dari Rumah Dinas Tanah Kusir Jakarta Selatan seluas  $\pm$  366.190 M2. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004, hal ini menunjukkan bahwa :

- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/ Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- (2) Keberadaan para Penghuni didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya, sehingga tidak mempunyai title kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD c.q. Kodam Jaya.

j) Berdasarkan Surat Telegram Kasad Nomor ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang perintah untuk tertib penggunaan rumah dinas, maka pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 dan Jum'at tanggal 3 Maret 2016 Kodam Jaya/Jayakarta memberitahukan kepada Ketua RT 01 s.d. RT 08 dan Ketua RW 08 Kel. Kebayoran Lama Jakarta Selatan bahwa akan dilaksanakan pendataan rumah dinas, dengan himbauan agar para penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan menyiapkan data yang berkaitan penghunian rumah dinas;

k) Bahwa hasil pendataan yang dilaksanakan oleh Kodam Jaya/Jayakarta pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 terhadap penghuni rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan ada sebanyak 323 rumah dinas, 203

Halaman 26 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI





rumah dinas tidak mau didata dan terhadap 120 rumah dinas yang telah didata diperoleh keterangan sebagai berikut :

- (1) TNI aktif : 18 rumah;
- (2) Purnawirawan : 38 rumah;
- (3) Warakawuri : 36 rumah;
- (4) Putra/Putri : 22 rumah; dan
- (5) Umum : 6 rumah.

- l) Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (duapuluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh putra/putri purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh orang umum, yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan.
- m) Sesuai Surat Telegram Kasad Nomor ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010 bahwa penghuni yang berhak menempati rumah dinas TNI AD adalah Prajurit/PNS TNI AD aktif, purnawirawan dan warakawuri masih diizinkan selama belum memiliki rumah sendiri, sedangkan putra/putri dan orang umum tidak berhak menempatinnya;
- n) Bahwa keberadaan putra/putri purnawirawan penghuni rumah dinas di KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan tersebut adalah berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya/ Jayakarta atas nama orangtuanya, sehingga apabila orang tuanya (bapak/ibunya) telah meninggal dunia, maka putra/ putrinya tidak berhak menempatinnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 Jo pasal 13 ayat (2) Keputusan Menhankam/Pangab Nomor Kep/28/VIII/1975 tanggal 21 Agustus 1975 Jo ST Kasad Nomor ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010.
- o) Oleh karenanya penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan a.n. Bapak Triyogo Baroto (Lilik) beserta 16

Halaman 27 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan, diberikan peringatan tertulis sebagai berikut :

- (1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2107 tanggal 17 Maret 2017 tentang Peringatan Tertulis-1;
- (2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 tentang Peringatan Tertulis-2; dan
- (3) Surat pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 tentang Peringatan Tertulis-3.

- p) Bahwa langkah-langkah yang dilaksanakan TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam pelaksanaan pendataan dan rencana penertiban rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, selain itu merupakan wujud nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan Aset Negara.
- q) Bahwa pada kenyataannya yang terjadi saat ini masih banyak prajurit TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dan PNS TNI AD yang belum mempunyai tempat tinggal (mengontrak rumah) untuk mendukung tugas pokok TNI AD khususnya Kodam Jaya/Jayakarta, sehingga rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan akan diperuntukkan bagi prajurit TNI AD yang masih aktif.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Tanah dan Bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Kusir merupakan Tanah dan bangunan Milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta. Oleh karena itu dalil gugatan para Penggugat yang menguraikan tentang sejarah kepemilikan atas tanah dan bangunan KPAD Tanah Kusir menurut versi para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 28 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat menolak dalil para Penggugat nomor 10 halaman 5 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa para Penggugat telah membayar pajak sejak tahun 1980, hal ini ditanggapi sebagai berikut :
- a) Bahwa terhadap Penggugat yang telah membayar PBB, hal tersebut memang sudah ditentukan di dalam SIP (Surat Izin Perumahan) yakni pembayaran sewa listrik, air minum, iuran pajak daerah, telepon/gas dibebankan kepada penghuni yang telah menikmati fasilitas rumah dinas, namun hal tersebut bukanlah menunjukkan bukti kepemilikan.
  - b) Bahwa mengenai dasar hukum pembayaran pajak bukan sebagai bukti kepemilikan telah diatur dalam :
    - 1) *Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, yang menyatakan :  
"Tanda pembayaran/pelunasan bukan merupakan bukti pemilikan hak".
    - 2) *Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia*, dinyatakan :  
"Penghuni rumah negara wajib :
      - (a) Membayar sewa rumah negara sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
      - (b) Membayar rekening listrik, air, telepon dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); dan
      - (c) Memelihara, mengamankan dan memanfaatkan rumah negara sesuai dengan fungsinya".
    - 3) *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960* yang menyatakan : "Surat Petuk Bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut".
  - c) Sehingga pembayaran pajak yang dilakukan oleh para Penggugat adalah bukan bukti kepemilikan atas obyek sengketa, karena milik TNI AD dan merupakan barang milik Negara serta keberadaan

Halaman 29 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



Penggugat adalah berawal dari ditempatkan berdasarkan SIP, oleh karena itu penguasaan/menempati obyek sengketa dengan sendirinya harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan tidak mempunyai titel hak kepemilikan (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29*).

Berdasarkan uraian di atas, sudah sangat jelas bahwa pembayaran pajak bukan merupakan bukti kepemilikan, oleh karena itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil para Penggugat nomor 11 halaman 3 yang pada intinya menyatakan bahwa TIDAK MUNGKIN perumahan KPAD Tanah Kusir akan di jadikan pangkalan militer yang karena ini Perumahan Tanah Kusir masih di atas tanah Negara, sementara para Penggugat telah menempati selama 52 tahun, hal ini di tanggap sebagai berikut:

- a. Bahwa SANGGUH SANGAT MUNGKIN jika terhadap obyek sengketa berupa tanah dan rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya/Jayakarta Tanah Kusir tersebut akan dijadikan sebagai pangkalan militer, karena sampai dengan saat ini masih diperlukan untuk kepentingan dinas, bukan untuk kepentingan pribadi, sehingga prioritas utama diberikan kepada Kodam Jaya/Jayakarta. Hal ini dilakukan untuk mendukung tugas pokok TNI AD khususnya Kodam Jaya/Jayakarta, sehingga rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan akan diperuntukkan bagi prajurit TNI AD yang masih aktif.
- b. Bahwa faktanya, saat ini banyak Prajurit Kodam Jaya/Jayakarta yang tinggal di rumah kontrakan, sementara itu Komplek perumahan Kodam Jaya Tanah Kusir yang sedianya dapat ditempati ataupun digunakan oleh Prajurit Kodam Jaya justru sebagian ditempati oleh orang-orang yang tidak mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut. Oleh karena itu Tindakan Kodam Jaya/Jayakarta dalam

Halaman 30 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



rangka menertibkan para Penggugat adalah untuk digunakan oleh Prajurit yang berhak.

- c. Mengenai sebutan tanah negara terhadap KPAD Tanah Kusir tersebut, karena TNI AD c.q. Kodam Jaya telah menguasai obyek sengketa berdasarkan pengadaan/pembelian dari pemilik asal, mendapat prioritas utama untuk dapat mengajukan kepemilikan atas tanah tersebut, hal ini diatur dalam :

- 1) Pasal 24 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang menyatakan : *"(1) Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksudkan dalam pasal 1, yang menurut peraturan perundangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak ke pada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah"*.
- 3) Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/ 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dinyatakan : *"Penyelesaian aset bekas milik Asing/Cina diutamakan untuk tempat penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan"*.

- d. Mengenai pernyataan para Penggugat yang telah menempati rumah di Komplek Perumahan Tanah Kusir selama 52 tahun ditanggapi sebagai berikut :

- 1) Keberadaan para Penggugat di atas tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya, yaitu didasarkan pada :
  - a) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/V/1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek

Halaman 31 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965.

- b) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir no 15 A Rt.001/08 , Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988.
- c) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No.40 D RT.004/RW.08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
- d) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny.K.Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No.21 D RT.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.

- 2) Apabila orang tua dari para Penggugat bukan anggota TNI AD, maka tidak mungkin para Penggugat dapat menempati atau tinggal di Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya /Komplek Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan Kemayoran Jakarta Selatan , sehingga dengan sendirinya Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan sedangkan para Penggugat sendiri tidak mempunyai titel hak kepemilikan (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29*).

- 3). Bahwa selanjutnya para Penggugat yang mengakui sebagai Ahli waris atau putra/putri dari :

*Halaman 32 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*





- 1) Alm. Letkol Inf. RM. Djabadoen;
- 2) Alm. Letkol Inf. Pur S. Waridan, NRP. 11786;
- 3) Alm. Mayor Bungaran Simanungkalit;
- 4) Alm. Sertu Tugimin;
- 5) Alm. Kapten Pur Simanungkalit;
- 6) Alm. Serma Pur Saaman; dan
- 7) Alm. PNS TNI AD Penata III/C A. Syafrudin.

Sebagaimana dalam identitas para Penggugat dalam gugatan-nya, dimana orang tua dari para Penggugat berada di obyek sengketa karena ditempatkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan SIP sedangkan mereka saat ini telah meninggal dunia, sehingga sangat jelas bahwa para penggugat bukanlah orang yang mempunyai hak untuk tinggal atau menempati rumah dinas milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang terletak di jalan Cendrawasih RW 08 KPAD Tanah Kusir. Hal ini di tegaskan dalam SIP yang diberikan kepada para Penggugat atau yang diberikan kepada para prajurit yang ditempatkan di Rumah Dinas terdapat ketentuan yang tercatat dalam setiap SIP, yaitu sebagai berikut :

- 1) *Pemegang SIP (Penghuni) dilarang :*
  - a) *Melakukan tindakan sendiri jika rumah tersebut masih ada penghuninya.*
  - b) *Melakukan penambahan/perombakan atas bangunan rumah tersebut tanpa izin Pangdam Jaya.*
  - c) *Memindah tangankan/menyerahkan baik sebagian maupun seluruh rumah tersebut kepada orang lain tanpa izin Pangdam Jaya.*
  - d) *Mendirikan/membuka perusahaan (seperti warung toko, bengkel, kantor, dsb) tanpa izin Pangdam Jaya.*
- 2) *Pemegang SIP dinyatakan batal atas hak penempatannya, bila telah meninggalkan rumah tersebut selama tiga bulan tanpa izin Pangdam Jaya.*
- 3) *Surat Izin Perumahan (SIP) ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung tanggal dikeluarkan dan harus diperbaharui.*



- 4) *Pembayaran sewa listrik, air minum, iuran pajak daerah, telepon/gas dibebankan kepada penghuni*
  - 5) *Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut akan diambil tindakan tegas berdasarkan peraturan yang berlaku.*
- e. Bahwa karena para Penggugat bukan pihak yang berhak untuk menghuni rumah dinas, sedangkan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta memerlukan rumah tersebut untuk kepentingan dinas, maka dilakukan langkah-langkah berupa memberikan sosialisasi dan mengundang Penggugat serta memberikan peringatan kepada Penggugat untuk segera mengosongkannya, yaitu :
- 1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta tentang Undangan ke-1 Nomor : B/520/II/2017 tanggal 21 Februari 2017 tentang undangan kepada penghuni Komplek KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka tatap muka dan silaturahmi membahas rumah dinas.
  - 2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-I.
  - 3) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2.
  - 4) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3 ;
- f. Bahwa Kodam Jaya/Jayakarta selaku Tergugat sudah memberikan undangan, peringatan ke-1, ke-2 dan ke-3 untuk mengosongkan rumah dinas KPAD Tanah Kusir yang ditempati oleh para Penggugat, namun para Penggugat tidak mengindahkan peringatan tersebut bahkan sampai sekarang masih tetap menempati rumah dinas tersebut tanpa hak,sehingga apabila Tergugat menggunakan kewenangannya sesuai peraturan yang berlaku untuk mengosongkan rumah dinas tersebut maka para Penggugat tidak berhak menuntut ganti rugi atas segala biaya akibat pengosongan rumah dinas(vide Pasal 11 ayat (11) dan (12) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009).
- g. Perlu Tergugat tegaskan kepada para Penggugat, bahwa Tergugat mempunyai kewenangan untuk mengatur, menertibkan dan

*Halaman 34 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



mengosongkan rumah dinas dimana *Pangdam Jaya* sebagai *Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW)*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009.

- h. Bahwa berdasarkan *Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara* jo *PP Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara*, dinyatakan :

Pasal 7 : “ *Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri*”.

Pasal 8 Ayat (1) : “*Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghunian*”.

Ayat (2) : “*Surat Izin Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan oleh Pejabat yang berwenang pada instansi yang bersangkutan*”.

- j. Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia, menyatakan sebagai berikut :

- 1) Pasal 10 : “*Penghunian rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b hanya dapat diberikan kepada pejabat dan/atau anggota yang telah mendapat persetujuan dari PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing*”.
- 2) Pasal 11 ayat (1) : “*Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, anggota harus memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP)*”.
- 3) Pasal 11 ayat (2) : “*Surat Ijin Penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing, dan pemegang SIP harus bernama sama dengan nama penghuni rumah negara yang bersangkutan*”.

Halaman 35 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



- 4) Pasal 11 ayat (9) : *"Hak menempati Rumah Negara berakhir apabila anggota :*
    - a) *Mutasi ke daerah atau instansi ;*
    - b) *Diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia ;*
    - c) *Berhenti atas kemauan sendiri;*
    - d) *Diberhentikan dengan tidak hormat*
    - e) *Melanggar larangan penghunian rumah Negara".*
  - 5) Pasal 11 ayat (12) : *"Ganti rugi atas segala biaya dari penghuni akibat penggunaan dan pengosongan rumah negara tidak ditanggung oleh negara".*
- k. Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 tentang ketentuan dan peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD mengatur antara lain sebagai berikut :
- 1) *Yang berhak menggunakan rumah dinas TNI AD adalah anggota Militer/PNS TNI AD yang berdinas aktif/Purn dan istri.*
  - 2) *Putra/Putri yang berhak dapat meneruskan penggunaan rumah dinas TNI AD apabila yang bersangkutan menjadi Militer/PNS TNI AD disertai permohonan perubahan SIP.*
  - 3) *Penghuni rumah dinas TNI AD dilarang mengontrakkan/ Menyewakan kepada pihak lain.*
- l. Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990 antara lain mengatur :
1. *Rumah dinas TNI AD pada hakekatnya diperuntukan bagi prajurit/PNS TNI AD yang masih aktif.*
  2. *Penertiban rumah dinas dalam rangka pendayagunaan rumah dinas TNI AD dilakukan antara lain refungsionalisasi.*
  3. *Kewenangan Pangdam antara lain mengatur penggunaan rumah dinas dalam jajarannya sesuai golongan yang ditentukan dan melaksanakan penertiban rumah dinas.*
  4. *Hak menempati rumah dinas berakhir apabila yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat atau diberhentikan dengan hormat.*



- m. Bahwa walaupun pihak yang berhak menghuni rumah dinas masih dibolehkan oleh ketentuan tersebut di atas, namun apabila TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta akan menggunakannya untuk kepentingan dinas maka penghuni tersebut harus segera mengosongkan rumah dinas.
- n. Bahwa langkah-langkah yang dilakukan oleh Tergugat tentang rencana penertiban dan pengosongan rumah dinas adalah wujud bentuk nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD c.q. Kodam Jaya/ Jayakarta dalam rangka pengamanan materiil aset negara dari tindakan-tindakan pihak yang tidak berhak atas keperuntukan dan pemanfaatan rumah dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta.
- o. Sebelum dilakukan penertiban terhadap rumah dinas beserta para penghuninya, Kodam Jaya/Jayakarta terlebih dahulu melakukan :
1. Pendekatan/negosiasi dan langkah-langkah persuasif.
  2. Mengundang para penghuni rumah dinas untuk mendapatkan penjelasan dan telah memberitahukan rencana penertiban dan pengosongan.
  3. Secara tertulis memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.
- p. Bahwa segala perencanaan maupun tindakan yang dilakukan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta di dalam melaksanakan tugas dan tanggung- jawabnya dalam rangka penertiban rumah dinas diketahui dan dilaporkan serta atas petunjuk Komando Atas.
- q. Oleh karenanya tindakan yang dilakukan sebelum, pada saat dan setelah pelaksanaan penertiban dan pengosongan rumah dinas selalu berpegang teguh pada prosedur tetap (PROTAP) penertiban rumah dinas, norma hukum yang berlaku, berperikemanusiaan, berkeadilan dan arif bijaksana.
- r. Upaya yang dilakukan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta dalam mengamankan dan mempertahankan asset Barang Milik Negara, yaitu :





- 1) Melakukan inventarisasi dengan memasukkan tanah dan bangunan menjadi asset Barang Milik Negara, hal ini didasarkan pada Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961, sebagaimana diatur dalam *Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, yang menyatakan :

*Ayat (1) : Barang Milik Negara/Daerah meliputi :*

- 1) *barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah; dan*
- 2) *barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.*

*Ayat (2) : Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :*

- 1) *barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenisnya;*
- 2) *barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;*
- 3) *barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau*
- 4) *barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan para Penggugat yang mengaku telah menguasai Rumah Dinas TNI AD tersebut Selama 52 tahun adalah tidak benar karena keberadaan para Penggugat dalam menempati/menguasai Rumah Dinas *a quo* karena mengikuti orangtuanya yang menempati Rumah Dinas TNI AD Tanah Kusir berdasarkan SIP dari Kodam Jaya, oleh karena itu gugatan para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

6. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan angka 12 halaman 6, yang pada intinya menyatakan bahwa para Penggugat bertekad akan tetap mempertahankan Komplek Perumahan Tanah Kusir karena

*Halaman 38 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut serta tidak mau memperpanjang SIP, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Perlu Tergugat jelaskan sekali lagi, bahwa TNI AD telah melakukan pembelian terhadap Tanah obyek sengketa pada tahun 1971 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Staf Angkatan Darat Nomor KEP 171/5/1971 – OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya RP. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);
- b. Bahwa terhadap Tanah tersebut, telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004;
- c. Bahwa keberadaan para penggugat di Komplek perumahan tanah Kusir adalah karena para Orang Tua/Pewaris dari para penggugat yang berstatus sebagai Anggota TNI AD, dan ditempatkan di Komplek Perumahan Tanah Kusir berdasarkan SIP, namun setelah Orang Tua para penggugat meninggal dunia justru mengakui sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut.
- d. bahwa untuk dapat menempati rumah dinas maka diwajibkan untuk memiliki izin dari instansi yang berwenang, hal ini di atur dalam :
  - 1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara jo PP Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.
  - 2) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia.
  - 3) Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 tentang ketentuan dan peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD.
  - 4) Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990 tentang Pendayagunaan Rumah Dinas TNI AD.

Halaman 39 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



- e. Karena Penghuni Rumah Dinas yang semula didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta, kemudian tidak memperpanjang lagi, padahal masa berlaku SIP ada dalam ketentuan yang tertulis dalam SIP tersebut, maka dengan sendirinya Penggugat tidak mentaati ketentuan tentang aturan internal penghunian Rumah Dinas di lingkungan TNI AD, oleh karena itu Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi untuk menem- patinya.
- f. Langkah Kodam Jaya/Jayakarta untuk menertibkan penggunaan rumah dinas dari pihak yang sudah tidak berwenang lagi adalah bentuk pengamanan asset dan telah dilakukan secara bertahap, persuasif serta dilakukan secara arif dan bijaksana dengan mengedepankan kekeluargaan dan humanis;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan para Penggugat yang tetap bertekad akan mempertahankan Rumah Dinas tersebut meskipun tanpa hak adalah hal yang tidak berdasar hukum, oleh karena itu gugatan tersebut haruslah ditolakatau setidaknya tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

- 7. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 13, 14 dan 15 halaman 8, yang pada intinya menyatakan bahwa para Penggugat akan memperjuangkan Perumahan Tanah Kusir, ditanggapi sebagai berikut :
  - a. Bahwa bagaimana mungkin para Penggugat memiliki Hak atas Tanah dan Rumah di Komplek Perumahan Tanah Kusir sementara keberadaan para Penggugat di Komplek Perumahan TNI AD Tanah Kusir disebabkan oleh status Orang Tua Para penggugat sebagai anggota TNI AD yang dahulu menempati tanah dan Rumah tersebut didasarkan pada Surat Izin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta.
  - b. Bahwa saat ini orang tua dari para penggugat telah meninggal dunia, sedangkan para Penggugat tidak memenuhi syarat untuk tetap menempati Rumah Dinas *a quo* oleh karena itu para Penggugat merupakan pihak yang tidak boleh/tidak diizinkan untuk menempati rumah dinas milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta.
  - c. Bahwa keberadaan para Penggugat adalah berawal dari orang tua mereka yang ditempatkan berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta, maka dengan sendirinya para

Halaman 40 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan Penggugat tidak mempunyai titel hak kepemilikan(Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).

- d. Upaya yang dilakukan oleh para Penggugat untuk menguasai dan memiliki tanah dan bangunan Rumah Dinas Komplek Perumahan Angkatan Darat Tanah Kusir adalah illegal dan tidak dapat dilindungi oleh hukum, sehingga bukti-bukti yang dimiliki oleh para Penggugat haruslah dikesampingkan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan para Penggugat adalah tidak mendasar dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

8. Tergugat menolak dalil gugatan angka 16, 17 dan 18 halaman 8 s/d halaman 9, yang pada intinya menyatakan bahwa Kodam Jaya telah mengeluarkan Surat Peringatan tertulis untuk segera mengosongkan dan Kodam Jaya melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa terhadap dalil para Penggugat yang mengakui tentang adanya Surat Peringatan tertulis untuk segera melakukan pengosongan adalah bentuk pengakuan bahwa langkah-langkah yang ditempuh oleh Kodam Jaya dalam rangka penertiban rumah dinas dilakukan melalui mekanisme yang benar.

- b. Bahwa terhadap dalil tersebut adalah bentuk pengakuan secara tegas (*Bekentenis Confession*). Terhadap pengakuan tersebut ditanggapi sebagai berikut :

- 1) Bahwa terhadap pengakuan (*Bekentenis Confession*) pada hukum acara perdata diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Pasal 164 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB/HIR) telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu:

- a) *Bukti Surat*
- b) *Bukti Saksi*
- c) *Persangkaan*
- d) *Pengakuan*
- e) *Sumpah*

Halaman 41 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



- 2) Pasal 1925 KUHPER menyatakan : *"Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu"*.
  - 3) Pengakuan adalah pernyataan yang tegas, karena untuk memberikan kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa (vide HR 29 Januari 1886, W 5268, 7 Nopember 1982, W 6273, Asser-Anema-Verdam).
  - 4) Pengakuan dipersidangan (*gerechtelijke bekentenis*) merupakan keterangan sepihak, baik secara tertulis maupun lisan yang tegas dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi.
- b. Bahwa Kodam Jaya/Jayakarta selaku Tergugat dalam perkara ini tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena langkah penertiban yang dilakukan Kodam Jaya adalah bentuk pengamanan asset Barang Milik Negara yang dilakukan dengan cara bertahap, bertingkat dan berkelanjutan, yaitu :
- 1) Pendekatan/negosiasi dan langkah-langkah persuasif.
  - 2) Mengundang para penghuni rumah dinas untuk mendapatkan penjelasan dan telah memberitahukan rencana penertiban dan pengosongan.
  - 3) Secara tertulis telah memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.
- c. Bahwa dalam melakukan penertiban didasarkan pada :
- 1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia;
  - 2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara jo Peraturan Pemerintah RI Nomor 31 Tahun 2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Perubahan atas PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

- d. Bahwa keberadaan para Penggugat di obyek sengketa (KPAD) Tanah Kusir adalah berawal dari orang tua mereka yang dahulu merupakan anggota TNI AD dan ditempatkan di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Tanah Kusir berdasarkan SIP dari Kodam Jaya/ Jayakarta, oleh karena para Penggugat bukanlah subyek yang berhak atas obyek perkara dimaksud, maka seharusnya para Penggugat tunduk dan patuh pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan, dan para Penggugat sendiri tidak mempunyai titel hak kepemilikan (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29*).
- e. Bahwa segala perencanaan maupun tindakan yang dilakukan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta di dalam melaksanakan tugas dan tanggung awabnya dalam rangka penertiban rumah dinas diketahui dan dilaporkan serta atas petunjuk Komando Atas.
- f. Bahwa terhadap dalil para Penggugat yang menyatakan Kodam Jaya telah melakukan perbuatan melawan hukum, ditanggapi sebagai berikut :
  - 1) Dalil tersebut sangat TIDAK BENAR dan mengada-ada karena tindakan Tergugat untuk menertibkan KPAD Tanah Kusir dari pihak-pihak yang tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas tersebut dilakukan oleh Tergugat (Kodam Jaya) sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum, tidak mengganggu hak subyektif para Penggugat serta tidak bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Karena itu, Tergugat TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
  - 2) Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHP (*Mariam Darus Badruzaman, Tahun 1983 halaman : 146-147*), yaitu :
    - a) Harus ada perbuatan;
    - b) Perbuatan itu harus melawan hukum;
    - c) Ada kerugian :
      - (1) Melanggar hak subyektif orang lain;
      - (2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;

Halaman 43 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI





- (3) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (asas patiha).
- 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- 5) Ada kesalahan "schuld".

g. Atas uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut, Penggugat tidak dapat membuktikan kalau Kodam Jaya melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini akan disampaikan di materi reconpensi dalam gugatan ini. Sehingga tidak ada alasan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan para Penggugat adalah tidak mendasar dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Konpensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Reconpensi ini.
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan aquo, dengan ini pihak Tergugat Konpensi mengajukan gugatan Reconpensi.
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat Konpensi mengajukan gugatan Reconpensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut :
  - a. Tergugat Konpensi menjadi Penggugat Reconpensi.
  - b. Penggugat Konpensi menjadi Tergugat Reconpensi.
4. Bahwa alasan mengajukan gugatan reconpensi adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/ Jakarta yang dikenal dengan nama KPAD TANAH KUSIR JAKARTA SELATAN dengan data teknis sebagai berikut :
    - 1) Data teknis:
      - a) Lokasi : Jl. Arteri Pondok Indah/Iskandar Muda Kel.Keb. Lama Selatan, Tanah Kusir Jakarta Selatan.

Halaman 44 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Luas : Tanah  $\pm$  366.190 M2.  
c) Status : (1) Tanah Milik TNI AD tercatat dalam buku-I IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30504004 seluas  $\pm$  366.190 M2.

(2) Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m<sup>2</sup>.

- d) Peruntukan : Perumahan dinas TNI AD, yang terdiri dari :  
(1) Perumahan Kodam  $\pm$  163.120 M2;  
(2) Perumahan Kostrad  $\pm$  203.070 M2; dan

2) Kronologis perolehan KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta, yaitu :

- a) Tanah Komplek perumahan dan perkatoran TNI AD Tanah Kusir di Jl. Iskandar Muda /Darma Putra Tanah Kusir merupakan tanah bekas perkebunan karet milik PT. Perusahaan dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, yang pada tahun 1961 berdasarkan surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas  $\pm$  366.190 m<sup>2</sup>;  
b) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia penyelesaian ganti rugi perkebunan karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia.  
c) Pada tahun 1963 Pazidam -V/Jaya dengan suratnya B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria.

Halaman 45 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



- d) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Djakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet.
- e) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- f) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah)
- g) Berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971 –OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNIAD di Tanah kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana indonesia dengan biaya sebesar-besarnya RP. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);
- h) Dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas  $\pm 366.190 \text{ m}^2$ , maka status tanah menjadi milik TNI AD, yang dilakukan berdasarkan pembelian haruslah dilindungi oleh Undang-undang, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 380 K/SIP/1975 tanggal 15 April 1976 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt./1991 tanggal 30 Januari 1996 tentang : *"Pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum"*.
- i) Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset Barang Milik Negara (BMN) tanah yang merupakan bagian dari Rumah Dinas Tanah Kusir Jakarta Selatan seluas  $\pm 366.190$

Halaman 46 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



*M2. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004, hal ini menunjukkan bahwa :*

- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- (2) Keberadaan para Penghuni didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya, sehingga tidak mempunyai title kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD c.q. Kodam Jaya.
- 3) Keberadaan Tergugat Rekopensi di atas tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya, yaitu didasarkan pada :
  - a) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965.
  - b) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir no 15 A Rt.001/08 Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988;
  - c) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran

*Halaman 47 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.

d) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 21 D RT.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;

4) Apabila para Tergugat Rekopensi bukan putra/putri anggota TNI AD, maka tidak mungkin Penggugat dapat menempati atau menguasai Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya di Jl. Cendrawasih Raya, Kel. Tanah Kusir Jakarta Selatan, sehingga dengan sendirinya Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan Penggugat tidak mempunyai titel hak kepemilikan (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29*).

b. Bahwa karena para Tergugat Rekopensi bukan pihak yang berhak untuk menghuni rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan, sedangkan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta memerlukan rumah tersebut untuk kepentingan dinas, maka dilakukan langkah-langkah berupa memberikan sosialisasi dan mengundang Tergugat Rekopensi serta memberikan peringatan kepada Penggugat untuk segera mengosongkannya, yaitu :

- 1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta tentang Undangan ke-1 Nomor : B/520/II/2017 tanggal 21 Februari 2017 tentang undangan kepada penghuni Komplek KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka tatap muka dan silaturahmi membahas rumah dinas.
- 2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-I.
- 3) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2.

Halaman 48 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



4) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3 :

- c. Bahwa Kodam Jaya/Jayakarta selaku Penggugat Rekonsensi sudah melakukan peringatan ke-1, ke-2 dan ke-3 untuk mengosongkan rumah dinas, namun para Tergugat Rekonsensi tidak mengindahkan peringatan tersebut, sehingga apabila Penggugat Rekonsensi menggunakan kewenangannya sesuai peraturan yang berlaku untuk mengosongkan rumah dinas maka para Tergugat Rekonsensi tidak berhak menuntut ganti rugi atas segala biaya akibat pengosongan rumah dinas tersebut (vide Pasal 11 ayat (11) dan (12) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009).
- d. Bahwa Penggugat Rekonsensi mempunyai kewenangan untuk mengatur, menertibkan dan mengosongkan rumah dinas dimana *Pangdam Jaya sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW)*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009.
- e. Bahwa langkah-langkah yang dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi tentang rencana penertiban dan pengosongan rumah dinas adalah wujud bentuk nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan materiil aset negara dari tindakan-tindakan pihak yang tidak berhak atas keperuntukan dan pemanfaatan rumah dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta.
- f. Sebelum dilakukan penertiban terhadap rumah dinas beserta para penghuninya, Kodam Jaya/Jayakarta terlebih dahulu melakukan :
- 1) Pendekatan/negosiasi dan langkah-langkah persuasif.
  - 2) Mengundang para penghuni rumah dinas untuk mendapatkan penjelasan dan telah memberitahukan rencana penertiban dan pengosongan.
  - 3) Secara tertulis memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.
- g. Bahwa segala perencanaan maupun tindakan yang dilakukan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta di dalam melaksanakan tugas dan

*Halaman 49 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



tanggung jawabnya dalam rangka penertiban rumah dinas KPAD Tanah Kusir di Jakarta Selatan diketahui dan dilaporkan serta atas petunjuk Komando Atas.

h. Oleh karenanya tindakan yang dilakukan sebelum, pada saat dan setelah pelaksanaan penertiban dan pengosongan rumah dinas selalu berpegang teguh pada prosedur tetap (PROTAP) penertiban rumah dinas, norma hukum yang berlaku, berperikemanusiaan, berkeadilan dan arif bijaksana.

i. Upaya yang dilakukan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta dalam mengamankan dan mempertahankan asset Barang Milik Negara, yaitu :

1) Melakukan inventarisasi dengan memasukan tanah dan bangunan menjadi asset Barang Milik Negara, hal ini didasarkan pada Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961, sebagaimana diatur dalam *Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, yang menyatakan :

*Ayat (1) : Barang Milik Negara/Daerah meliputi :*

- 1) barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah; dan
- 2) barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

*Ayat (2) : Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :*

- 1) barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenisnya;
- 2) barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- 3) barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- 4) barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Halaman 50 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI





- 2) Dari bagian tanah milik TNI AD c.q. Kodam Jaya yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan KPAD Tanah Kusir tanah bekas perkebunan karet milik PT. Perusahaan dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004;
- j. Berdasarkan pada Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yaitu : *"Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum".*
5. Berdasarkan uraian dan bukti yang dimiliki, Penggugat Rekonsensi dapat membuktikan kepemilikan dan penguasaan TNI AD sah secara hukum, oleh karena itu tindakan para Tergugat Rekonsensi yang tetap tinggal/menguasai Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir semenjak pewaris (orang tua) para Penggugat meninggal dunia dan tanpa melakukan perpanjangan SIP ke Kodam Jaya serta sudah diberikan solusi secara kekeluargaan dan somasi/peringatan sebagai berikut :
- a) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta tentang Undangan ke-1 Nomor : B/520/II/2017 tanggal 21 Februari 2017 tentang undangan kepada penghuni Komplek KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka tatap muka dan silaturahmi membahas rumah dinas.
- b) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-I.
- c) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2.
- d) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3 :

Bahwa tindakan para Penggugat yang tanpa hak tetap menempati Rumah Dinas TNI AD di KPAD Tanah Kusir meskipun sudah diperingatkan secara baik-baik dan patut untuk mengosongkan Rumah Dinas yang ditempatinya merupakan suatu tindakan yang bertentangan

*Halaman 51 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta merusak hak Subyektif Penggugat Rekonsensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi karena tidak dapat memanfaatkan Rumah Dinas tersebut sesuai peruntukannya yaitu untuk ditempati/dihuni oleh Anggota TNI yang masih aktif dan berhak atas Rumah Dinas tersebut. Sehingga justru banyak anggota TNI aktif yang masih mengontrak rumah. Hal tersebut jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonsensi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena itu Penggugat Rekonsensi akan mengajukan tuntutan ganti rugi materiil maupun immaterial kepada Tergugat Rekonsensi.

6. Bahwa dalam menghitung kerugian materiil, Penggugat Rekonsensi hanya akan menuntut kerugian selama 5 tahun terakhir dari Tergugat Rekonsensi semenjak menghuni Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Tanpa Hak, dengan perhitungan biaya sewa rumah perbulan sejumlah RP. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dikalikan 5 tahun (60 bulan) kepada setiap Tergugat Rekonsensi. Jadi setiap Tergugat Rekonsensi harus membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), karena para Tergugat Rekonsensi ada 7 orang maka jumlah kerugian materiil yang harus dibayar adalah Rp. 960.000.000,- (Sembilan ratus enam puluh juta rupiah).
7. Bahwa kerugian immateriil sebagai akibat tercemarnya nama baik, kehormatan serta waktu dan tenaga yang tercurah untuk menyelesaikan persoalan ini jika dinilai dengan rupiah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sehingga total kerugian baik materiil maupun immateriil seluruhnya sebesar Rp. 5.960.000.000,- (lima milyar empat ratus sembilan ratus enam puluh juta rupiah).
8. Bahwa terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi, yaitu dengan tanpa hak tetap menempati/menguasai Rumah Dinas TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta serta tidak segera mengosongkan Rumah Dinas yang ditempatinya di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan, hal tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang

Halaman 52 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil.

9. Disamping tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut diatas maka untuk pengembalian nama baik dari Penggugat Rekonpensi agar Tergugat Rekonpensi meminta maaf melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS, SINDO, KORAN TEMPO, REPUBLIKA dan SUARA PEMBAHARUAN) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
10. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi cukup beralasan, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dikemudian hari, sangat beralasan apabila Penggugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak yang akan disusulkan kemudian.
11. Bahwa Tergugat Rekonpensi agar melaksanakan isi putusan ini secara sukarela, mohon terlebih dahulu untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari setiap lalai melaksanakan putusan ini.
12. Bahwa karena Rumah Dinas Komplek KPAD/Kodam JayaTanah Kusir Jakarta Selatan akan digunakan untuk kepentingan dinas, maka Penggugat atau siapa saja yang menghuni dan menempatnya agar segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat Rekonpensi (TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta).

**Yth. Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur.**

Setelah disampaikan uraian fakta dan bukti sebagaimana tersebut di atas selanjutnya, memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM KONPENSI.**

##### **I. DALAM EKSEPSI.**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Halaman 53 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



2. Menyatakan gugatan para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menghukum dan memerintahkan para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**II. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum dan memerintahkan para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**DALAM REKONPENSI.**

1. Menyatakan gugatan Rekonpensi cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi semula para Penggugat Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap :
  - a) Batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962.
  - b) Buku Barang Inventaris TNI AD Nomor 30504004 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta.
  - c) Kartu Identitas Barang(KIB) Nomor UAKPB : 012.22.01.344458. 002.KD tertanggal 04-12-2013 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta.
  - d) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/ 1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965.
  - e) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir

*Halaman 54 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- no 15 A Rt.001/08 , Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988.
- f) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
  - g) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
  - h) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta tentang Undangan ke-1 Nomor : B/520/II/2017 tanggal 21 Februari 2017 tentang undangan kepada penghuni Komplek KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka tatap muka dan silaturahmi membahas rumah dinas.
  - i) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-1.
  - j) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2.
  - k) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3 ;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar :Rp. 5.000.000.000,- + Rp. 960.000. 000,- = Rp. 5.960.000.000,- (lima milyar Sembilan ratus enam puluh juta rupiah).
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi.
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar

Halaman 55 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini.

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonsensi semula Penggugat Konpensasi untuk meminta maaf secara langsung melalui televisi(RCTI,SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS, SINDO, KORAN TEMPO, REPUBLIKA dan SUARA PEMBAHARUAN) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonsensi atau siapa saja yang menghuni dan menempatnya agar segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela Rumah Dinas Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan kepada Penggugat Rekonsensi (TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta).
11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini.
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonsensi atau siapa saja yang menghuni dan menempatnya agar segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela Rumah Dinas Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah kusir .

## ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, pada tanggal 13 Maret 2018 telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

### Dalam Esepsi:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

### Dalam Konpensasi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 56 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi tidak dapat diterima;

## Dalam Konpensi/Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.636.000,- (enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 26 Maret 2018 para Pembanding semula para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13 Maret 2018 Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 24 April 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta penerimaan Memori Banding Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 18 April 2018, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menerima penyerahan memori banding dari Kuasa Hukum para Pembanding semula para Penggugat, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan / disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 24 April 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta penerimaan risalah Kontra Memori Banding Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, yang menerangkan bahwa pada hari Jumat tanggal 11 Mei 2018, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menerima penyerahan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan / disampaikan kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 5 Juni 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada

Halaman 57 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Juni 2018, selanjutnya kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 24 April 2018, yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara *aquo* sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018, dan permohonan banding yang diajukan para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 26 Maret 2018, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan Memori Banding, yang pada pokoknya jika disimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa *Judex factie* keliru tidak mempertimbangkan pada bagian muka butir 1 dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa perumahan tanah Kusir adalah perumahan yang sangat strategis diapit oleh dua jalan besar yakni dari timur jalan Arteri Pondok Indah atau jalan Sultan Iskandar Muda dan dari arah barat jalan Ciputat Raya. Secara administrasi pemerintahan adalah Rukum Warga 08, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Demikian letak tanah perumahan tanah Kusir yang diuraikan Penggugat secara global karena begitu luasnya tanah *aquo* yang semula 147 Ha dimana tanah tersebut dijual kepada umum oknum-oknum KODAM JAYA waktu itu, sehingga sekarang tersisa menjadi luas 6,5 Ha;
- Bahwa lebih lanjut secara substansi lebih rinci lagi atas luas tanah yang dihuni para penggugat akan menerangkan dan menjelaskan mengenai letak, luas, batas-batas dan akan membuat gambar situasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat atas permintaan

Halaman 58 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada waktu dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS), namun sangat disayangkan Judex factie tidak mengabulkan permohonan Pemeriksaan Setempat, hingga hilanglah hak dan kesempatan Penggugat untuk membuktikan letak, luas, batas-batas dan gambar situasi atas objek tanah sengketa secara terperinci ;

- Bahwa mengingat perkara *aquo* sengketa tentang tanah (pengakuan hak atas objek tanah sengketa) maka Penggugat merasa memandang perlu dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) karena ada urgencynya dan relevansinya terhadap letak, luas dan batas-batas maupun situasi setempat, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, namun Judex Factie /Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* Pengadilan Negeri Jakarta Timur menganggap tidak perlu dilakukan Pemeriksaan Setempat dengan alasan perkara *aquo* tidak ada urgencynya ;
- Bahwa pendapat Judex Factie seperti itu adalah keliru karena telah menghilangkan hak dan kesempatan Penggugat untuk membuktikan letak, luas, batas-batas secara terperinci terhadap tanah/rumah yang dihuni setiap para Penggugat dan juga Judex Factie telah mengabaikan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 5 April 2018 yang pada pokoknya jika disimpulkan adalah sebagai berikut :

- Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 582 K/Sip/1973 yang menyatakan karena Petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Bahwa dalam dalil gugatan para Penggugat halaman 4 nomor 1 pada intinya mendalilkan tentang keberadaan obyek sengketa yang terletak di RW. 08 Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, faktanya gugatan Penggugat tidak menguraikan secara konkrit baik letak, luas maupun batas-batasnya yang mana yang dikuasai oleh pihak Penggugat, dan hal itupun tidak dicantumkan dalam Petitum gugatan Penggugat ;

Halaman 59 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara, dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018, memori banding dari pihak Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan substansi perkara *aquo*, setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari pertimbangan hukum sebagaimana dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama, Pengadilan Tinggi perlu memperbaiki sistematika putusan Pengadilan Tingkat pertama Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018 karena tidak sesuai dengan tertib hukum acara yang berlaku, dimana tata urutan dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut tidak sesuai dengan kelaziman yang berlaku dalam praktek peradilan, sehingga Pengadilan Tinggi perlu merubah sistematika putusan yang selengkapny adalah sebagai berikut ;

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terkait dengan Eksepsi dari Tergugat sekarang Terbanding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Pengadilan Tingkat pertama dalam putusan sela perkara Nomor 166/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018 sudah tepat dan benar, karenanya segala pertimbangan hukum dalam putusan *aquo* diambil alih untuk dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tingkat pertama dalam Eksepsi ini dapat dipertahankan dan dikuatkan;

#### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari segala pertimbangan hukum dalam pokok perkara sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018, yang pada akhirnya Pengadilan Tingkat pertama menjatuhkan putusan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui putusan di maksud, dengan

*Halaman 60 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena kejelasan batas-batas objek sengketa dalam suatu perkara sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan eksekusi nantinya, maka terkait dengan substansi perkara *aquo* oleh karena batas-batasnya tidak jelas maka Pengadilan wajib menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke veerklaard* );

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama Nomor 166/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018, harus dipertahankan dan dikuatkan;

## DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari segala pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya segala sesuatu yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dapat disetujui karenanya pertimbangan hukum sudah benar dan tepat, karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan oleh Pengadilan Tinggi sendiri untuk memutus perkara *aquo*, sehingga putusan Pengadilan Tingkat pertama dalam rekonsensi ini dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, dari seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi telah berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama dapat dipertahankan dan dikuatkan, namun demikian Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa sistematika pada diktum / amar putusan harus diperbaiki ;

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat pertama Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018 harus dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan amar seperti tersebut di bawah ini, maka pihak Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Halaman 61 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI



**Mengingat :**

1. Undang-undang Nomor 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

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

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018 yang dimohonkan banding sekedar mengenai sistematika diktum putusan, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut;

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**DALAM REKONVENSI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ;

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :**

- Menghukum para Pembanding / para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Kamis tanggal 20 September 2018, oleh kami ABID SALEH MENDROFA, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan Dr. Hj. HERU IRIANI S.H., M.Hum dan ACHMAD YUSAK, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 9 Agustus 2018, Nomor 448/PEN/PDT/2018/PT. DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Kamis, 27 September 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh SRIE ATY MAWIKERE S.H., M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadiri para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Dr. Hj. HERU IRIANI, S.H.,M,Hum

ABID SALEH MENDROFA,S.H.M.H.

ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

SRIE ATY MAWIKERE S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara :

Meterai .....	Rp. 6.000,00
Redaksi.....	Rp. 5.000,00
Pemberkasan.....	Rp. 139.000,00+
Jumlah.....	Rp. 150.000,00

Halaman 63 dari 63 halaman putusan perkara Nomor 448/Pdt/2018/PT.DKI