



PUTUSAN

Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DRS. SUMIRIN SANGSUDIARSO, sebelumnya beralamat di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41, RT.001/RW.003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dan sekarang beralamat di di Jalan Talang Ujung No. 15, RT.002/RW.03 Menteng, Pegangsaan, Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Robert B. Keytimu, S.H., Paskalis Pieter, S.H., M.H., Mikael Marut, S.H., Gerardus Gendril, S.H., Judioanto Simanjuntak, S.H., dan Nikolaus Jebarut, S.H., Advokat pada "Law Office ROBERT B. KEYTIMU, S.H., & PARTNERS" yang beralamat di Gedung Yarnati, Jalan Proklamasi No. 44, Jakarta (10320), berdasarkan Surat Kuasa tanggal 03 Mei 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah Nomor 281/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN.Jkt.Pst tertanggal 10 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai**Penggugat**;

LAWAN :

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI REPUBLIK INDONESIA, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta Pusat 10270, diwakili oleh Nadiem Anwar Makarim selaku Menteri Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi memberikan Kuasa dengan Hak Substitusi kepada Dian Wahyuni, S.H., M.Ed., Simul, S.H., Ahmad Mudzaffar, S.H., M.H., Muhammad Ravii, S.H., Qurrati A'yun, S.H., Heru Adi Nugroho, S.H., Mala Hayati, S.H., M.H., Rocky Yohanes, S.H., Paulus Katan Tapun, S.H., Arif Fathurahman, S.H.I, Talintin K., S.H., Niken Sari W, S.H., dan Anggri Yogo W., S.H, kesemuanya adalah Pegawai pada Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi Republik Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 38606/MPK.A/HK.02.02/2021 tanggal 10 Juni 2021, yang

Halaman 1 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



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

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
dibawah Nomor 1270/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN.
Jkt.Pst tertanggal 30 Juni 2021, selanjutnya disebut
sebagai **Tergugat;**

**KEMENTERIAN KEUANGAN RI cq. DIREKTORAT JENDERAL
KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH VII cq. KANTOR
PELAYANAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA I**, beralamat di
Jalan KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta 10410, yang
diwakili oleh Tri Wahyuningsih Retno Mulyani an. Menteri
Keuangan Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN.
Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Wildan Ahmad Fananto,
Harmani Sri Mumpuni, Evisari Eresti Mulyani, Basri, Siti Fatma
Nurhayati, Waode Ernawati Ajasma, Rinaldo Alexandro Palit, dan
Ozon Rizka Rizaludin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
SKU- 297/MK.6/KN.8/2021 tanggal 28 Mei 2021, yang didaftarkan
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah Nomor
1736/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN.Jkt.Pst tertanggal 14
September 2021, selanjutnya disebut sebagai ... **Turut Tergugat I;**

KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT,
berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Kemayoran,
Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan;

Setelah mendengarkan saksi-saksi yang diajukan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 5
Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Mei 2021 dalam Register Nomor
288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**Adapun alasan-alasan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap
Tergugat, Turut Tergugat I Dan Turut Tergugat II, adalah sebagai
berikut:**

Halaman 2 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat telah menguasai tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 334/Menteng (sekarang : Gondangdia), Surat Ukur tanggal 31 Oktober 1961, Nomor: 493, seluas 1.110 M2 (seribu seratus sepuluh meter persegi), dahulu terletak di Desa Menteng, Kecamatan Gambir, sekarang : Jalan HOS Cokroaminoto No. 41, RT.001/RW.003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : bangunan rumah Jl. HOS Cokroaminoto No. 39
- Sebelah Timur : bangunan rumah Jl. Cemara No. 42
- Sebelah Selatan : bangunan rumah Jl. HOS Cokroaminoto No.43
- Sebelah Barat : Jalan Raya HOS Cokroaminoto.

Selanjutnya cukup disebut: **"tanah/bangunan objek sengketa"**).

2. Bahwa sertifikat HGB Nomor : 334/Gondangdia atas tanah/bangunan objek sengketa tersebut, secara hukum sudah hapus karena : (a) jangka waktunya sudah berakhir (dan pemegang hak tidak mengajukan perpanjangan hak sesuai ketentuan yang berlaku); dan (b) karena diterlantarkan (oleh pemegang hak). Dengan telah hapusnya Sertifikat HGB Nomor : 334/Gondangdia tersebut, maka demi hukum tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yaitu tanah yang di atasnya tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA").
3. Bahwa penguasaan oleh Penggugat atas tanah/bangunan objek sengketa tersebut berdasarkan alas hak yang sah terhitung sejak tahun 1964, yaitu sejak Penggugat menjadi Pegawai pada Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon, yang diperkuat lagi melalui SURAT PENUNJUKAN Pimpinan Pelaksana Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon Nomor : 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 Nopember 1968 tersebut. Sejak saat itu Penggugat terus menerus menguasainya hingga sekarang ini atau+57 tahun).
4. Bahwa tanah/bangunan objek sengketa tersebut, sebelumnya dibeli oleh Ir. Soeparto selaku Pembantu Pimpinan Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon dari Tuan Lim Djin Kia berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor : 32, tanggal 17 Mei 1963, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan ditandatangani dihadapan Atmadiredja, Notaris Pengganti dari Soetrono Prawiroatmodjo, Notaris di Jakarta.

5. Bahwa pembelian tanah/bangunan objek sengketa oleh Ir. Soeparto tersebut, menggunakan dana bantuan/hibah dari Pemerintah Rusia untuk proyek Oseanologi yang berlokasi di Ambon, yang merupakan proyek kerjasama antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Rusia (disebut juga : "Proyek Mandataris MPR/Bung Karno"). Namun, karena meletusnya pemberontakan G 30 S PKI Tahun 1965, maka proyek tersebut ikut terhenti sama sekali.
6. Bahwa setelah proyek Oseanologi ini terhenti, maka guna menyelamatkan nasib para Pegawai Proyek tersebut, khususnya yang berada di lingkungan Kantor Pusat di Jakarta, dilikuidasi dengan menempatkan para pegawainya dibawah Direktorat Pembinaan Material Ditjen Perguruan Tinggi dan Ilmu Pendidikan - Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI. Selanjutnya, Pimpinan Pelaksana Proyek, Ir. Soeparto dengan diketahui oleh Direktur Pembinaan Materiil/Ketua Team Inventarisasi Proyek melalui SURAT PENUNJUKAN Nomor : 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 Nopember 1968 tersebut, telah menunjuk Penggugat untuk tinggal dan menempati Unit Tjokroaminoto No.41 (Paviliun Kantor) yang menjadi obyek sengketa aquo, untuk memelihara arsip-arsip Proyek FTA tersebut.
7. Bahwa mohon perhatian Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa yang dilikuidasi dan ditempatkan dibawah Direktorat Pembinaan Materiil Ditjen Pendidikan Tinggi dan Ilmu Pendidikan - Departemen Pendidikan dan Kebudayaan itu, hanyalah para pegawai yang bekerja pada Proyek Oseanologi tersebut. Tetapi tanah/bangunan obyek sengketa aquo, tidak termasuk yang dialihkan kepada Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, karena masih menjadi tanggung jawab bersama antara Pemerintah Rusia dengan Pemerintah Indonesia.
8. Bahwa selama Penggugat menempati dan menguasai tanah objek sengketa quo, pihak utusan dari Pemerintah Daerah Maluku/Ambon, pernah datang ke lokasi dan bertemu dengan Penggugat. Setelah berdiskusi bersama mengenai status tanah/bangunan obyek sengketa, kemudian mereka menyerahkan kepada Penggugat surat-surat yang berhubungan dengan tanah/bangunan obyek sengketa tersebut, dan

Halaman 4 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan jika tanah/bangunan objek sengketa tidak tercatat sebagai asset pada instansinya.

9. Bahwa selain penguasaan oleh Penggugat, tanah objek sengketa a quo, juga diklaim oleh Tergugat sebagai asset miliknya, yaitu melalui Surat Nomor :59468/A1.III/LK/2007 tanggal 12 Desember 2007 yang ditujukan kepada Turut Tergugat II. Hal itu diketahui Penggugat dari isi Surat Pemberitahuan Turut Tergugat II Nomor : 1633/3-31.71-200/V/2013 tanggal 31 Mei 2013 kepada Penggugat.
10. Bahwa mengenai klaim dari Tergugat tersebut, menurut pendapat Penggugat, telah **bertentangan dengan fakta yang terungkap dari surat buktiyang ada**, karena:
 - a. Berdasarkan surat Turut Tergugat I Nomor : S.3181/W/KN.7/KNL.01/2012 tanggal 14 Nopember 2012, Perihal : Sinkronisasi data SBSN Tahun 2011, yang ditujukan kepada Tergugat, terungkap fakta bahwa **setelah melakukan Sinkronisasi Data Asset SBSN dengan SIMAK BMN per Semester I Tahun 2011 pada Satuan Kerja Tergugat, pihaknya tidak dapat menemukan Data Asset Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 (dan No. 41A) Menteng, Jakarta Pusat tersebut dalam SIMAK BMNSatuan Kerja Tergugat.**
 - b. Berdasarkan data hasil Pemeriksaan oleh BPKP pada sekitar akhir Nopember 2012, terungkap fakta bahwa **tanah dan bangunan obyek sengketa aquo, memang TIDAK TERDAFTAR atau TERCATAT sebagai asset/barang milik Negara pada Satuan Kerja Tergugat.** Hal itu disebutkan secara eksplisit dalam surat Tergugat Nomor : 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 Perihal : Sinkronisasi SBSN Tahun 2011, kepada Turut Tergugat I.
 - c. Berdasarkan surat Jawaban Tergugat Nomor : 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 Perihal : Sinkronisasi SBSN Tahun 2011 kepada Turut Tergugat I tersebut di atas, **Tergugat kembali menegaskan fakta hukum yang terungkap dari hasil pemeriksaan Tim BPKP, bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa aquo, TIDAK TERDAFTAR atau TERCATAT sebagai asset/barang milik Negara pada Satuan Kerja Tergugat.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Berdasarkan ketentuan Pasal 40 huruf a dan e UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Sertifikat HGB Nomor : 334/Gondangdia **demi hukum sudah dihapus**, karena : (i) jangka waktunya telah berakhir (dan pemegang hak tidak memperpanjang haknya); dan (ii) telah diterlantarkan oleh pemegang hak. Sehingga konsekuensi hukumnya, tanah/bangunan objek sengketa *aquo* telah menjadi tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, yang di atasnya tidak mungkin lagi dipunyai sesuatu hak atas tanah. (Pasal 1 butir 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 16 ayat (1) UUPA).
- e. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 200 K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975, yaitu karena Tergugat telah bersikap diam diri selama 30 tahun lebih terhadap tanah dan bangunan yang dikuasai orang lain, maka dengan sikap diam diri tersebut dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lamanya waktu berjalan. Hal itu cukup terbukti dengan membiarkan Sertifikat HGB No. 334/Menteng (sekarang: Gondangdia) tersebut berakhir dan tanpa memperpanjang haknya hingga saat ini.
11. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dari bukti-bukti tersebut, maka klaim dari Tergugat, sangatlah tidak berdasar dan beralasan menurut hukum sehingga harus diabaikan. Karena itu pula, Penggugat tegas menolak seluruh bukti surat yang dijadikan dasar klaim hak atau penguasaan oleh Tergugat, tanpa ada yang dikecualikan, dengan menyatakan bahwa bukti-bukti tersebut cacat hukum dengan segala akibat hukumnya.
12. Bahwa selanjutnya, berdasarkan fakta yang terungkap dari bukti-buktitersebut di atas, maka cukup bukti untuk membuktikan **bahwa benar tanah/bangunan obyek sengketa *aquo* yang merupakan bekas sertifikat HGB Nomor : 334/Menteng (sekarang Gondangdia), merupakan tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara** sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu **tanah yang di atasnya tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (1) UUPA**, termasuk tidak atas nama Tergugat.
13. Bahwa oleh karena tanah/bangunan menjadi obyek sengketa *aquo* menjadi tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan di atasnya tidak lagi melekat sesuatu hak atas tanah sebagaimana

Halaman 6 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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

dimaksud ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, serta memperhatikan fakta bahwa :

- a. Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa *a quo* berdasarkan alas hak yang sah terhitung sejak tahun 1964 secara terus-menerus hingga sekarang ini (atau \pm 57 tahun);
- b. Selama ini hingga Penggugat di dikeluarkan secara paksa dari tanah objek sengketa oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat II, Penggugat terus melaksanakan seluruh kewajiban yang timbul atasnya, seperti : membayar PBB, membayar rekening : Telepon, PAM, dan melakukan perawatan atas tanah/bangunan objek sengketa atas beban biaya Penggugat sendiri (bukan dari suatu instansi tertentu manapun, termasuk dari Tergugat;
- c. Tanah/bangunan objek sengketa TIDAK TERDAFTAR atau TERCATAT sebagai barang milik Negara in casu bukan asset milik Tergugat;

maka dengan mengingat ketentuan Pasal 40 huruf (a) dan (e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Ketentuan Pasal 1963 KUHPerdara tentang cara perolehan hak kepemilikan atas sesuatu benda tak bergerak, **maka secara hukum terbukti bahwa Penggugat-lah sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kepemilikan dan penerbitan sertifikat bukti hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa *aquo* sesuai ketentuan yang berlaku.**

14. Bahwa benar Penggugat sebagai pihak yang paling berhak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kepemilikan dan sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan obyek sengketa *a quo*, hal ini diperkuat pula oleh **Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 183/Pdt.P/2013/PN.Jkt.Pst tanggal 16 Mei 2013**, yang pada pokoknya menetapkan bahwa **Penggugat-lah sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan hak milik kepada BPN atas tanah objek sengketa serta menetapkan agar Badan Pertanahan Nasional cq. Turut Tergugat II menerima permohonan Penggugat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat terhadap tanah objek sengketa.**
15. Bahwa oleh karena itu, klaim kepemilikan serta tindakan Tergugat untuk mengeluarkan Penggugat secara paksa dari lokasi tanah/bangunan objek pada tanggal 2 September 2020 dengan bantuan Satpol PP Kota Administrasi Jakarta Pusat, merupakan

Halaman 7 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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)



perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang sangat merugikan Penggugat sebagai pihak yang menguasai tanah negara secara sah dan karenanya berhak mengajukan permohonan hak dan/atau pengaluan hak kepemilikan atas tanah/bangunan objek sengketa *aquo*. Sehingga Tergugat harus membayar ganti kerugian kepada Penggugat.

16. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas tanah/bangunan objek sengketa, maka Penggugat mengalami kerugian secara materil dan immateril, dengan perhitungan sebagai berikut :

a. **Kerugian Materil :**

- Dengan dikeluarkannya Penggugat dari lokasi tanah/bangunan objek sengketa secara paksa tanggal 2 September 2020 serta telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat, maka Penggugat kehilangan haknya untuk menempati, menguasai serta mengajukan permohonan pemberian hak kepemilikan dan/atau mendapatkan pengakuan hak kepemilikan atas tanah/bangunan objek sengketa sesuai ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku kepada Kantor Pertanahan yang berwenang (pada hal tanah/bangunan objek sengketa tersebut bukan milik Tergugat), kerugian mana jika dihitung berdasarkan LUAS TANAH dikalikan HARGA TANAH SETEMPAT sesuai NJOP Tahun 2020, maka kerugian Penggugat adalah sebagai berikut :

= (Luas tanah x Harga Tanah sesuai NJOP Tahun 2020)
= (1.110 M2 x Rp49.863.000.-)
= Rp55.347.930.000.- (lima puluh lima milyar tiga ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah).

- Mengeluarkan Penggugat secara paksa dari tanah objek sengketa padahal tanah tersebut bukan milik Tergugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak memiliki tempat tinggal dan harus mengontrak/menyewa rumah terhitung sejak September 2020 hingga perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, serta rusaknya beberapa perabot milik Penggugat, kerugian mana diperkirakan sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

b. **Kerugian Immateril :**



Akibat klaim secara tanpa hak dan melawan hukum serta pengosongan paksa yang dilakukan oleh Tergugat dengan bantuan Satpol PP Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 2 September 2020 tersebut, maka Penggugat menjadi sangat dirugikan, yaitu terganggu kesempatan dan kenikmatan menjalani hidup, mengalami stress dan gangguan kesehatan; kerugian mana tidak dapat dinilai dengan apapun juga, tetapi untuk kepastian hukum, Penggugat tetapkan suatu nilai kerugian sebesar Rp5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).

17. Bahwa kerugian Penggugat tersebut merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat total sebesar **Rp 60.597.930.000,00** (enam puluh milyar lima ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah).
18. Bahwa ditariknya Para Turut Tergugat sebagai PIHAK dalam perkara ini agar tunduk dan taat pada pelaksanaan isi putusan perkara ini. Khusus untuk Turut Tergugat II, selain agar tunduk dan taat pada putusan perkara ini, juga agar dalam segala kewenangannya sesuai ketentuan yang berlaku, tidak menerima, memproses dan mengabulkan setiap permohonan yang diajukan oleh Tergugat dengan maksud apapun baik untuk menerbitkan sertifikat baru atas tanah/bangunan objek sengketa maupun untuk memperpanjang hak atas sertifikat HGB No. 334/Gondangdia yang nyata-nyata sudah berakhir, hingga adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) atas perkara ini.
19. Bahwa agar Tergugat dapat melaksanakan secara sukarela putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) atas perkara ini, maka mohon memerintahkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan isi putusan perkara ini.
20. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini berdasarkan alasan-alasan, bukti-bukti serta fakta yang tak terbantahkan oleh Tergugat, maka mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit vorbaar bij vorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding dan kasasidari Tergugat atau Para Turut Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat beralasan dan berdasar menurut hukum dan dikabulkan, maka mohon menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Berdasarkan fakta serta alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Yth.Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PETITUM:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
3. Menyatakan tanah bekas sertifikat HGB Nomor: 334/Menteng (sekarang: Gondangdia), Surat Ukur tanggal 31 Oktober 1961, Nomor : 493, seluas 1.110 M2 (seribu seratus sepuluh meter persegi), yang dahulu terletak di Desa Menteng, Kecamatan Gambir (sekarang : Jalan HOS Cokroaminoto No. 41, RT.001/RW.003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat), dengan batas - batas :
 - Sebelah Utara : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No. 39
 - Sebelah Timur : bangunan rumah Jalan Cemara No. 42
 - Sebelah Selatan : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No. 43
 - Sebelah Barat : Jalan Raya HOS Cokroaminoto.

Sebagai **tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;**

4. Menyatakan sah dan mengikat SURAT PENUNJUKAN dari Pimpinan Pelaksana Proyek Pembangunan Fakultas Tehnologi Ambon Nomor : 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 Nopember 1968 atas tanah objek sengketa kepada Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat telah menguasai tanah Negara bekas Sertifikat HGB Nomor: 334/Menteng (sekarang : Gondangdia), Surat Ukur tanggal 31 Oktober 1961, Nomor : 493, seluas 1.110 M2 (seribu seratus sepuluh meter persegi), yang dahulu terletak di Desa Menteng, Kecamatan Gambir, (sekarang : Jalan HOS Cokroaminoto No. 41,

Halaman 10 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.001/RW.003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No. 39
- Sebelah Timur : bangunan rumah Jalan Cemara No. 42
- Sebelah Selatan : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No. 43
- Sebelah Barat : Jalan Raya HOS Cokroaminoto.

berdasarkan alas hak yang sah terhitung sejak tahun 1964 secara terus-menerus hingga dikeluarkan secara paksa oleh Tergugat pada tanggal 2 September 2020;

6. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan pemberian hak dan penerbitan sertifikat Hak Milik atas tanah Negara bekas sertifikat HGB Nomor : 334/Menteng (sekarang : Gondangdia), Surat Ukur tanggal 31 Oktober 1961, Nomor 493, seluas 1.110 M2 (seribu seratus sepuluh meter persegi), yang dahulu terletak di Desa Menteng, Kecamatan Gambir (sekarang : Jalan HOS Cokroaminoto No.41, RT.001/RW.003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat), dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No. 39
- Sebelah Timur : bangunan rumah Jalan Cemara No. 42
- Sebelah Selatan : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No.43
- Sebelah Barat : Jalan Raya HOS Cokroaminoto;

7. Menyatakan klaim hak kepemilikan dan penguasaan oleh Tergugat atas tanah/bangunan objek sengketa *aquo*, tidak beralasan dan berdasar menurut hukum dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan imateril kepada Penggugat sebesar **Rp60.597.930.000,00** (enam puluh milyar lima ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai

Halaman 11 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas perkara ini;

10. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pelaksanaan putusan dalam perkara ini;
11. Memerintahkan Turut Tergugat II agar dalam segala kewenangannya sesuai ketentuan yang berlaku, tidak menerima, memproses dan mengabulkan setiap permohonan yang diajukan oleh Tergugat baik untuk menerbitkan sertifikat baru maupun untuk memperpanjang hak atas sertifikat HGB No. 334/Gondangdia, hingga adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) atas perkara ini;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit vorbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat atau Para Turut Tergugat.
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau, apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya dipersidangan sebagaimana tersebut diatas, sedangkan untuk pihak Turut Tergugat II tidak hadir dalam persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan, maka Majelis Hakim menganggap bahwa Turut Tergugat II telah melepaskan haknya sehingga persidangan ini tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara Para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan Sdr. Bambang Sucipto, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa setelah upaya perdamaian dilakukan melalui prosedur Mediasi sebagaimana tersebut diatas, ternyata bahwa perdamaian diantara para pihak dinyatakan gagal dan tidak berhasil, hal tersebut berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Agustus 2021;



Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian melalui prosedur Mediasi dinyatakan tidak berhasil, maka proses perkara ini dilanjutkan, dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang maksud dan tujuannya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa perubahan dan tambahan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan Jawaban secara tertulis tertanggal 27 Oktober 2022, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN *ERROR IN PERSONA* / EKSEPSI DISKUALIFIKASI

A. Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum/*Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan (*Persona Standi in Judicio*);

1. Objek Sengketa atau tanah dan bangunan ex SHGB No. 334/Menteng (sekarang Gondangdia), surat ukur tanggal 31 Oktober 1916 Nomor 493, seluas 1.110 m² (seribu seratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41, RT 001/RW.003, Kel. Gondongdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat (untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**").
2. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya halaman 2 angka 3, Penggugat menempati tanah dan bangunan Objek Sengketa berdasarkan Surat Penunjukan dari Pimpinan Pelaksana Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon – Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga.
3. Bahwa sebagaimana yang diakui juga oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 angka 6, setelah Proyek Teknologi Ambon (FTA) tidak dilanjutkan atau dihentikan, Penggugat ditempatkan dibawah Direktorat Pembinaan Materiil Ditjen Perguruan Tinggi dan Ilmu Pendidikan-Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat masih dapat menempati Objek Sengketa untuk selanjutnya karena berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (sekarang Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi)
4. Bahwa atas perubahan status kepegawaian tersebut, dasar Penggugat dalam menempati Objek Sengketa pun ikut berubah.

Halaman 13 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini merujuk pada Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 yang diterbitkan pada tanggal 24 November 1986 tentang Penunjukan Penghunian Rumah Dinas (Keputusan 86569). Adapun dalam Keputusan 86569 tersebut ditunjuk 7 (tujuh) orang pegawai Departemen Pendidikan dan Kebudayaan untuk menempati Objek Sengketa, dimana Penggugat merupakan salah satu dari 7 (tujuh) orang yang ditunjuk tersebut.

5. Bahwa perlu diketahui, Objek Sengketa merupakan tanah dan bangunan rumah dinas golongan II di Lingkungan Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 0455/M/1977 tentang Penetapan Rumah-Rumah Dinas Dalam Lingkungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Sebagai Rumah Dinas Golongan II pada Kantor Pusat Departemen Pendidikan dan Kebudayaan tanggal 10 Oktober 1977.
6. Bahwa selanjutnya, berdasarkan kutipan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 20586/A2.I.4/C/1994 (Keputusan 20586) ditetapkan bahwa Penggugat (Drs. Sumirin Sangsudiarso), Pembantu Pimpinan/Penerima uang tunggu pada Subbagian Pendidikan Tinggi Bagian Monitor Pelaksanaan Rencana Program dan Program Biro Perencanaan Depdikbud di Jakarta, terhitung mulai akhir bulan Mei 1992 diberhentikan dengan hormat sebagai Pegawai Negeri Sipil.
7. Bahwa dengan terbitnya Keputusan 20586 tersebut, status Penggugat untuk selanjutnya adalah sebagai pensiunan PNS, dengan demikian Penggugat sudah tidak berhak lagi untuk tinggal di Objek Sengketa yang merupakan Rumah Dinas Golongan II. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pendidikan Nasional ("Permendiknas 76/2008"), yang menyatakan:

"Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh pegawai

Halaman 14 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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)



negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada negara.”

8. Bahwa meskipun Penggugat sudah tidak lagi mempunyai dasar hukum untuk terus menempati Objek Sengketa, namun sampai dengan 2 September 2020, Penggugat yang telah berstatus sebagai pensiunan tetap bersikeras untuk tinggal dan bahkan berusaha memiliki Objek Sengketa dengan berbagai cara. Melihat hal tersebut, akhirnya Tergugat dengan berdasarkan ketentuan peraturan yang ada memohon bantuan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat untuk melakukan penertiban terhadap Objek Sengketa sehingga saat ini Penggugat sudah tidak lagi menempati Objek Sengketa.
9. Berdasarkan uraian tersebut di atas, tampak bahwa kedudukan hukum Penggugat dalam gugatan ini sama sekali tidak berdasar mengingat Penggugat telah berstatus pensiun, tidak menempati/menguasai, tidak mempunyai hak, serta tidak lagi mempunyai hubungan hukum apapun dengan Objek Sengketa. Oleh karena itu Penggugat tidak memiliki kapasitas serta kedudukan hukum untuk menggugat (*persona standi in judicio*) dalam Perkara *a quo*, sehingga dengan demikian Tergugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat demi hukum tidak dapat diterima.

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

10. Bahwa pada halaman 7 angka 15 gugatan, Penggugat mendalilkan tindakan Tergugat mengeluarkan Penggugat dari Objek Sengketa dengan bantuan Satpol PP Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 2 September 2020 merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang sangat merugikan Penggugat.
11. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak, dinyatakan bahwa:

“Penertiban terhadap pemakaian/penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atas tanah milik Pemerintah, Pemerintah Daerah dan BUMN/BUMD diajukan oleh pengguna aset kepada Gubernur.”

Halaman 15 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Kemudian pada Pasal 8 dinyatakan bahwa:

"Walikota/Bupati dibantu Satpol PP melaksanakan penertiban setelah mendapat persetujuan Gubernur sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2)"

12. Bahwa merujuk pada ketentuan sebagaimana tersebut pada angka 11 diatas, penertiban atas Objek Sengketa tersebut dilaksanakan berdasarkan permohonan dari Tergugat selaku pengguna Aset yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto *a quo* kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku pihak yang berwenang melakukan penertiban atas pemakaian/penguasaan tanah tanpa izin yang berhak dalam wilayah Provinsi DKI Jakarta. Dengan demikian dapat dilihat bahwa pelaksanaan/eksekusi dari penertiban pada tanggal 2 September 2020 itu sendiri sebenarnya bukanlah dilakukan oleh Tergugat melainkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta *in casu* Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat dengan dibantu Satpol PP setelah permohonan yang diajukan oleh Tergugat mendapat persetujuan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta.
13. **Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas maka seharusnya Penggugat menyertakan Gubernur Provinsi DKI Jakarta cq. Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai pihak yang turut digugat dalam gugatan *a quo*. Tidak disertakannya Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat yang dalam hal ini merupakan pihak yang melaksanakan penertiban atas Objek Sengketa mengakibatkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak atau mengandung cacat *plurium litis consortium*, oleh karena itu Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL) : KETIDAKJELASAN LUAS TANAH OBYEK SENGKETA

14. Bahwa pada halaman 2 angka 1 gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan menguasai Objek Sengketa seluas 1.110 m² (seribu seratus sepuluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No. 39
- Sebelah Timur : bangunan rumah Jalan Cemara No. 42
- Sebelah Selatan : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No. 43
- Sebelah Barat : Jalan Raya HOS Cokroaminoto.

15. Bahwa dalam pernyataan Penggugat sebagaimana Tergugat kutip pada angka 13 di atas didalilkan seolah-olah Penggugat menguasai, menempati, merawat, dan membayar PBB, PAM, dan tagihan listrik Objek Sengketa seluas 1.110 m² sendirian. Padahal sesuai faktanya sebagaimana telah Tergugat sampaikan sebelumnya, terdapat 7 (tujuh) orang Pegawai Kemendikbud yang ditunjuk untuk menempati Objek Sengketa berdasarkan Keputusan 86569. Dengan demikian selain Penggugat, terdapat enam orang pegawai lainnya yang turut serta menempati, merawat, dan membayar PBB, PAM, dan tagihan listrik atas Objek Sengketa.

16. Bahwa selain itu, berdasarkan surat pemberitahuan pajak Terhutang PBB tahun 2012 atas nama Penggugat, diketahui bahwa Penggugat hanya membayar PBB untuk tanah seluas 103 m² (seratus tiga meter persegi), dan bangunan 60 m² (enam puluh meter persegi), sehingga jelaslah bahwa klaim Penggugat yang menyatakan seakan-akan telah menguasai keseluruhan Objek Sengketa seluas 1.110 m² hanyalah klaim sepihak yang sama sekali tidak berlandaskan fakta.

17. Adapun berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah jelas terlihat bahwa pada kenyataannya Penggugat hanya menempati tanah Objek Sengketa seluas 103 m² sebagaimana dibuktikan dengan Keputusan 86569 dan PBB atas nama Penggugat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat menguasai Obyek Sengketa seluas 1.110 m² adalah dalil yang cacat dan mengada-ada. Oleh karena itu Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas.

Halaman 17 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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)



19. Bahwa apa yang dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap masuk dalam pokok perkara.

KRONOLOGI PERISTIWA HUKUM DALAM PERKARA A QUO

Bahwa untuk memperjelas duduk permasalahan serta memudahkan Majelis Hakim dalam memeriksa perkara *a quo*, terlebih dahulu Tergugat akan menjelaskan runtutan peristiwa hukum Perkara *a quo*.

20. Bahwa pada tanggal **17 Mei 1963**, Pemerintah Republik Indonesia membeli tanah dan bangunan di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 RT 001/003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (Objek Sengketa) seluas seluas 1.110 m² (seribu seratus sepuluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 32 tanggal 17 Mei 1963 ("**Akta Nomor 32**").
21. Adapun Akta Nomor 32 tersebut dibuat oleh Notaris Atmadiredja, Notaris Pengganti pada Kantor Notaris Soetrono Prawiroatmodjo. Dalam akta jual beli tersebut diterangkan bahwa Pihak Pertama (penjual) diwakili oleh Anatje Albertine Mambo (kuasa Lim Djin Kiat), dan Pihak Kedua (Pembeli) diwakili oleh Ir. Soeparto (pegawai tinggi pada Departemen Perguruan Tinggi dan Ilmu Pengetahuan), yang diangkat sebagai Pembantu Pemimpin Proyek, yang dalam hal ini bertindak mewakili Pemerintah RI berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Nomor 34 tanggal 19 April 1962.
22. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 32 tersebut diterangkan bahwa Lim Djin Kiat (penjual) telah menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Negara Republik Indonesia, dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga dan khusus diperuntukkan guna kepentingan Proyek Fakultas Teknologi Ambon (FTA) di Jakarta.
23. Bahwa Proyek FTA merupakan proyek Oseanologi kerja sama antara Pemerintah Indonesia dan Pemerintah Rusia pada tahun 1963. Pembangunan program akademis berada dibawah Direktur Jenderal Perguruan Tinggi dan Ilmu Pengetahuan-Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, sedangkan pembangunan fisik berada dibawah Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga. Dalam perjalanannya, Proyek FTA ini akhirnya tidak dilanjutkan dengan terjadinya peristiwa G 30 S PKI karena pihak Rusia menarik diri dari proyek tersebut.



24. Bahwa pada tanggal **10 Oktober 1977**, Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 0455/M/1977 tentang Penetapan Rumah-Rumah Dinas Dalam Lingkungan Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan Sebagai Rumah Dinas Golongan II Pada Kantor Pusat Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, dimana dalam Lampiran surat keputusan tersebut tepatnya pada angka 88 tercantum bahwa Objek Sengketa termasuk rumah dinas golongan II ("Keputusan 0455").
25. Bahwa pada tanggal **24 November 1986**, Tergugat menunjuk 7 (tujuh) orang pegawai Departemen Pendidikan dan Kebudayaan untuk menempati Objek Sengketa melalui Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukan Penghunian Rumah Dinas tanggal 24 November 1986 ("Keputusan 86569"). Adapun dalam Keputusan *a quo*, tujuh orang pegawai Departemen Pendidikan dan Kebudayaan yang ditunjuk untuk menempati Objek Sengketa yaitu:
- 1) Asikin D. (Pegawai Dikti);
 - 2) DR. O. Simbolon (Staf UPT UI);
 - 3) **Drs. Sumirin Sangsudiarso (Staf Biro Perencanaan);**
 - 4) Drs. Barnas (Kasubag Penyusunan Program Bagian Analisa Kebutuhan Perlengkapan, Biro Perlengkapan);
 - 5) Ishak Isma (Kasubag Pengiriman untuk Konprensi & Seminar, Bagian Pengiriman dan Penerimaan Tenaga, Biro Kerjasama Luar Negeri);
 - 6) R.A. Budi Rahayu T.H. (Pensiunan Ditjen Dikti); dan
 - 7) R. Sulaiman, S.H. (Kasubdit Pengaturan Perizinan Dit. Gutiswa).
26. Bahwa di dalam Keputusan 86569 tersebut dinyatakan bahwa Penggugat mulai menempati rumah dinas Objek Sengketa pada tanggal 24 November 1968, dimana rumah dinas tersebut merupakan rumah dinas golongan II, dengan luas rumah 50 m² dan Penggugat diwajibkan membayar sewa rumah sebesar Rp. 5.500 (lima ribu lima ratus rupiah) per tanggal 1 Oktober 1985.
27. Adapun berdasarkan hal tersebut di atas maka jelaslah bahwa Penggugat (bersama dengan enam orang Pegawai lainnya) dapat menempati Objek Sengketa berdasarkan Keputusan 86569, sehingga perbuatan Penggugat yang mengklaim menguasai dan
- Halaman 19 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



mengajukan permohonan hak atas Objek Sengketa seluas 1.110 m² merupakan perbuatan yang melanggar hukum.

28. Bahwa pada tanggal **16 Maret 1992**, Tergugat mengajukan surat permohonan Nomor 13415/A4.V/D/92 kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan penelitian terkait dengan status dan luas tanah Objek Sengketa.

29. Adapun terhadap permohonan Tergugat tersebut, Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Berita Acara Penelitian No. 108/1992 yang hasil penelitiannya menyatakan tanah Objek Sengketa adalah sebagai berikut:

Status Tanah : Bekas Hak Guna Bangunan
No. 334/Menteng tertulis atas
nama Lim Djin Kiat

Penguasaan tanah dan Bangunan : Tanah dan bangunan dikuasai
oleh Departemen Pendidikan
dan Kebudayaan.

Penggunaan tanah dan bangunan : Tanah dan bangunan
dipergunakan untuk Mes
Karyawan Departemen
Pendidikan dan Kebudayaan

Hal lain-lain : Setelah diadakan penelitian
dan pengukuran dilapangan
tanah tersebut luasnya 839 m²
dan berdiri di atas tanah Hak
Guna Bangunan No.
334/Menteng.

30. Bahwa kemudian pada tanggal **30 Juni 1992**, Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 907/VI/JP/92 yang menerangkan terkait bidang tanah Bekas sebagian HGB No. 334/Menteng di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 RT 001/003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan catatan sebagai berikut:

a. Bahwa tanah tersebut diatas adalah sebahagian dari bekas HGB No. 334/Menteng, dimana luas seluruhnya diuraikan dalam surat ukur tgl. 31-10-1916 No. 493.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa bekas HGB No. 334/Menteng didapat karena jual beli, akta penj. Prof.Mr. Raden Soedja tgl 16-10-1962 No. 8/1962. Izin Menag tgl 10-4-1963 No. Peta 6/19/4/1963.
- c. Bahwa bekas HGB No. 334/Menteng asalnya adalah konversi dari bekas Eig.perp. No. 14542, berdasarkan UUPA No. 5/1960 yo PMA No. 2/1960 (Akte tgl 14 Mei 1958 No. 460).
- d. Bahwa bekas HGB No. 334/Menteng telah berakhir haknya pada tgl 23-9-1980 dan berdasarkan Kepres No. 32/1979 yo PMDN No. 3/1979 menjadi tanah negara.
- e. Berdasarkan jual beli dan Pelepasan hak dari Notaris Atmadiredja tgl 17 Mei 1963 dilepaskan pada Ir. Soeparto, Pegawai Tinggi pada Departemen Tinggi Ilmu Pengetahuan atas nama yang mulia Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga menjalani untuk dan atas nama Pemerintah Republik Indonesia.
31. Bahwa sebagaimana diketahui, penelitian tanah dilakukan secara detail meliputi aspek legalitas, administrasi, dan penguasaan fisik. Apalagi berita acara penelitian tersebut juga ditandatangani oleh pihak Kantor Pertanahan dan disaksikan oleh perwakilan Kemdikbud c.q. H. BASRI PURBA, S.H., sehingga berdasarkan hal tersebut maka sudah jelas dan terang benderang bahwa Objek Sengketa secara nyata dikuasai oleh Tergugat baik secara fisik maupun secara yuridis.
32. Bahwa pada tanggal **26 April 1994**, Penggugat diberhentikan dari PNS, berdasarkan Kutipan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 20586/A2.1.4/C/1994 yang menetapkan Penggugat (Drs. Sumirin Sangsudiarso), Pembantu Pimpinan/Penerima uang tunggu pada Subbag Pendidikan Tinggi Bagian Monitor Pelaksanaan Rencana Program dan Program Biro Perencanaan Depdikbud di Jakarta, terhitung mulai akhir bulan Mei 1992 diberhentikan dengan hormat sebagai pegawai negeri sipil.
33. Bahwa kemudian, pada tanggal **29 April 2012**, dalam statusnya yang sudah sebagai Pensiunan dan sudah tidak lagi mempunyai hak untuk tinggal di rumah dinas Objek Sengketa, Penggugat malah mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang pada pokoknya memohon agar Pemohon ditetapkan sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan hak milik atas Objek Sengketa kepada BPN.

Halaman 21 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



34. Bahwa selanjutnya, pada tanggal **16 Mei 2013**, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengabulkan Permohonan Penggugat melalui Penetapan Nomor 183/PDT.P/2013/PN.JKT.PST ("**Penetapan 183**").
35. Bahwa perlu Tergugat pertegas di sini terkait dikabulkannya permohonan Penggugat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah berdasarkan keterangan sepihak dan tidak benar, dimana Penggugat menyatakan bahwa tanah seluas 1.110 m2 yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 RT 001/003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah eks (bekas) tanah Eigendom 4280.
36. Adapun keterangan Penggugat mengenai asal tanah *a quo* sebagai eks (bekas) Eigendom Nomor 4280 adalah tidak benar. Berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 907/VI/JP/1992 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 30 Juni 1992, tanah Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 RT 001/003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah tanah eks HGB No. 334/Menteng, yang dulunya adalah bekas Eigendom Verponding Nomor 14542, bukan Eigendom Verponding No. 4280 seperti yang dikemukakan Penggugat.
37. Bahwa pada tanggal **14 November 2012**, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I mengirimkan surat kepada Kepala Biro Umum Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Nomor : S-318/WKN.7/KNL.01/2012 perihal Sinkronisasi data SBSN Tahun 2011. Isi surat tersebut menyatakan bahwa aset yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 dan 41A, Menteng, Jakarta Pusat (Objek Sengketa) masuk ke dalam program Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) tahun 2011, akan tetapi terhadap aset tersebut tidak ditemukan dalam SIMAK BMN;
38. Bahwa terhadap surat KPKNL Jakarta I tersebut, Kepala Biro Umum Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan telah menjawab dengan surat Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:
- 1) hasil pelaksanaan re-inventarisasi Barang Milik Negara oleh BPKP RI, data aset tanah dan bangunan yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 41 dan 41A, Menteng, Jakarta Pusat terdaftar dalam inventarisasi BMN Sekretariat Jenderal,
- Halaman 22 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan pada pelaksanaan IP oleh KPKNL Jakarta I, aset berupa tanah dan bangunan tidak tercatat dalam SIMAK BMN Sekretariat Jenderal Kemdikbud.

- 2) Aset tersebut telah dicatat ke dalam SIMAK BMN Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan semester II Tahun 2012.
39. Bahwa pada tanggal **17 Juli 2013**, Penggugat menyampaikan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat yang pada pokoknya meminta untuk dilakukan pengukuran dan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah di Jalan H.O.S. Cokroaminoto No. 41 Jakarta Pusat, dengan melampirkan dua dokumen, yaitu:
 - 1) Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 183/PDT.P/2013/PN.JKT.PST tanggal 16 Mei 2013; dan
 - 2) Surat yang seolah-olah diterbitkan Kepala Biro Umum Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan kepada Maureen Mewengkang (dahulu kuasa Penggugat), Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012, yang pada pokoknya menyatakan Objek Sengketa tidak terdaftar atau tercatat dalam SIMAK BMN (bukan merupakan aset) Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan.
40. Bahwa pada tanggal **4 September 2013**, Tergugat telah melaporkan tindak pidana pemalsuan surat Kepala Biro Umum Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 dan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yang dilakukan Penggugat beserta kuasa hukumnya (Maureen Mewengkang) ke Polda Metro Jaya, hal mana dibuktikan dengan Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/3052/IX/2013/PMJ/Dit Reskrimum.
41. Adapun berdasarkan penjelasan tersebut diatas jelaslah bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 angka 10 huruf b gugatan yang menyatakan bahwa Objek Sengketa tidak terdaftar atau tercatat sebagai asset/barang milik negara dengan merujuk pada surat Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 adalah dalil yang salah dan menyesatkan.
42. Bahwa berdasarkan surat KPKNL Nomor S-318/WKN.7/KNL.01/2012 dan surat Biro Umum 138527/A1.3/LK/2012 yang asli, sudah terang benderang bahwa Halaman 23 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa adalah Barang Milik Negara dan diperkuat dan telah menjadi *underlying asset* dalam program Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Tahun 2011.

43. Bahwa pada tanggal **1 Oktober 2013**, atas pertimbangan perkembangan kasus Aset HOS Cokroaminoto, Tergugat menerbitkan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 182/P/2013 tentang Pencabutan Keputusan 86569. Pada diktum keempat keputusan tersebut disebutkan bahwa dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah ditetapkannya keputusan ini, penghuni rumah dinas di Jalan HOS. Cokroaminoto No. 41 Jakarta, segera mengosongkan rumah dimaksud.
44. Bahwa ke enam orang lainnya yang menempati rumah dinas Objek Sengketa dengan itikad baik dan kesadaran hukum telah mengosongkan masing-masing rumah dinas yang ditempatinya dan mengakui bahwa rumah yang mereka tempati adalah rumah dinas Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Enam orang penghuni tersebut telah menandatangani berita acara pengosongan rumah yaitu:
- a. Berita Acara Pengosongan Rumah yang ditandatangani oleh Drs. H. Barnas pada tanggal 23 Desember 2013;
 - b. Berita Acara Pengosongan Rumah yang di tandatangani oleh Hj. Oon Unijah (Janda dari Ishak Isma) pada hari Senin tanggal, tanggal 23 Desember 2013;
 - c. Berita Acara Pengosongan Rumah yang ditandatangani oleh Budi Tristanto, putra dari Asikin D (almarhum) pada tanggal 23 Desember 2013;
 - d. Berita Acara Pengosongan Rumah yang ditandatangani oleh Budi Priyatna, putra dari R. Sulaiman, S.H (almarhum) pada tanggal 24 Desember 2013;
 - e. Berita Acara Pengosongan Rumah yang ditandatangani oleh Emilia Lientje S. Simbolon, istri dari DR.O. Simbolon pada tanggal 24 Desember 2013.
45. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Nomor 182/P/2013 tentang Pencabutan Keputusan 86569, maka sudah seharusnya Penggugat yang sudah tidak lagi berhak menempati Objek Sengketa dengan kesadaran serta itikad baik sebagaimana para

Halaman 24 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



penghuni lainnya mengosongkan serta menyerahkan kembali rumah dinas tersebut kepada Tergugat dalam batas waktu yang ditetapkan, namun demikian pada kenyataannya Penggugat masih saja terus menempati dan bahkan berusaha memiliki dan menguasai aset milik negara tersebut.

46. Bahwa selanjutnya, pada tanggal **23 Juli 2014**, karena menyadari kesalahan pada amar Penetapan 183, Penggugat kembali mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register nomor: 171/Pdt.P/2014/PN.JKT.PST untuk memohon perbaikan amar penetapan nomor: 183/Pdt.P/2013/PN.Jkt.Pst. Namun permohonan Penggugat tersebut ditolak, dengan salah satu pertimbangan hakim yakni:

“bahwa tanah obyek bekas hak Guna Bangunan nomor: 334/Menteng (sekarang Kelurahan Gondangdia), yang dimohonkan pemohon agar pemohon dinyatakan sebagai pihak yang berhak mengajukan permohonan hak milik kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat juga diakui menjadi aset milik Kementerian Pendidikan Nasional, sehingga seharusnya pemohon mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memastikan apakah pemohon sebagai pihak yang berhak atas obyek dimaksud.”

47. Bahwa berdasarkan Amar Penetapan 171/Pdt.P/2014/PN.JKT.PST yang menolak permohonan Pemohon agar ditetapkan sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan hak milik atas Objek Sengketa kepada BPN, maka sudah terang benderanglah bahwa dalil Penggugat sebagaimana pada halaman 7 angka 14 gugatannya yang mengklaim mempunyai alas hak yang sah berdasarkan Penetapan 183 telah sepenuhnya terbantahkan, dan merupakan dalil yang cacat.
48. Bahwa pada tanggal **20 Januari 2014**, diketahui bahwa Penggugat telah dilaporkan pula oleh Ravi Kumar Bhagwandas dengan Laporan Polisi Nomor: 075/K/I/2014Res JP tanggal 20 Januari 2014 tentang tindak pidana Penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan atau pasal 372 KUHP yang terjadi di Kantor Notaris HADIJAH,SH, Wisma Aria Lantai I ruang 103, Jl. HOS Cokroaminoto No. 18 Menteng Jakarta Pusat.



49. Bahwa pada tanggal **17 Februari 2015**, melalui putusan No. 1379/Pen.Pid.B/2014/PN.Jkt.Pst. Penggugat (Drs. Sumirin Sangsudiarso) dijatuhi hukuman penjara satu tahun atas penipuan yang dilakukan bersama-sama terkait penjualan aset negara berupa tanah dan bangunan di Jalan H.O.S Cokroaminoto Nomor 41 Jakarta (BMN Kemendikbud) kepada Ravi Kumar Bagwadhas.
50. Bahwa pada tanggal **28 Maret 2014**, disela-sela kasus pidananya, Penggugat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas Objek Sengketa, namun kemudian Penggugat mencabut gugatan tersebut. Hal ini dibuktikan dengan penetapan 147/PDT.G/2014/PN JKT.PST. tertanggal 24 Juli 2014.
51. Bahwa selanjutnya, dalam rangka melakukan pengamanan aset BMN yang berada di bawah penguasaan Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/Daerah, pada tanggal **10 Juli 2017** Tergugat mengirim surat Nomor 40809/A6/LK/2017 kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang substansinya meminta bantuan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk melakukan penertiban atas Objek Sengketa.
52. Bahwa selanjutnya Gubernur Provinsi DKI Jakarta menanggapi permintaan dari Tergugat dengan menugaskan Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat untuk melakukan penertiban. Atas tugas tersebut, Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat telah melakukan penelitian data yuridis dan data fisik atas obyek tanah tersebut dan hasilnya bahwa tanah dan bangunan di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 tercatat sebagai aset Tergugat.
53. Bahwa dikarenakan Penggugat masih bertahan menempati Objek Sengketa dan tidak bersedia pindah, maka sesuai mekanisme dari Peraturan Gubernur Nomor 207 Tahun 2016 Tentang Penertiban Pemakaian/ Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak akan dilakukan:
- a. Surat Peringatan I, II dan III kepada Penggugat
 - b. Kemudian akan dilanjutkan dengan penertiban/pengosongan paksa.



54. Bahwa pada bulan **Desember 2019**, Penggugat melalui kuasa hukumnya Roberthus B. Keytimu melaporkan kepada Ombudsman Perwakilan Jakarta Raya mengenai keberatan atas tindakan Walikota Administrasi Kota Jakarta Pusat terkait penerbitan Surat Peringatan I (kesatu) tentang pengosongan tanah dan bangunan di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 Jakarta Pusat.
55. Bahwa selanjutnya, pada tanggal **27 Desember 2019**, setelah melakukan pemanggilan para pihak dan melakukan pemeriksaan data-data terkait, Ombudsman Perwakilan Jakarta Raya melalui surat Nomor B/1184/LM.29-34/0533,2019/XII/2019 perihal Pemberitahuan Hasil Tindak Lanjut Laporan, menyampaikan bahwa:
- a. *Laporan dinyatakan selesai dan ditutup karena tidak ditemukan Maladministrasi.*
 - b. *Apabila keberatan dengan status aset BMN di Jalan HOS COKRO No. 41, dapat melakukan upaya hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.*
56. Bahwa pada tanggal **2 September 2020**, berdasarkan fakta hukum dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat melakukan penertiban dan mengeluarkan Penggugat dari rumah dinas Objek Sengketa. Sehingga saat ini Penggugat sudah tidak lagi menempati Objek sengketa.
57. Bahwa berdasarkan uraian kronologi peristiwa hukum diatas dan fakta yang ada, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK TERHADAP OBJEK SENGKETA
--

58. Bahwa dalam Gugatannya pada halaman 6-7 pada angka 13 dan 14, Penggugat mendalilkan mempunyai hak atas Tanah HOS Cokroaminoto dengan alasan:
- a. Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan Objek Sengketa selama ±57 tahun;
 - b. Penggugat terus melaksanakan seluruh kewajiban yang timbul atas Objek Sengketa seperti membayar PBB, membayar rekening telepon, PAM dan melakukan perawatan atas tanah/bangunan Objek Sengketa.



c. Objek Sengketa tidak terdaftar dan tercatat sebagai Barang Milik Negara.

d. adanya Penetapan 183.

Bahwa alasan tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikan maupun hak Penggugat terhadap Objek Sengketa dengan penjelasan sebagai berikut:

Pertama : Penggugat Tidak Pernah Melakukan Penguasaan terhadap Tanah HOS Cokroaminoto;

59. Bahwa ditempatinya Tanah HOS Cokroaminoto tidak sama dengan penguasaan atau *bezit* dalam hukum kebendaan di Indonesia.

60. Adapun *Bezit* mensyaratkan adanya kemauan dari *Bezitter* (Pemilik *Bezit*) untuk memiliki atau mempunyai benda tersebut. Dalam hal ini penguasaan atau *bezit* berbeda dengan *detentie* sebagaimana dijelaskan oleh Prof. Subekti dalam bukunya berjudul “Pokok-pokok Hukum Perdata” (Cetakan 34, Jakarta: Intermasa, 2010) yang menjelaskan:

“Dari bezit harus dibedakan “detentie”, di mana seorang menguasai suatu benda berdasarkan suatu hubungan hukum dengan seorang lain, ialah pemilik atau bezitter dari benda itu. Pada seorang “detentor” misalnya seorang penyewa dianggap bahwa kemauan untuk memiliki benda yang dikuasanya itu tidak ada.”

61. Bahwa dalam konteks perkara *a quo*, Penggugat sebenarnya mengakui tidak pernah “menguasai” Objek Sengketa sebab **Penggugat sendiri menyadari bahwa ditempatinya tanah tersebut berasal dari hubungan hukumnya dengan orang lain** *in casu* adalah Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Hal ini terbukti dari:

a. Pengakuan tegas Penggugat dalam Gugatannya bahwa ia ditunjuk untuk menempati Objek Sengketa dan memelihara arsip-arsip Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon melalui Surat Penunjukkan Nomor 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 November 1968;

b. Surat Izin Penghunian yang diterbitkan Tergugat yang menjadi satu-satunya dasar bagi Penggugat dalam menempati Tanah HOS Cokroaminoto, yaitu melalui Keputusan 86569; dan



- c. Penggugat menempati Tanah HOS Cokroaminoto dan bangunan karena statusnya sebagai Pegawai Negeri Sipil.
62. Bahwa fakta-fakta tersebut membuktikan bahwa Penggugat pun menempati Tanah HOS Cokroaminoto sebagai bagian dari tugas yang diberikan oleh Tergugat. Artinya, Penggugat menyadari pula bahwa Tergugat merupakan pihak yang berkuasa atas Tanah HOS Cokroaminoto karena tanpanya Penggugat tidak mungkin menempati tanah tersebut.
63. Bahwa penguasaan Tergugat atas Objek Sengketa juga terbukti dari Berita Acara Penelitian Nomor 108/1992 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang antara lain menyatakan bahwa Tanah HOS Cokroaminoto dikuasai oleh dahulu “Departemen Pendidikan dan Kebudayaan” (sekarang menjadi Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi)
64. Bahwa dengan demikian secara faktual Penggugat tidak pernah menguasai atau mem-bezit Tanah HOS Cokroaminoto selama 56 tahun, melainkan hanya menjalankan tugas sampai diberhentikan.

Kedua: **Pelaksanaan kewajiban yang timbul atas Objek Sengketa seperti pembayaran PBB, Telepon, PAM dan perawatan adalah kewajiban penghuni rumah dinas.**

65. Bahwa pembayaran PBB, Telepon, PAM dan perawatan Objek Sengketa tidak dapat menjadi dasar hak kepemilikan, namun hal tersebut merupakan kewajiban penghuni rumah dinas sebagaimana diatur pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pendidikan Nasional (“Permendiknas 76/2008”) yang menyatakan:

Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebagai berikut:

- a. membayar sewa;
- b. memelihara;
- c. memanfaatkan rumah sesuai fungsinya;
- d. membayar Pajak Bumi dan Bangunan; dan
- e. membayar biaya pemakaian daya listrik, telepon, air, dan/atau gas.

66. Bahwa berdasarkan ketentuan Permendiknas 76/2008 tersebut maka dalil Penggugat sebagaimana pada halaman 6 angka 13

Halaman 29 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



huruf b gugatannya yang merasa berhak atas Objek Sengketa karena melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut diatas adalah dalil yang keliru. Oleh karena itu mohon majelis hakim menolak gugatan Penggugat.

Ketiga: **Penetapan Nomor 183/Pdt.P/2013/PN Jkt Pst Tidak Berlaku terhadap Objek Sengketa**

67. Bahwa Penetapan 183 tidak berlaku untuk Tanah HOS Cokroaminoto karena adanya disparitas data dalam amar Penetapan 183 dan juga data yuridis Tanah HOS Cokroaminoto.
68. Bahwa amar Penetapan 183 tersebut secara spesifik **hanya berlaku untuk "tanah Eigendom Nomor: 4280" sedangkan Tanah HOS Cokroaminoto berasal dari tanah Eigendom Nomor 14542.**
69. Bahwa fakta hukum tersebut juga telah dipertimbangkan dalam Perkara Pidana yang menjerat Penggugat, dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 1379/Pen.Pid.B/2014/PN.Jkt.Pst, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 91/PID/2015/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1274 K/PID/2015) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi, keterangan Para Terdakwa dan surat yang diajukan di persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

...

Bahwa dalam buku tanah yang ada di BPN Jakarta Pusat, Sertipikat Hak Guna Bangunan No 334/ Gondangdia seluas 1.110 M2 tercatat atas nama Perseroan Terbatas N.V Perusahaan Harta tetap LIANA berkedudukan di Jakarta diterbitkan tanggal 25 September 1962 berasal dari Konversi Eigendom Nomor 14542, berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1960 yang objeknya terletak di Jl Hos Cokroaminoto No. 41 Kel. Gondangdia Kec. Menteng (dahulu Kel. Menteng Kec. Gambir) Jakarta Pusat;

(Putusan Nomor 1379/Pen.Pid.B/2014/PN.Jkt.Pst, hlm. 49 dan 52)



70. Bahwa sehubungan dengan disparitas data tersebut, Penggugat telah mengajukan kembali permohonan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang didaftar dengan nomor 171/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Pst. Permohonan Penggugat tersebut kemudian ditolak dengan pertimbangan bahwa:

“Menimbang, bahwa sesuai bukti P – 12 tersebut, bahwa tanah obyek bekas hak Guna Bangunan nomor : 334/Menteng (sekarang Kelurahan Gondangdia), yang dimohonkan pemohon agar pemohon dinyatakan sebagai pihak yang berhak mengajukan permohonan hak milik kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat juga diakui menjadi aset milik Kementerian Pendidikan Nasional, sehingga seharusnya pemohon mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memastikan apakah pemohon sebagai pihak yang berhak atas obyek dimaksud;”

71. Bahwa selain pertimbangan sebagaimana Tergugat kutip pada angka 69 diatas, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus permohonan nomor 171/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Pst juga mempertimbangkan bahwa hakim yang mengeluarkan Penetapan 183 tidak mengetahui adanya permasalahan pada Tanah HOS Cokroaminoto, yang mana dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa surat dari kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut (bukti P – 12) terbit pada tanggal 31 Mei 2013, sehingga terbitnya surat bukti P – 12 tersebut lebih belakang/lebih baru dibanding dengan terbitnya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor : 183/Pdt.P/2013/PN.Jkt.Pst yang diucapkan dalam persidangan tanggal 16 Mei 2013 sehingga hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara nomor : 183/Pdt.P/2013/PN.Jkt Pst tidak mengetahui adanya sengketa atas obyek yang dimohonkan oleh pemohon tersebut, sehingga hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili permohonan tersebut mengabulkan permohonan pemohon.”

72. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Penetapan 183 tidak dapat digunakan untuk membuktikan hak Penggugat terhadap Tanah HOS Cokroaminoto.



Keempat: **Objek Sengketa berstatus sebagai BMN Tergugat dan tidak pernah ditelantarkan**

73. Bahwa ketentuan pasal 40 huruf a dan e UUPA dan Ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata tidak dapat dijadikan dasar Penggugat untuk mengklaim hak atas Objek Sengketa.

74. Bahwa ketentuan pasal 1963 KUH Perdata terkait lewatnya waktu atau lampaunya waktu, terjadi karena seseorang yang merupakan pemilik dari hak atas tanah (*bezitter*) tidak memanfaatkan hak yang dimilikinya selama dua puluh tahun atau tiga puluh tahun, sehingga seseorang yang dengan itikad baik memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari dua puluh tahun dapat memperoleh kepemilikan atas tanah tersebut dengan lampaunya waktu.

75. Bahwa terkait ketentuan pasal 1963 KUH Perdata, perlu digarisbawahi pemilik dari hak atas tanah tidak memanfaatkan hak yang dimilikinya selama dua puluh tahun atau tiga puluh tahun. Dalam perkara *a quo*, Tergugat sebagai pemilik Objek Sengketa tidak pernah menelantarkan atau mengalihkan kepemilikan. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Keputusan 0455 dan Keputusan 86569.

76. Bahwa Penggugat mengaku beritikad baik, namun pada kenyataannya sebagaimana fakta-fakta yang telah Tergugat kemukakan pada bagian sebelumnya dari Jawaban ini, Penggugat selalu berusaha untuk memiliki Objek Sengketa yang nyata-nyata dimiliki oleh Tergugat dimana Penggugat hanya menempati berdasarkan penunjukan dari Tergugat. Bahkan Penggugat sampai dijatuhi hukuman pidana 1 tahun dengan salah satu pertimbangan yang memberatkannya yaitu berusaha menjual aset negara sebagaimana tertera dalam Putusan 1379/Pen.Pid.B/2014/PN.Jkt.Pst.

Berdasarkan uraian tersebut, maka Penggugat telah terbukti tidak mempunyai alas hak terhadap Tanah HOS Cokroaminoto yang ditempatinya hingga dilaksanakannya penertiban pada tanggal 2 September 2020.

TERGUGAT MERUPAKAN PEMILIK SAH ATAS OBJEK SENGKETA

77. Selain terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai izin untuk menempati Objek Sengketa, Tergugat akan menjelaskan alas hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimiliki Tergugat terhadap Tanah HOS Cokroaminoto dalam sengketa *a quo*.

78. Sebelum ditempati oleh Penggugat, Tanah HOS Cokroaminoto tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 334/Menteng yang dibeli oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam akta jual beli dan pelepasan hak dari Notaris Atmadiredja tanggal 17 Mei 1963. Tanah HOS Cokroaminoto merupakan hasil konversi dari hak eigendom (*Eigendom Verponding* Nomor 14542) berdasarkan Pasal I ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UU 5/1960"):

"Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), dengan jangka waktu 20 tahun."

Artinya, hak tersebut berakhir 20 tahun sejak terbitnya UU 5/1960 yang mana jatuh pada tanggal 23 September 1980.

79. Karena tidak ada permohonan hak baru, maka Tanah HOS Cokroaminoto kembali menjadi tanah negara berdasarkan Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat ("**Keppres 32/1979**") dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat ("**Permendagri 3/1979**"), yang menyatakan:

Pasal 1 Keppres 32/1979:

"Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara."

Pasal 1 Permendagri 3/1979:



"Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya, selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan ini."

80. Dalam gugatannya, Penggugat mengakui dahulu telah menempati Objek Sengketa berdasarkan Surat Penunjukan Nomor: Kum 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 November 1968 yang dikeluarkan oleh Pimpinan Pelaksana Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon. Namun faktanya Tanah HOS Cokroaminoto yang sudah menjadi tanah negara sejak tahun 1980 dipergunakan sebagai rumah dinas untuk pegawai Departemen Pendidikan dan Kebudayaan berdasarkan:

a. Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 0455/M/1977 tanggal 10 Oktober 1977 tentang Penetapan Rumah-rumah Dinas dalam Lingkungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan sebagai Rumah Dinas Golongan II pada Kantor Pusat Departemen Pendidikan dan Kebudayaan; dan

b. Keputusan 86569.

81. Bahkan, Tanah HOS Cokroaminoto sudah tercatat sebagai Barang Milik Negara oleh Departemen Pendidikan Nasional sebagaimana termuat dalam Kartu Identitas Barang dengan Kode Barang 2.01.01.01.005.5 dan juga telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 1379/Pen.Pid.B/2014/PN.Jkt.Pst, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 91/PID/2015/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1274 K/PID/2015):

"Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi, keterangan Para Terdakwa dan surat yang diajukan di persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

...

Bahwa selain itu pada tanggal 12 Desember 2007 Kepala Biro Umum Departemen Pendidikan Nasional telah menerbitkan surat Nomor 59468/A.1.III/ LK/2007 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa luas tanah di Jl. HOS Cokroaminoto No.41 Kec. Menteng, Jakarta Pusat, adalah seluas 1.110 meter persegi
Halaman 34 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



*berdasarkan Akte Pelepasan Hak dan Jual Beli Nomor 32 tanggal 17 Mei 1963, tanah yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No.41 Kec. Menteng, Jakarta Pusat tersebut tercatat sebagai **Barang Milik Negara Departemen Pendidikan Nasional** dan belum pernah dialihkan haknya kepada pihak manapun;"*

(Putusan Nomor 1379/Pen.Pid.B/2014/PN.Jkt.Pst, hlm. 49 dan 52)

82. Pada tanggal 1 Oktober 2013, Objek Sengketa tidak lagi menjadi rumah dinas Penggugat dengan dicabutnya Keputusan 86569 melalui Keputusan 182/2013. Adapun Keputusan 182/2013 tersebut **tidak pernah** digugat, diperkarakan, maupun disengketakan oleh Penggugat sejak dikeluarkan sehingga tetaplah berlaku.
83. Selain itu, perlu Tergugat sampaikan juga bahwa pencabutan Keputusan 86569 tersebut merupakan pelaksanaan dari tanggung jawab Tergugat sebagai pengelola rumah negara yang berada di bawah kewenangan Tergugat. Namun sebelum dicabut, Keputusan 86569 sendiri sudah berakhir karena Penggugat telah diberhentikan pada tahun 1994 dari Pegawai Negeri Sipil.
84. Saat ini Objek Sengketa tersebut akan dipergunakan kembali untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi.

PENGGUGAT MENGUASAI OBJEK SENGKETA SECARA MELAWAN HUKUM

85. Bahwa Penggugat tidak lagi mempunyai izin untuk menempati Objek Sengketa karena:
- Penggugat tidak lagi berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil;
 - Surat Izin Penghunian milik Penggugat pada Objek Sengketa telah berakhir; dan
 - Tidak pernah terjadi pengalihan hak terhadap Objek Sengketa.
86. **Pertama**, status kepegawaian Penggugat sebagai Pegawai Negeri Sipil berakhir terhitung sejak bulan Mei 1992 berdasarkan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 20586/A2/I/4/C/1994 tertanggal 26 April 1994. Selesai tugas Penggugat sebagai Pegawai Negeri Sipil dan diberikannya pensiun sekaligus menghilangkan haknya untuk menghuni rumah dinas Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang diubah terakhir dengan

Halaman 35 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 (“PP Rumah Negara”), yang menyatakan:

“Penghunan Rumah Negara ***hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri.***”

87. Mahkamah Agung telah berulang kali mempertahankan pertimbangan bahwa hilangnya status PNS menghilangkan kepentingan dan hak terhadap rumah dinas, yang dikutip sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 318 K/TUN/2010, hlm. 14:

“Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, *Judex Factie* menolak gugatan Penggugat sudah tepat karena Penggugat telah pensiun sejak tanggal 1 Mei 2004, seharusnya tidak berhak lagi untuk menghuni rumah dinas tersebut, oleh karenanya Penggugat berkewajiban mengembalikan rumah dinas dalam keadaan kosong kepada Tergugat. Dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan Surat Pencabutan Izin Rumah Dinas (obyek sengketa) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 71 PK/TUN/2017, hlm. 35:

“Bahwa maksud diberikannya fasilitas rumah dinas oleh Pemerintah kepada Pegawai Negeri Sipil adalah untuk meningkatkan semangat kerja mereka. Apabila yang bersangkutan tidak lagi berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil, maka rumah dinas tersebut wajib dikembalikan kepada Instansinya;”

88. **Kedua**, Surat Izin Penghunan merupakan syarat untuk menempati rumah dinas sebagaimana diatur dalam PP Rumah Negara yang dikutip sebagai berikut:

“Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ***harus memiliki Surat Izin Penghunan.***”

89. Berakhirnya status kepegawaian Penggugat mengakhiri keberlakuan Surat Izin Penghunan pada Keputusan 86569, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Permendiknas 76/2008, yang mengatur:

“Surat izin penghunan berakhir masa berlakunya jika pejabat dan/atau pegawai negeri sipil Departemen yang bersangkutan:

a. ***pensiun;***

b. ***meninggal dunia;***

Halaman 36 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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

c. dimutasi keluar daerah atau ke lain instansi;

d. berhenti atas kemauan sendiri;

e. diberhentikan dengan hormat atau tidak dengan hormat;

f. menyerahkan hak penghunian kepada Departemen; atau

g. dicabut izin penghuniannya."

90. Berakhirnya Surat Izin Penghunian bersama dengan status pegawai negeri sipil sesuai dengan pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 296 K/TUN/2014, hlm. 56, yang menyatakan:

"Bahwa pengosongan rumah dinas oleh pensiunan sebagaimana termuat dalam objek sengketa tidak perlu didahului dengan pencabutan Surat Izin Penghuni (SIP), karena dengan pensiunnya Para Penggugat Surat Izin Penghuni (SIP) dengan sendirinya sudah tidak berlaku;"

91. Selain telah berakhir dengan hapusnya status pegawai negeri sipil Penggugat, Keputusan 86569 pun telah dicabut melalui Keputusan 182/2013 sebagaimana dijelaskan di atas, maka Penggugat tidak lagi mempunyai Surat Izin Penghunian untuk menempati Objek Sengketa sehingga perbuatannya merupakan perbuatan melawan hukum.
92. **Ketiga**, Objek Sengketa adalah rumah negara golongan II yang secara hukum tidak dapat beralih kepada Penggugat.
93. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) PP Rumah Negara, **hanya rumah negara golongan III yang dapat dialihkan haknya**. Sedangkan merujuk pada Keputusan 86569 yang dicabut dengan Keputusan 182/2013, Tanah HOS Cokroaminoto dan bangunan di atasnya adalah rumah negara golongan II. Dengan kata lain, tidaklah mungkin Tanah HOS Cokroaminoto dan bangunan di atasnya dapat beralih kepemilikan kepada Penggugat.
94. Oleh karena Penggugat tidak lagi berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil sejak 26 April 1994 dan Tanah HOS Cokroaminoto tidak lagi menjadi rumah dinas Penggugat sejak dikeluarkannya Keputusan 182/2013 pada tanggal 1 Oktober 2013, serta tidak pernah dialihkan haknya kepada Penggugat, maka Penggugat sejatinya tidak lagi mempunyai alas hak dan/atau izin untuk menempati Tanah HOS Cokroaminoto sehingga perbuatannya merupakan perbuatan melawan hukum.

III. PETITUM

Halaman 37 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang Tergugat kemukakan di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat terhadap Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus:

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak benar bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat tidak berhak tinggal dan tidak memiliki alas hak yang sah atas tanah dan bangunan di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 RT 001/003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 1.110 m² (seribu seratus sepuluh meter persegi).
4. Menyatakan bahwa Tergugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 RT 001/003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 1.110 m² (seribu seratus sepuluh meter persegi).
5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan Jawaban secara tertulis tertanggal 26 Oktober 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa kedudukan Turut Tergugat I pada dasarnya adalah sebagai instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kanwil Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan dalam hal ini merupakan pelaksana penata usahaan BMN di tingkat daerah pada Pengelola

Halaman 38 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/ PMK. 06/2007 tanggal 27 September 2007 Tentang Penata usahaan Barang Milik Negara;

3. Bahwa fungsi dan kedudukan Turut Tergugat I selaku pelaksana penata usahaan BMN ditingkat daerah pada Pengelola Barang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara;
4. Bahwa ruang lingkup tentang Keuangan Negara yang dimaksud terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara yang berbunyi *"Keuangan Negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut"*, adalah terkait dari sisi objek yakni kebijakan dan kegiatan dalam bidang pengelolaan kekayaan negara baik berupa uang maupun barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut, sedangkan dari sisi subjek adalah meliputi seluruh objek yang dimiliki negara , dan/ atau dikuasai negara, dan/ atau dikuasai Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Perusahaan Negara/ Daerah, dan Badan lain yang ada kaitannya dengan keuangan negara;
5. Bahwa objek sengketa merupakan Barang Milik Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Pasal 1 berbunyi;

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

*"1. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau **berasal dari perolehan lainnya yang sah.**"*

6. Bahwa tentunya didalam penatausahaan Barang Milik Negara dan mewujudkan tertib administrasi dan tertib pengelolaan Barang Milik Negara perlu adanya pencatatan yang dilakukan Turut Tergugat I in casu KPKNL Jakarta I sebagaimana diatur mengenai tata cara inventarisasi, penilaian dan pelaporan yang sesuai amanat Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Tim Penertiban Barang Milik Negara sebagaimana pada waktu itu diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 109/ PMK.06/2009 Tanggal 17

Halaman 39 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Juni 2009 Tentang Pedoman Pelaksanaan Inventarisasi, Penilaian dan Pelaporan Dalam Rangka Penertiban Barang Milik Negara;

7. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan untuk pertanggung jawaban hasil penertiban Tanah yang menjadi objek sengketa atau disebut dengan BMN yang dilaksanakan kepada setiap satuan kerja dalam hal ini kepada satuan kerja daripada Tergugat in casu Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi RI yang kemudian disebut sebagai Pengguna Barang Milik Negara saat itu adalah dengan tujuan Pelaporan Keuangan pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat;
8. Bahwa objek sengketa yang dimaksudkan sebagaimana yang diakui sendiri oleh penggugat dalam gugatannya angka 5 halaman 3 bahwa objek sengketa tersebut merupakan proyek kerjasama antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Rusia (disebut juga: "Proyek Mandataris MPR/ Bung Karno") dalam hal ini berarti Penggugat mengetahui dengan benar bahwa objek sengketa berupa tanah tersebut merupakan Barang Milik Negara yang akan dimanfaatkan dan diperuntukkan oleh negara sendiri;
9. Bahwa apa yang disampaikan oleh penggugat dalam gugatannya pada poin 10 halaman 4 terkait diterbitkannya surat mengenai data SBSN Tahun 2011 adalah merupakan salah satu bagian dari kegiatan dalam rangka penertiban aset Barang Milik Negara yang saat itu dilaporkan tercatat sebagai aset Barang Milik Negara pada Tergugat in casu Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi RI/ Pengguna Barang yang memiliki kewenangan terhadap objek yang disengketakan saat ini sebagaimana diatur perihal Pengguna Barang Milik Negara didalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 109/ PMK.06/2009 Tanggal 17 Juni 2009 Pasal 1 ayat 3, 4 dan ayat 5;
10. Bahwa perlu ditegaskan terkait perihal diatas maka dapat di pastikan dengan tegas bahwa kewenangan terhadap objek sengketa adalah tanggung jawab Pengguna Barang Milik Negara dalam hal ini adalah Tergugat oleh karena itu maka suatu hal yang mengada-ada apabila menarik Turut Tergugat I in casu KPKNL Jakarta I dalam permasalahan keperdataan yang seharusnya bukan menjadi urusan daripada KPKNL Jakarta I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas tentang kedudukan Turut Tergugat I in casu KPKNL Jakarta I maka kiranya hakim yang mulia agar berkenan memutuskan amar sebagai berikut.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat yang menarik KPKNL Jakarta I dalam masalah keperdataan ini agar tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Mengeluarkan KPKNL Jakarta I dari pihak dalam gugatan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, Penggugat telah menyampaikan Replik secara tertulis tertanggal 10 November 2021;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan Dupiknya masing-masing tertanggal 24 November 2021, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P-1 : Fotokopi Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 32, tanggal 17 Mei 1963, yang ditandatangani di hadapan Atmadiredja, dalam kedudukan selaku Notaris Pengganti dari **Soetrono Prawiroatmodjo**, Notaris di Jakarta;
2. Bukti P-2 : Fotokopi SURAT PENUNJUKAN Nomor : 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 November 1968;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan Gondangdia No. 449/1.755/2012 tanggal 22 Oktober 2012;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 183/Pdt.P/2013/PN.Jkt.Pst. tanggal 16 Mei 2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat Rekomendasi Kelurahan Gondangdia No.05/1.711/2012 tertanggal 3 Desember 2012, Hal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang I No. S-3181/W/KN.7/KNL.01/2012 tanggal 14 Nopember 2012, Perihal : Sinkronisasi Data SBSN Tahun 2011.
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Kepala Biro Umum Kementerian Pendidikan & Kebudayaan RI Nomor : 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 Perihal : Sinkronisasi SBSN Tahun 2011.
8. Bukti P-8 : Fotokopi Surat Kepala Biro Umum Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor : 091121/A1.3/LK/2013 tanggal 10 Juli 2013 Perihal : Pemberitahuan tentang Permohonan Hak Atas Tanah di Jl. HOS Cokroaminoto No.41 Rt.01/Rw.3 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat selua 1.110 M2
9. Bukti P-9 : Fotokopi KTP No.3171061107440001 dan Kartu Keluarga No.3171060601091237 atas nama Penggugat
10. Bukti P-10.A : Bukti Pembayaran SPPT Pajak Bumi dan Bangunan, atas NOP : 317302000400201360 a.n. Obyek Pajak Sumirin Sangsudiarto Drs H. untuk tahun 2014 s.d tahun 2018 dengan alamat Obyek Pajak Jl. HOS Cokroaminoto 41 RT.001/RW.03 Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat;
11. Bukti P-10.B : Bukti Pembayaran tagihan PDAM DKI Jakarta (Palyja), Nomor Pelanggan : 000025060 atas nama Drs. Sumirin Sangsudiarto;
12. Bukti P-10.C : Bukti Tagihan Listrik atas nama Penggugat dengan ID Pelanggan Nomor : 541102642444 dan 541102525039 di Jl. HOS Cokroaminoto 41 RT. 001/RW.03 Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat;
13. Bukti P-11 : Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan Gondangdia No. 14/1.755.9/2016 tanggal 19 Januari 2016;

Halaman 42 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P-12 : Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan Gondangdia No. 22/-1.755/2017 tanggal 30 November 2017;
15. Bukti P-13 : Surat Komisi Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) Republik Indonesia No.002/SPPP/I/2020 tanggal 3 Januari 2020, Perihal : Saran Atas Pengaduan Saudara;
16. Bukti P-14 : Gambar Ketetapan Rencana Kota yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 03 Januari 2013;
17. Bukti P-15 : Bukti Pembayaran biaya Pengukuran dan Pemetaan Kadastral – Sporadik (Surat Ukur) – Rutin (BPNRI.1.c);
18. Bukti P-16 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Penggugat tanggal 15 Oktober 2012, yang ikut diketahui oleh RT, RW dan Lurah setempat;
19. Bukti P-17 : Fotokopi Keputusan Lurah Kelurahan Gondangdia Nomor 41 Tahun 2010 tentang Pengesahan Pengurus Rukun Tetangga 001 RW.003 yang menetapkan Ny. Hj. Elin S. Sumirin (Isteri Penggugat) sebagai Ketua RT.001/RW.003, Kelurahan Gondangdia Kecamatan Menteng - Jakarta Pusat, masa bakti mulai 22 Feb. 2010 s.d 22 Feb. 2013;
20. Bukti P-18 : Fotokopi Keputusan Lurah Kelurahan Gondangdia Nomor 48 Tahun 2016 tentang Pengesahan Pengurus RT.001 RW.003 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang mengesahkan Ny. Hj. Elin Sukarintji (Isteri Penggugat) sebagai Pengurus RT.001/RW.003 dengan Jabatan Ketua RT, masa bakti mulai 19 Desember 2016 hingga 15 Desember 2019;
21. Bukti P-19 : Fotokopi Keputusan Lurah Kelurahan Gondangdia Nomor 017 Tahun 2020 tentang Pengesahan Pengurus RT.001/RW.003 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang mengesahkan Ny. Hj. Elin Sukarintji (Isteri Penggugat) sebagai Pengurus RT.001/RW.003

Halaman 43 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Jabatan Ketua RT masa bakti mulai 6 Januari 2020 s/d 30 Desember 2022;

22. Bukti P-20 : Fotokopi Piagam Penghargaan dari Walikota Jakarta Pusat yang diberikan kepada Hj. Elin Sumirin selaku Ketua RT.001/RW.03, Kelurahan Gondangdia atas Prestasi **Peringkat III** Pengumpul Terbanyak Gerakan Amal Sosial Ramadhan 1429 H/2008 M tanggal 21 Juli 2009;
23. Bukti P-21 : Fotokopi Piagam Penghargaan dari Walikota Jakarta Pusat yang diberikan kepada Hj. Elin Sumirin selaku Ketua RT.001/RW.03, Kelurahan Gondangdia atas Prestasi **Peringkat 2** Pengumpul Terbanyak Gerakan Amal Sosial Ramadhan 1430 H/2009 M, tanggal 5 Agustus 2010;
24. Bukti P-22 : Fotokopi Piagam Penghargaan dari Walikota Jakarta Pusat yang diberikan kepada Hj. Elin Sumirin selaku Ketua RT.001/RW.03, Kelurahan Gondangdia atas Prestasi **Peringkat 3** Pengumpul Terbanyak Gerakan Amal Sosial Ramadhan 1431 H/2010 M, tanggal 14 Juli 2010;
25. Bukti P-23 : Fotokopi Piagam Penghargaan dari Walikota Jakarta Pusat yang diberikan kepada Hj. Elin Sumirin tanggal 30 Mei 2013, selaku Ketua RT.001/RW.03, Kelurahan Gondangdia atas Prestasinya yang dicapai sebagai Pengumpul Zakat, Infaq dan Shadaqah Terbanyak 2 tahun 2012.;
26. Bukti P-24 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 500731 yang diterbitkan Kelurahan Gondangdia, dengan Kepala Keluarga atas nama Nazaruddin Nur, yang mengetahui dan ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku Ketua RW 03 dan Ny. Elin S (Isteri Penggugat) selaku Ketua RT 001/RW.03, tanggal 8 Agustus 1995;
27. Bukti P-25 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 095006001134, yang diterbitkan Kelurahan Gondangdia, dengan kepala Keluarga atas nama Mari Patty, yang mengetahui dan ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku Ketua



RW 03 dan Ny. Elin S (Isteri Penggugat) selaku
Ketua RT 001/RW.03 tanggal 1 Mei 2001;

28. Bukti P-26 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 800293, yang diterbitkan Kelurahan Gondangdia, dengan kepala Keluarga atas nama Norma Sylvia Mamesah, yang mengetahui dan ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku Ketua RW 03 dan Ny. Elin S (Isteri Penggugat) selaku Ketua RT 001/RW.03, tanggal 15 Maret 1999;
29. Bukti P-27.A : Fotokopi Salinan Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 20/G/2020/PTUN-Jkt tanggal 22 Juli 2020;
30. Bukti P-27.B : Fotokopi Salinan Putusan Banding atas perkara tersebut;
31. Bukti P-27.C : Fotokopi Akta Pernyataan Kasasi terhadap perkara tersebut;
32. Bukti P-28.A : Fotokopi Laporan Polisi Nomor : LP/5239/IX/YAN.2.5/2020/SPKT PMJ, tanggal 02 September 2020 di Polda Metro Jaya;
33. Bukti P-28.B : Surat dari Tim Pembela PENGGUGAT yang ditujukan kepada Kepala Kepolisian Resor Metro Jakarta Pusat, tertanggal 16 Maret 2022, Perihal : Permohonan Kepastian Hukum Penanganan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/5239/IX/YAN.2.5/2020/SPKT PMJ, Tanggal 02 September 2020;
34. Bukti P-29 : Pembayaran PBB dengan Nomor Obyek Pajak : 317302000400201410 atas nama PENGGUGAT

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat dari Penggugat tersebut di atas, telah dicocokkan dengan surat aslinya, ada yang sesuai dengan surat aslinya dan ada yang tidak sesuai dengan surat aslinya yaitu berupa fotokopi dari fotokopi dan masing-masing surat bukti tersebut sudah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tersebut di atas, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi secara tertulis dalam acara Kesimpulan nanti;



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat bukti sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli, yaitu:

1. **Saksi Yulimayanti, S.H.**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi berusia 48 (empat puluh delapan) tahun, dan berprofesi sebagai advokat.
- Bahwa saksi kenal keluarga Penggugat;
- Bahwa, awalnya saksi kenal karena saksi satu SD dengan anak Penggugat, yaitu Wiwid di SD di Gondangdia, sekitar 150 m dari rumah Wiwid. Saksi dengan anak Penggugat satu kelas sejak dari kelas 1 sampai kelas 6;
- Bahwa saksi biasanya bermain ke rumah Penggugat, karena saksi lumayan bandel. Kalau belum dijemput saksi ngepost dulu di situ. Maksudnya, mampir main di situ. Karena biasanya kami pulang jam 11.00 atau jam 12.00, tapi baru dijemput sekitar jam 15.00 atau jam 16.00 sore;
- Bahwa sebagai anak kecil, terus terang ya, karena rumah tinggalnya Penggugat di situ itu maka menurut saksi, itu rumahnya Penggugat;
- Bahwa saksi makan-main di situ, tapi saksi belum pernah menanyakan soal ini rumah siapa. Zaman dulu kan menanyakan hal seperti itu bukan hal yang sopan. Baru belakangan saksi tahu itu bagaimana posisinya, bagaimana kedudukannya.
- Bahwa benar saksi juga adalah seorang Advokat. Hubungan saksi dengan anak Penggugat cukup baik, sampai lanjut lulus SMA masih kontak-kontakan, pas zaman reuni, kita reunian. Saksi tahu si Wiwid, dia kerja di rumah sakit. Dia juga tahu saksi lulus jadi advokat. Karena itu dia sering mendiskusikan masalah hukum dengan saksi. Dia bilang, rumah orangtuanya itu HGB dan sudah mau habis masa berlakunya. Lalu bertanya, bagaimana cara memperpanjangnya atau meningkatkan haknya menjadi hak milik. Terus dia tanya syarat-syaratnya dan apa saja surat yang diperlukan;
- Bahwa kemudian saksi pertanyaan kembali, punyanya apa ? Kalau sertifikat katanya dipegang ibunya. Tapi yang saksi tahu ada surat penunjukan atas nama Bapaknya, ada bukti bayar PBB, bukti bayar listrik, sama PBB saksi tanya, siapa yang bayar, katanya dibayar sama papa. Saksi katakan, kalau begini mohon maaf, ini bukan

Halaman 46 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerjaan saya lebih bagus ke Notaris atau PPAT, dia yang lebih tahu. Kalau saksi, paling saksi hanya bisa kasih tahu syaratnya. Nanti ada pembayaran ke kas Negara.

- Bahwa selama Penggugat dan keluarga tinggal di rumah itu, ada pihak lain yang mengklaim, hal seperti itu tidak pernah dikonsultasikan ke saksi. Saksi baru tahu terakhir tahun 2019. Dia menceritakan bahwa ibunya sedang mengalami masalah. Lagi ada di Pengadilan ceritanya. Lagi ada yang yang menggugat. Bahkan disuruh mengosongkan. Tapi lagi diurus sama Pengacara.
- Bahwa benar, saksi tahu Penggugat selama tinggal disitu tetap membayar PBB, karena saksi pernah dikasih lihat sama Wiwid bukti pembayaran PBB-nya. Saksi bilang kepada Wiwid, kalau mengurus sertifikat segala macam, nggak perlu itu.
- Bahwa benar Wiwid menyebutkan kepada saksi jika mereka punya bukti sertifikat HGB yang sudah berakhir, tetapi saksi nggak pernah lihat fisik sertifikatnya. Saksi hanya diperlihatkan surat penunjukan, bukti bayar PBB, dan bayar listrik.
- Bahwa terakhir saksi ke rumah tempat tinggal Penggugat sekitar tahun 2016/2017, saksi masih main ke situ.
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan keluarganya nggak tinggal di rumah itu lagi, karena yang terakhir Wiwid ceritakan kepada saksi, rumahnya disuruh untuk dikosongkan, dan Wiwid beli rumah di Jalan Talang.
- Bahwa benar, apa yang saksi terangkan mengenai masalah tanah dan bangunan sesuai yang diceritakan sama Wiwid (anaknya Penggugat) Kalau untuk yang sejak tahun 2019 ke sini ini ya, saksi diceritakan sama Wiwid. Karena kan Wiwid yang minta konsultasi.
- Bahwa ketika Wiwid minta konsultasi, saksi tidak menanyakan masalahnya apa, dan dokumen apa yang anda pegang itu, apa dan bagaimana prosesnya, karena kan Wiwid bilang sudah ada lawyernya. Saksi tunduk pada kode etik. Ya, sudah ikutin aja, gak mungkin salah. Takutnya pendapat saksi diadu sama pendapat lawyernya, kan nggak bagus.
- Bahwa Wiwid sempat cerita bahwa kemarin itu kan waktu mau perpanjang sertifikatnya, ternyata ditolak. Terus jadinya kok dikuasain sama siapa, terus dikosongkan.

Halaman 47 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, saksi tidak memberikan pendapat hukum apapun kepada Wiwid, setelah saksi tau ada pengacara yang mengurusnya. Saksi nggak masuk ke situ lagi.
- Bahwa dokumen-dokumen yang dimiliki dari awal dia kasih lihat kepada saksi itu, cuma surat penunjukan yang ke Penggugat, terus sama PBB terakhir, sama tagihan listrik dan yang bayar orangtua Wiwid.
- Bahwa apakah sekarang rumah dalam keadaan kosong dan sejak kapan dikosongkan saksi nggak pernah ngecek langsung, hanya berdasarkan omongan Wiwid, yaitu sekitar tahun 2019, udah kosong. Saksi nggak ngecek, siapa yang menguasai sekarang.
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat secara langsung. Karena saksi teman dari anaknya beliau, yaitu Wiwid, yang merupakan teman saksi. Tapi kalau nginap, gak pernah nginap.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah di rumah sengketa itu selama saksi mengunjungi Wiwid, hanya ditempati oleh keluarga Wiwid saja atau ada keluarga yang lain. Kalau saksi ke sana sih, ya. Maksudnya perlu dipahami juga posisinya Saksi umur 7 tahun sampai mungkin umur 12 tahun, jadi pada main enggak peduli, itu rumah siapa aja gak peduli, maen ya maen aja. setahu saksi sih memang ada keluarga ribet di situ.
- Bahwa terkait konsultasi Wiwid kepada saksi tadi, saksi tidak pernah menerima secara resmi sebagai kuasa hukum dari Keluarga Penggugat. Sebenarnya mungkin bukan konsultasi kali ya, lebih tepatnya cuma curhat masalah hukum. Saksi hanya kasih advice secara umum.
- Bahwa terkait ada pihak-pihak lain yang pernah mengklaim tanah tersebut, saksi bukannya tidak tahu ya, tapi Wiwik tidak pernah curhat soal itu. Saksi juga tidak pernah mempertanyakan, jadi tidak pernah terima curhatan soal ada yang mengklaim rumahnya.
- Bahwa dari yang disampaikan pada curhatan tersebut, Wiwid tidak pernah menunjukkan dokumen terkait dasar haknya, seperti sertifikat;
- Bahwa benar, saksi tahu tanah objek sengketa terletak di jalan HOS Cokroaminoto nomor 41.
- Bahwa masih kecil yang saksi maksudkan sekitar tahun 1981 sampai 1987

Halaman 48 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi pernah masuk ke rumah tersebut dan bukan hanya di halaman;
- Bahwa kalau saksi diminta menggambarkan posisi rumah itu seperti ada ruang tamu, ruang tv atau seperti apa model rumah itu, tentu tidak bisa ingat lagi. Lagi pula pasti ada yang berbeda antara yang dulu dan sekarang. Umur saksi sudah 48 tahun sekarang, dan sulit untuk mengingat seperti apa gambaran rumahnya.
- Bahwa pada waktu lagi main kerumah itu mungkin saja ada keluarga lain yang tinggal disitu, tapi yang namanya anak kecil nggak peduli. Ya, waktu itu rumahnya gak rame.
- Bahwa kalau saksi menanyakan kepada Wiwid mengenai pekerjaan Bapak, pokoknya kerja di Departemen Pendidikan, sebagai pegawai.
- Bahwa saksi tidak tahu terkait proyek teknologi Ambon.
- Bahwa terakhir saksi pernah ke sana, ya sekitar tahun 2015/2016;
- Bahwa benar, rumah yang dihuni oleh Wiwid dengan orangtuanya itu ya berubah, tapi posisi tetap disitu juga. Ukuran bangunan tetap.
- Bahwa mengenai ukuran bangunan, antara tahun 1987 dan tahun 2015/16 apakah sama atau berubah, yang saksi ingat parkirannya agak luas. Bentuk rumahnya seperti trapesium, bukan yang kotak.
- Bahwa mengenai luas tanah, dari halaman yang besar, kemungkinan kurang lebih setengah, buat halaman sekitar 200 m² atau 300 m². Kalau luas seluruhnya saksi nggak tahu karena ada bangunan-bangunan juga.
- Bahwa selain rumahnya Wiwid, bentuk trapesium itu ada bangunan lain juga dihuni oleh pihak lain, model kayak pintu-pintu itu, ada.
- Bahwa rumah yang dihuni oleh orangtua Wiwid ini kayaknya ada 3-4 rumah

terhadap keterangan Saksi diatas, para pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan yang akan diajukan secara tertulis;

2. Saksi **Ronnie Karman**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa, Saksi berusia 71 (tujuh puluh satu) tahun dan bekerja di bidang logistik ekspor-impor.

Halaman 49 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, saksi kenal dengan Penggugat dan keluarganya karena Penggugat dan istri Penggugat pernah menjadi ketua RT di wilayah tempat tinggal saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan keluarga Penggugat sejak saksi masih SMP tahun 1960-an. Sejak saat itu saksi dan orangtua tinggal di wilayah sana.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada klaim kepemilikan dari pihak lain atas tanah tersebut.
- Bahwa saksi sebelumnya tidak tahu bahwa objek yang dikuasai sekitar tahun 1963 sampai sekarang itu, pada sekitar September 2019 ada perintah pengosongan secara paksa yang dilakukan oleh Pemda DKI atas permintaan dari Kemendikbud. Tetapi kemudian tahu setelah diminta menjadi saksi oleh Penggugat.
- Bahwa selama Penggugat menempati rumah itu, saksi tidak tahu apakah ada yang ikut klaim sebagai miliknya atau tidak.
- Bahwa seingat saksi duluan orangtua saksi tinggal di sana dari pada Penggugat, dan saksi lahir di situ.
- Bahwa sebelumnya Penggugat tinggal di mana, saksi tidak tahu. Apa dasarnya Penggugat tinggal di sana, saksi juga tidak tahu.
- Bahwa benar Penggugat pernah menjadi Ketua RT di tempat tinggal saksi, yaitu RT.001/RW.003 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng.
- Bahwa saksi tidak begitu ingat tahun berapa Penggugat menjadi Ketua RT, tetapi sekitar tahun 1980-an. Istrinya, Ibu Sumirin juga pernah menjadi Ketua RT.
- Bahwa saksi tidak pernah lagi ke tempat itu. Saksi hanya sering melewati, tapi tidak pernah masuk.
- Bahwa setahu saksi, Penggugat sudah keluar dari rumah itu sejak pengosongan, sekitar akhir tahun 2020.
- Bahwa kalau yang saksi dengar dari warga, perintah pengosongan itu dari Pihak Pemda DKI.
- Bahwa saksi tidak kenal bapak dengan Ishak Isma. Begitu juga dengan Bapak Asikin, H. Umijah, Bapak Simbolon, Budi Trisanto.
- Bahwa saksi nggak tahu nama-nama tersebut, yang saksi tahu bahwa memang banyak orang di rumah tersebut dan saksi nggak

Halaman 50 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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)



pernah tanya itu siapa. Usianya variatif, ada yang Penggugat, ada juga generasi berikutnya.

- Bahwa benar saksi satu RT dan RW dengan Penggugat, tetapi saksi tidak pernah menjabat sebagai RT atau RW.
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan rumah Penggugat, kira-kira sekitar 250 meter. Saksi tidak setiap hari disana, kalau pas lewat saja. Terakhir melewati rumah tersebut, kayaknya kemarin.
- Bahwa waktu saksi lewat, saksi melihat ada tanda plang aset Kemendikbud Ristek dan Teknologi, warna biru, dan dipagar.
- Bahwa jarak 250 m dari rumah saksi ke rumah Penggugat itu sekitar sekitar 11 rumah.
- Bahwa sewaktu Penggugat menjadi Ketua RT, saksi pernah mengunjungi rumahnya tapi hanya di depan, karena di depan ada Warnet. Penggugat selalu ada di warnet itu. Jadi, kalau ada kebutuhan apa-apa atau mau bertemu dengan beliau, ketemu di warnet itu.
- Bahwa seingat saksi, saksi tidak pernah masuk ke rumahnya, hanya di depan saja.
- Bahwa saksi tahu rumahnya seperti apa, yaitu menghadap ke Barat. Tapi saksi heran luasnya kok sampai 1.100 m² ya? Saksi baru tahu sekarang kalau rumah itu luasnya 1.100 m². Saksi kira luasnya hanya sekitar 600 m² sampai 700 m².
- Bahwa setahu saksi Penggugat kerja di Kemendikbud RI.
- Bahwa saksi tahu batas-batas rumah tersebut, yaitu sebelah barat berbatasan dengan Jalan HOS Cokroaminoto, sebelah Utara berbatasan dengan perluasan rumah sakit Abdi Waluyo, sebelah Selatan berbatasan dengan rumah baru, dan sebelah Timur berbatasan dengan rumah Jl. Cemara.
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau di tanah itu pernah ada sengketa sebelumnya selain perkara ini. Saksi juga tidak pernah dengar ada perkara pidana terkait dengan tanah tersebut.

terhadap keterangan Saksi diatas, para pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan yang akan diajukan secara tertulis;

3. Saksi Aloysius Abi, S.H., dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi berusia 59 tahun dan berprofesi sebagai advokat sejak tahun 2013.
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Kemendikbudristek dan Kemenkeu setelah diceritakan Penggugat ;
- Bahwa saksi ketemu dengan Penggugat itu sekitar tahun 1993/1994. Saat itu tetangganya di Jalan Suryopranoto mengajukan kredit ke Bank Artha Graha. Kebetulan ketika itu saksi sebagai pegawai administrasi kredit di Bank Artha Graha;
- Bahwa sebagai pegawai administrasi kredit, tugas saksi adalah mempelajari dan meneliti keabsahan dokumen persyaratan kredit, yang diajukan konsumen.
- Bahwa yang mengajukan kredit itu Budi Prakoso suami dari Yeni Rahman, tetangganya Penggugat .
- Bahwa saat bertemu dengan Penggugat saksi bekerja sebagai karyawan PT. Bank Artha Graha, di bagian administrasi kredit.
- Bahwa benar, saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Kementerian Pendidikan;
- Bahwa masalah antara Kementerian Pendidikan & Kebudayaan dengan Penggugat yang saksi ketahui yaitu terkait dengan permasalahan tanah/rumah yang ditempati Penggugat mulai sekitar tahun 1964 sampai sekitar tahun 2020/2021.
- Bahwa benar, saksi pernah datang ke tanah lokasi obyek sengketa. Kebetulan jaraknya dekat, sekitar 50 meter dari Kantor Saksi.
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena kebetulan Penggugat dan istri sebagai Pengurus RT dan RW. Saksi pernah mem-validasi berkas tanah yang menjadi jaminan tetangga Penggugat .
- Bahwa lokasi tanahnya terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41, Menteng, Jakarta Pusat.
- Bahwa saksi tahu luas tanah dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu sekitar 1.000-an m2, dengan batas- batas : Barat: Jl. HOS Cokroaminoto Raya, Utara : Rumah Jalan Cemara, Timur : diapit bangunan Jl. HOS Cokroaminoto, dan Selatan : Diapit Bangunan Jalan HOS Cokroaminoto
- Bahwa benar, saksi pernah datang ke lokasi tanah obyek sengketa. Tetapi saksi tidak tahu jika selain Penggugat dan keluarga, ada juga orang lain tinggal di sana.

Halaman 52 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ke sana beberapa kali. Lama-lama setelah melihat saksi punya muka, beliau bertanya ke saksi : oh Bapak ini mengerti hukum ya? Saksi jawab : Iya saya mengerti, karena setiap hari tugas saksi urusin masalah hukum (masalah administrasi kredit tanah dan rumah). Terus Penggugat cerita kepada saksi bahwa ia punya masalah di sini. Saaya sudah tinggal di sini dari tahun 1964. Saya sudah bekerja di disini dengan perusahaan/lembaga kerjasama antara Pemerintah Rusia dengan Pemerintah Indonesia untuk membangun Fakultas Teknologi Ambon, semacam Pusat Penelitian Teknologi Perikanan di Ambon. Proyek itu dibiayai oleh Pemerintah Rusia. Proyek itu mulai sejak tahun 1961. Beberapa tahun kemudian tahun 1965 ada konflik politik G-30-S PKI, sehingga proyek itu terbengkelai, tapi dia masih tinggal di situ, karena dia juga mendapat tugas secara lisan waktu itu untuk menjaga aset2 dan bahan-bahannya yang masih tersimpan di rumah itu.
- Bahwa yang menarik sekitar akhir tahun 1968, Penggugat mendapat surat semacam penunjukan, surat tugas secara resmi untuk menjaga itu rumah. Karena Penggugat belum bekerja maka pada sekitar tahun 1971, Penggugat melamar di Kemendikburistek & Kemenkeu dan diterima sehingga Penggugat bekerja di situ.
- Bahwa dan ternyata tanah dan bangunan itu telah dibeli oleh Insinyur Suprpto, sehingga tanah tersebut menjadi milik Proyek Fakultas Teknologi Ambon tersebut. Sehingga Penggugat berhak tinggal di situ.
- Bahwa saksi membenarkan Bukti P-1 dan Bukti P-2, berupa Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 32, tanggal 17 Mei 1963, yang ditandatangani di hadapan Atmadiredja, Notaris Pengganti dari Soetrono Prawiroatmodjo, Notaris di Jakarta; dan SURAT PENUNJUKAN Nomor : 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 Nopember 1968.
- Bahwa baik setelah tahun 1990-an saksi ketemu Penggugat, cerita lebih lanjut bahwa SHGB telah berakhir tahun 1980-an? Saksi kemudian bertanya : apakah SHGB sudah balik nama? Penggugat menjawab, belum. Saksi lalu menyampaikan, ya kalau sudah jatuh tempo 1980-an maka seketika itu tanah tersebut menjadi tanah negara. Maka pemilik sebelumnya berhak untuk melakukan perpanjangan SHGB. Tapi karena Bapak sudah tinggal disini sejak tahun 1960-an sampai sekarang tahun 2000-an, maka ketika pemilik

Halaman 53 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asal tidak melakukan perpanjangan SHGB tersebut maka Bapak sendiri dapat mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan ini.

Dan untuk syarat pengajuannya, Bapak mengajukan permohonan hak, maka syarat sah mengajukan permohonan hak seperti ini : KTP, KK, Surat Keterangan Tidak Sengketa, minta Surat Keterangan Domisili. Dan salah satu hal yang penting untuk Bapak bisa ajukan permohonan hak itu, adalah Bapak harus memperoleh Surat Rekomendasi, supaya Pemerintah setempat mengakui bapak Bapak berhak untuk memperpanjang atau memohon hak atas nama Bapak atas tanah ini.

- Bahwa benar, Penggugat memperlihatkan bukti ini kepada saksi (membenarkan bukti P-5). Saksi perlu menyampaikan penjelasan bahwa ketika Penggugat dapat rekomendasi ini maka secara de facto dan secara de jure Penggugat berhak untuk melakukan permohonan hak atas tanah ini.
- Bahwa di dalam surat rekomendasi itu adalah pengakuan secara sah dari Lembaga resmi (dari pemerintah) dalam surat ini mulai Lurah sampai Kecamatan, bahwa ini orang adalah Warga Negara yang sah, karena ada syarat-syarat untuk keluarnya surat ini. Misalnya: KTP-nya, KK-nya, membayar pajak, kewajiban-kewajiban sebagai Warga Negara, maka keluarlah Surat Rekomendasi ini. Dan dalam Surat Rekomendasi ini jelas menyebutkan tanah dengan lokasi yang ini dengan batas-batas yang jelas, dia secara sah menempati tempat itu maka dia berhak untuk mengajukan permohonan hak.
- Bahwa benar, Penggugat memproses pengajuan permohonan hak dengan mengirim surat ke BPN, dan kemudian dari BPN juga melakukan pengukuran.
- Bahwa tapi sekitar akhir tahun 2013, saksi ke Kantor, dan saksi juga mampir dan ketemu dengan Penggugat, dan beliau menyampaikan jika mulai sekarang di ganggu oleh Dinas/Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, seolah ada klaim dari mereka atas tanah itu. Mendengar keluhan Penggugat tersebut, saksi lalu meminta dokumennya. Saksi baca sekali lagi. Setelah saksi baca dokumen-dokumennya, saksi tidak melihat satu dokumen pun yang memberikan legal standing atau memberikan hak kepada Kementerian Pendidikan & Kebudayaan untuk mengklaim bahwa itu adalah tanah miliknya. Maka saksi mengatakan kepada Penggugat :

Halaman 54 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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

apabila ada orang dari Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan yang datang, maka jangan dilayani, karena itu ilegal, itu liar, mereka tidak paham. Karena tidak ada legal standing, harus ada landasan haknya entah jual beli, hibah, testament, baru bisa tapi kalau hanya klaim sepihak itu tidak bisa, itu kerja preman.

- Bahwa selanjutnya Penggugat memproses, dan ternyata setelah itu Penggugat mendapatkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ini, yang memberi kepastian bahwa Pak Sumiran berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah ini. Dengan demikian sudah makin komplis, tapi di pihak lain ada surat dari Menteri Pendidikan dan Kebudayaan melalui Biro Umum yang ditujukan ke Kementerian Keuangan yang mempertanyakan apakah tanah Hos Cokroaminoto itu tercatat sebagai aset BMN milik Pendidikan & Kebudayaan. Dan ternyata, berdasarkan tanggapan Kementerian Keuangan cq. KPKNL, tanah tersebut tidak tercatat sebagai aset sebagai aset negara.
- Bahwa saksi mengkonfirmasi Bukti P-6 s/d bukti P-8, sebagai bukti yang pernah diperlihatkan kepadanya oleh Penggugat, itu bukti perihal korespondensi dari Kementerian Pendidikan & Kebudayaan, apakah tanah tersebut termasuk aset negara atau tidak, dan tanggapan dari Kementerian Keuangan RI, bahwa obyek sengketa tidak tercatat sebagai aset negara.
- Bahwa Penggugat memperlihatkan kepada saksi beberapa dokumen bukti, termasuk Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat itu sekitar akhir tahun 2013.
- Bahwa walaupun Penggugat sering berkonsultasi kepada saksi, dan kami jiwanya nyambung, Penggugat memang pernah meminta saksi untuk menjadi Kuasa hukumnya. Tapi karena waktu itu saksi belum punya izin advokat dan masih bekerja di Bank, maka saksi tolak.
- Bahwa pada sekitar tahun 2018 baru saksi punya izin advokat, saksi coba cek lagi kesana, saksi mampir ke rumahnya Penggugat, dan ternyata sudah diurus oleh orang lain.
- Bahwa dalam pengurusan itu hasilnya tidak seperti yang saksi sarankan. Dalam kenyataannya disatu pihak Penggugat berjuang mengajukan permohonan hak, di sisi lain Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan mempunyai agresivitas untuk cepat menguasai tanah itu. Jadi masing-masing berjuang dengan caranya sendiri-sendiri untuk menguasai tanah itu.

Halaman 55 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah hasilnya tidak sesuai dengan yang saksi sarankan, maka pada sekitar pertengahan tahun 2021, saksi ke sana kebetulan baru pulang dari Timor. Sampai di sana saksi kaget karena ada plang logo Kementerian Pendidikan & Kebudayaan. Lalu saksi cari Penggugat kemana-mana. Lalu saksi ketahui bahwa Penggugat tinggal di daerah Cibinong. Ketika kami ketemu, Penggugat beritahu saksi jika kasusnya ditangani oleh saudaramu dari Flores, namanya Robert. Kemudian saksi telepon Pak Robert dan beliau mengatakan betul. Setelah itu saya pulang ke Timor lagi.
- Bahwa saksi tahu Penggugat terakhir menempati rumah tersebut saksi tidak tahu persisnya. Tetapi menurut informasi dari Penggugat kira-kira setahun atau beberapa bulan terakhir. Dia kecewa sekali, saksi pun juga kecewa. Harusnya Bapak Cari saksi, tanah itu mereka tidak berhak saksi bilang kepada Penggugat .
- Bahwa saran saksi kepada Penggugat untuk mengurus dokumen persyaratan itu sejak awal berkonsultasi. Karena saksi punya pengalaman memang untuk kasus seperti Penggugat ini, yaitu harus mengurus syarat-syaratnya sejak awal. Mengurus pelan-pelan tapi dia berproses terus.
- Bahwa benar, saksi mengetahui pekerjaan Penggugat, yaitu di Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, sejak sekitar 1971.
- Bahwa benar saksi menyarankan untuk mengurus surat/dokumen persyaratan, karena sebagai pegawai yang sehari-hari mengurus administrasi kredit itu harus mengerti masalah tanah dan masalah dokumen. Karena dia harus memverifikasi seluruh keabsahan dokumen, kepemilikan perusahaan, kepemilikan jaminan, barang-barang jaminan, itu harus paham kalau enggak ya nggak bisa.
- Bahwa benar Penggugat menunjukkan Akta Jual Beli. Dan dari dokumen tersebut diketahui bahwa Bapak Ir. Suprpto bertindak sebagai Pimpinan Proyek Fakultas Teknologi Ambon, yang notabene kemudian proyeknya tidak jadi. Dia mewakili Pimpinan Proyek. Membeli tanah untuk kepentingan proyek, tetapi proyek itu kemudian tidak jadi karena masalah intern.
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai proyek itu adalah proyek kerjasama antara pemerintah Rusia dengan Pemerintah Indonesia.
- Bahwa saksi berkesimpulan bahwa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan tidak mempunyai legal standing atas tanah karena

Halaman 56 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebetulnya kan HGB-nya sudah jatuh tempo, ini tanah negara. Penggugat sekarang duduk di tanah negara, maka Penggugat berhak mengajukan permohonan hak.

- Bahwa setahu saksi AJB yang ditunjukkan kepada saksi adalah hanya fotokopi. Mengenai siapa yang pegang AJB yang asli, saksi tidak tahu.
- Bahwa terkait nasehat hukum atau konsultasi hukum yang diberikan saksi kepada Penggugat terkait permohonan hak atas tanah itu terjadi sebelum tahun 2012. Pada waktu itu saksi belum berprofesi sebagai advokat.
- Bahwa dalam konsultasi dengan saksi Penggugat pernah memperlihatkan beberapa dokumen yang sudah diterbitkan berupa surat rekomendasi, surat keterangan dari kelurahan bahwa beliau menempati tanah negara sejak tahun 1960-an sampai sekarang. Juga memperlihatkan permohonan sertipikat. Setiap kali ada perkembangan pengurusan surat kalau pas saksi mampir, Penggugat selalu cerita.

terhadap keterangan Saksi diatas, para pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan yang akan diajukan secara tertulis;

4. Ahli Dr. H. Hasni, SH., MH dibawah sumpah berpendapat pada pokoknya:

- Bahwa orang atau badan hukum dapat mempunyai tanah, tergantung dari status tanah kalau statusnya hak milik sudah pasti tidak semua orang dapat mempunyai hak milik, karena di sini ada azas subjek hak, buah buah buah status hukum subjek menentukan kelangsungan status tanah yang sedang dipunyai. itu azas sumbernya adalah Pasal 9 UUPA, hanya WNI yang boleh mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi air dan seterusnya. Hubungan hukum sepenuhnya itu adalah hak milik. Seperti yang diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Demikian pula badan hukum kalau bukan badan hukum Indonesia tidak boleh mempunyai hak guna bangunan hanya boleh mempunyai hak pakai. Dan tidak ada badan hukum yang mempunyai hak milik kecuali badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, berdasarkan PP Nomor 38 Tahun 1963, sebagai pelaksanaan dari Pasal 21 UUPA, mengatur subyek Hak Milik hanya WNI Tunggal. Kalau double kewarganegaraan, tidak boleh mempunyai Hak Milik.

Halaman 57 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang yang mempunyai hak atas tanah. Mungkin kalau di Indonesia masih ada bekas hak-hak lama, bekas hak milik adat, bekas gogolan, bekas kepolen bekas hak-hak barat, karena dulu kita dualisme. Ada hukum adat dan ada hukum barat. Tetapi disamping hak adat Ada hak hak milik Indonesia lain yang bukan berasal dari hukum Barat, contohnya hak Indonesia yang diatur dalam hukum tertulis, 1 ciptaan hindia-belanda yang disebut agraris eigendom bukan agraris untuk pertanian tapi eigendom pribumi yang diciptakan oleh pemerintah hindia-belanda atas dasar diterbitkannya koning Float Wesley staatblas 1872:117. Jadi agraris eigendom itu hak atas tanah ciptaan Hindia Belanda yang memberi kesempatan kepada orang Indonesia asli untuk mempunyai hak atas tanah yang ada akta eigendom nya supaya terhindar dari objek domain paklaring. Karena diterbitkannya domain menimbulkan reaksi besar yang menyerang pemerintah jajahan Belanda. Iya menganggap domain verklaring merampas hak penduduk asli, untuk mengalahkan tuduhan ini diterbitkan lah yang namanya agraris eigendom alias eigendom pribumi yang tidak dikenal dalam BW ini adalah hak indonesia yang diatur dalam hukum tertulis. Jadi kalau bapak memiliki adat ketika itu bisa diurus di Kepaniteraan Landraad untuk memperoleh akta agraris eigendom. Kemudian ada lagi hak Indonesia yang masuk hukum tertulis ciptaan Pemerintah Swapraja. Jadi dualisme itu terjadinya bukan hanya hak barat dan hak adat tetapi hak Barat dan hak Indonesia, karena hak Indonesia terdiri dari hak adat dan bukan hak adat, yang bukan hak adat yang diatur dalam hukum tertulis.
- Bahwa iya, penguasaan fisik seseorang atas tanah secara terus menerus dapat menjadikan seorang memperoleh hak. Ada riwayat dalam hukum barat, dimana besiter bisa berubah menjadi Eigeneer. Artinya kedudukan berkuasa dengan itikad baik terlalu lama berubah menjadi kepemilikan. Itu ada di Pasal 1963, Pasal 1955 KUHPdata Buku IV. Tapi setelah UUPA, UUPA tidak menggunakan BW, tapi menggunakan hukum adat jadi pasal-pasal di Buku IV dan Buku Ketiga KUHPdata, meskipun tidak dicabut dengan tegas tidak mungkin bisa berlaku, karena untuk berlakunya ketentuan perundangan yang tidak dicabut dengan tegas itu harus memenuhi persyaratan pasal peralihan (Lihat Pasal 58 UUPA). Salah satu syarat pasal peralihan adalah kalau dibutuhkan peraturan pelaksanaan bisa dipakai yang lama dengan syarat tidak boleh bertentangan dengan sifat jiwa ketentuan UUPA. Salah satu sifat UUPA adalah adanya

Halaman 58 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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)



UNIFIKASI, tidak boleh dualistik tidak boleh dualisme. Kalau kita gunakan Buku IV dan Buku III KUHPerdara, ya terjadi dualistik atau dualisme karena itu sesuai BW. Jadi tidak mungkin bisa berlaku lagi Pasal 1963 dan Pasal 1965. Apa yang kita gunakan jadinya, kita sudah ada ketentuannya itu, di dalam Pasal 24 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, penguasaan tanah terus menerus dari semula tidak ada hak, dikuasai dengan itikad baik dan tidak ada masyarakat adat yang keberatan, itu dapat diurus menjadi tanah hak yang bersertifikat melalui tim adjudikasi berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dan diulang lagi berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 76 ayat 3 khususnya huruf (a) Nomor (1), dikatakan : penguasaan terus menerus selama 20 tahun dengan itikad baik dapat diurus sertifikatnya sampai terbit sertifikat, tentu melalui tim adjudikasi dari pihak BPN setempat.

- Bahwa seseorang atau suatu lembaga atau institusi melakukan pengusuran di atas tanah yang dianggap tanah hak yang bersangkutan, dalam hal dia memperoleh hak dengan itikad baik. Artinya penggunaannya ada ijin atau adanya kuasa. Sebab kalau tidak ada larangan penyerobotan tanah. Kalau di KUHP, Pasal 67 KUHP. Diluar KUHP, ada Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak.
- Bahwa ketentuan Pasal 6 UUPA itu merupakan pasal yang paling pendek di UUPA. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini mengandung dua makna, makna pertama : setiap subjek hak dan pemegang hak, tidak hanya berwenang tapi juga berkewajiban menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan tanah. Peruntukan tanah itu sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Pemda setempat, misalnya dari Pemda DKI. Jadi, meskipun tanah itu kita beli sendiri sampai punya hak/Sertipikat Hak Milik, tapi tidak bisa seenaknya menggunakan tanah itu. Tetap harus sesuai dengan Tata Ruang. Kalau tidak, maka bertentangan dengan azas fungsi sosial. Jadi azas fungsi sosial itu, siapa yang menggunakan tanah maka dialah yang mendapatkan prioritas untuk memperoleh hak yang kuat. Contohnya Pada waktu pelaksanaan penegasan konversi, jadi di UUPA Buku II, ada ketentuan konversi pasalnya ditulis dengan angka Romawi, satu Romawi sampai dengan 9 Romawi, ketentuan konversi, jadi kalau ada jadi kalau ada hak eigendom dibebani dengan hak erfpach untuk perumahan, pernah terjadi

Halaman 59 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



eigendommenya tidak bisa dikonversi menjadi hak milik, tapi HGB. Sementara hak opstal untuk perumahan, maka yang dimenangkan adalah pemegang opstal, karena pemegang opstal itu yang melaksanakan fungsi sosial. Makna kedua, kalau ada pertentangan antara kepentingan umum dengan kepentingan individu maka yang di menangkan atau diutamakan adalah kepentingan umum tetapi dengan catatan kepentingan individu tidak boleh diabaikan, untuk itu maka harus ada ganti rugi.

- Bahwa jadi di ada azas dalam mata kuliah Hukum Agraria, sama dengan azas yang tadi yaitu status hukum subjek menentukan status tanah yang boleh dipunyai, status hukum subjek menentukan kelangsungan hak atas tanah yang sedang dikuasai, yang kedua asas fungsi sosial dan yang ketiga Azas yang terkait dengan pengadaan tanah. Jadi, siapapun untuk keperluan apapun dimanapun di wilayah RI, kapan pun untuk menggunakan atau menguasai tanah, harus ada landasan haknya meskipun hak itu belum bersertifikat (bekas hak milik adat). Azas ini mengakibatkan bahwa tiap orang yang menggunakan tanah harus mempunyai landasan hak, jadi tidak bisa liar. Kalau liar, itu namanya penyerobotan tanah. Inilah negara hukum. Pembebasan itu tidak selalu untuk kepentingan umum, salah satu cara memperoleh tanah yang paling sering adalah pemindahan hak, misalnya jual beli dan hibah. Diantara pemindahan hak yang paling sering adalah jual beli kalau hibah sedikit karena itu hadiah jarang orang menghadiahkan tanah. Kalau jual beli tidak bisa dilakukan maka bisa melalui pembebasan/pelepasan hak. Jadi kalau Bapak mempunyai tanah hak milik saya atas nama PT memerlukan tanah Bapak karena tempatnya strategis bagus, saya beli, tidak boleh. Kalau saya beli, jual beli batal, hak milik hapus menjadi tanah milik Negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA). PT tidak boleh membeli tanah hak milik, PT hanya melalui pembebasan. Pemilik Hak Milik melepaskan Hak Milik. Kapan pemegang hak milik melepaskan Hak itu, kalau setuju dengan ganti rugi. Jadi Pembebasan itu hanya bisa berlangsung kalau ada kata sepakat, itu persamaannya dengan pemindahan hak. Jadi, pembebasan itu harus ada kata sepakat. Kalau gak ada kata sepakat, maka tidak bisa dilakukan. Kalau dilakukan sepihak oleh penguasa itu bukan pembebasan tapi namanya pencabutan hak. Pencabutan hak diatur dengan tegas dalam Pasal 14 UUPA Jo. UU 20 Tahun 1961, tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-

Halaman 60 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benda di Atasnya. Kalau pencabutan hak itu pengambilan tanah secara paksa oleh Pemerintah tanpa yang punya tanah bersalah. Kenapa diambil secara paksa karena musyawarah tidak mencapai kata sepakat dalam rangka pembebasan. Tapi harus diingat Pencabutan Hak, hanya bisa berlangsung kalau ada SK Presiden.

- Bahwa perihal maksud dasar alas hak dalam kepemilikan dan penguasaan tanah, tadi saya sudah singgung ya. Jadi kalau dibilang sertifikat sebagai satu-satunya tanda bukti, ya salah. Yang benar sertifikat adalah salah satu bukti hak yang kuat ya benar. Karena kita menganut sistem publikasi yang negatif. Apa artinya tanda bukti hak yang kuat? Sepanjang atau selama belum ada pihak lain yang bisa membuktikan sebaliknya dihadapan hakim Pengadilan, maka segala keterangan dalam tanda bukti mengikat semua pihak. Artinya semua pihak termasuk Hakim, harus menerima data yang ada dalam sertifikat sebagai data yang benar. Itu kalau belum ada pembuktian sebaliknya. Jadi sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat, tapi bukan satu-satunya. Yang lain, tanda bukti hak bisa, tapi bukan yang kuat. Misalnya : Akta Jual Beli. Tetapi Akta Jual Beli tidak membuktikan secara kuat seperti sertifikat, tetapi bisa menjadi alas hak. Bahkan orang menumpang nginap saja, termasuk hak, hak menumpang, tapi tidak bisa didaftarkan.
- Bahwa tadi ahli menjelaskan mengenai hak-hak tanah misalnya hak milik dan hak guna bangunan. Di dalam Pasal 16 UUPA diatur mengenai HGB dan Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) diatur mengenai jangka waktu berlakunya HGB, yaitu 30 tahun dan bisa diperpanjang sekali selama 20 tahun, selanjutnya pembaharuan hak. Di Pasal 40 ayat (1) mengatur tentang berakhirnya HGB, antara lain karena waktunya berakhir atau karena dilerantarkan. Adapun mengenai pengertian hukum daripada alasan “karena waktunya berakhir” dan “karena dilerantarkan” dapat dijelaskan sebagai berikut :
 - mengenai berakhir itu ya, dalam ketentuan yang lama maupun ketentuan yang baru di PP Nomor 18 Tahun 2021, 2 (dua) tahun sebelum berakhir harus diajukan perpanjangan. Kalau sudah lewat, haknya berakhir. Dan kalau sudah berakhir, menjadi tanah negara, yaitu tanah negara bekas HGB, atau tanah negara bekas HGU, bekas Hak Pakai. Lain dengan tanah negara yang bebas berupa tanah kosong, dalam pengertian fisik ya. Kalau kosong dalam pengertian yuridis, belum ada hubungan hukum konkret antara orang atau badan hukum dengan tanah. Jadi HGB jangka

Halaman 61 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



waktu pertama kan 30 tahun, setelah 30 tahun tidak diperpanjang, maka haknya menjadi berakhir.

- Kalau HGB berakhir, maka yang berhak memperpanjang hak itu Pertama, pemegang HGB yang lama, Kedua, mungkin orang yang menempati tanah itu, (tapi bukan memperpanjang tetapi pembaharuan hak). Jadi, bukan perpanjangan hak tapi pembaharuan hak. Memang tanahnya persis sama itu juga tetapi beda. Jadi kalau HGB lama dibebani Hak Tanggungan, maka HGB lama itu hapus, karena tidak diperpanjang. Lalu ada permohonan pembaharuan hak dan dikabulkan, maka HGB yang baru tidak dibebani hak tanggungan, karena itu hak baru. Jadi, beda antara perpanjangan hak dan pembaharuan hak. Apalagi bekas tanah konversi misalnya, Hak Opstal dikonversi menjadi HGB, hasil konversi tidak bisa diperpanjang harus langsung pembaharuan hak. Yang bisa diperpanjang adalah pemberian dari negara, sebagai hak. Saya mohon HGB kepada Negara lewat Kantor Pertanahan atau lewat Kanwil, dikabulkan keluar SK Pemberian Hak. Saya lengkapi semua perintah dalam SKPH itu. Ada 2 (dua) kewajiban, bayar BPHTB dan mendaftarkan hak. setelah itu baru lahir hak atas tanah. SKPH fungsinya hanya pemberitahuan permohonan saudara dikabulkan sehingga pemohon berubah dari pemohon menjadi penerima hak wajib melaksanakan kewajiban yang tercantum dalam SKPH.
- Soal HGB diterlantarkan itu tidak boleh, karena bertentangan dengan azas fungsi sosial sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUPA. Jadi itu menunjuk kepada tindakan pemegang hak. Jadi begini ya, habis Pasal 6 UUPA kan Pasal 7. Dalam Pasal 7 UUPA mengatakan begini : untuk tidak merugikan kepentingan umum penguasaan kepemilikan tanah yang melampaui batas, tidak diperkenankan, karena akan merugikan kepentingan umum. Jadi Pasal 7 UUPA ini yang membeking asas fungsi sosial. Jadi Pasal 7 UUPA itu Pasal land reform dalam UUPA.
- Bahwa perbedaan antara tanah negara dengan aset negara. Di Indonesia itu tanah dibagi atas dua golongan, yaitu kalau bukan tanah negara pasti tanah hak. Inilah yang mengakibatkan kalau negara membangun sesuatu itu pasti ada pembebasan, karena terbentur pada ada tanah kepunyaan perorangan. Sehingga perlu ada ganti rugi. Jadi belum membangun sudah mengeluarkan biaya banyak, sebagai akibat bahwa tanah negara itu sedikit sekali.

Halaman 62 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Contohnya di Jakarta, tanah negara itu paling Monas, lapangan Banteng. Selebihnya tanah hak. Sehingga mau membangun cari tanah susah. Jadi kalau diperhatikan dalam penataan RTH DKI, itu hanya 11% RTH, padahal menurut UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang RTH, tiap Provinsi itu minimal 20% dari luas wilayah kota. Jadi tanah negara semua tanah kosong dalam pengertian yuridis, tanah yang belum ada hak perorangan nya, belum pernah dikuasai oleh orang atau badan hukum atau mungkin juga bekas tanah hak yang tidak diperpanjang, kalau itu Belum didaftar di kementerian keuangan sebagai aset negara maka itu bukan aset negara. Dan harus diingat tanah negara itu tidak ada sertifikatnya, yang ada sertifikat hanya hak perorangan, termasuk hak tanggungan juga.

- Bahwa terkait dengan tanah negara bekas HGB, apakah suatu Departemen atau instansi dapat mengklaim itu sebagai aset miliknya tanpa harus mendapatkan surat izin penggunaan tanah (SIPPT) dari instansi yang berwenang. Apakah dapat begitu saja dia mengklaim bahwa ini adalah aset yang dikuasainya atau perlu ada suatu perbuatan hukum, dapat dijelaskan :

- Ada perbuatan hukum, yaitu mengajukan permohonan kepada negara yaitu dalam hal ini BPN. Tergantung dari luas tanah dan letaknya di mana. Jadi tidak serta-merta mengklaim. Untuk memperoleh hak yang primer yang diberikan oleh negara harus lewat permohonan hak baru. Kalau enggak, enggak bisa punya hak. Tidak punya alas hak yang kuat untuk menguasai tanahnya. Kalau permohonan hak itu dikabulkan maka keluar SKPH yang harus diikuti dengan kewajibannya membayar BPHTB dan mendaftarkan haknya sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam SKPH. Kalau pendaftarannya melewati waktu yang ditentukan dalam SKPH, maka dianggap permohonan gugur.

- Bahwa terkait dengan soal pembebasan, orang yang menguasai tanah negara eks HGB bukan hanya dapat juga menuntut ganti rugi atas pengosongan tanah itu, tapi orang yang membebaskan, yang menggusur sebelum melaksanakan pembebasan harus ada kata sepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Misalnya bisa berupa tanah di tempat lain. Tidak selalu berupa uang. Jadi kalau tanpa kata sepakat, itu langsung menggusur, maka inilah yang namanya perbuatan melawan hukum. Kalau nggak ada kata sepakat langsung digusur, maka pelaksanaan itu namanya pencabutan hak penguasaan sepihak secara paksa. Itu bisa saja tetapi harus melalui

Halaman 63 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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)



Surat Keputusan Presiden, sesuai UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah.

- Bahwa tentang kapan seseorang itu bisa mengajukan permohonan hak atas tanah negara : Kalau orang yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, tanpa ada yang mengajukan keberatan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) UUPA, jangka waktunya 20 tahun bisa diajukan permohonan hak. Tergantung statusnya kalau WNI tunggal bisa mengajukan permohonan hak milik, tidak selalu HGB. Karena pembaharuan hak 100% hak baru.
- Bahwa soal keberatan dari pihak luar, selain dari yang menguasai, apakah berdasarkan alas hak yang sah atau kau asal mengajukan keberatan saja : Baca saja di Pasal 26 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pengumuman, untuk pendaftaran tanah secara sporadis, itu 2 (dua) bulan atau 60 (enam puluh) hari. Kalau sistematis 1 (satu) bulan. Mengenai pengumuman ini sekarang diubah melalui PP Nomor 18 Tahun 2021, intinya yang sistematis hanya 14 Hari, kalau yang sporadis 1 (satu) bulan.
- Bahwa Ahli ingin mempertegas mengenai penguasaan terus-menerus, bisa diberikan penjelasan kepada kami yang dimaksud dengan itikad baik itu seperti : Jadi dengan itikad baik itu mungkin diberi izin oleh si bekas pemegang hak untuk mengurus dan menguasai tanah itu, terus-menerus dan penduduk setempat tidak ada yang keberatan selama 20 tahun, maka itu bisa dijadikan alasan untuk mengajukan permohonan hak.

Surat pemberian izin penggunaan tanah ada jangka waktunya apa nggak, kalau gak meskipun dia sudah keluar tetap aja dia bisa menguasai terus-menerus. Kalau tidak ada keberatan maka itu bisa dikategorikan menguasai dengan itikad baik. Penguasaan fisik terjadi karena perjanjian atau sewa-menyewa itu maka sesuai perjanjian saja, kalau sewa menyewa kan melahirkan hak sewa, dan itu diatur dalam Undang-Undang.

- Bahwa kalau misalnya ada suatu perjanjian, misalnya pemberian izin untuk menempati, kalau terus-menerus dikuasai selama 20 tahun, biarkan saja. Karena dia melaksanakan fungsi sosial tanah itu. Daripada terlantar, biarkan dia tempati sesuai dengan perintah pemberi izinnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Izinnya kan ada jadi tidak ada perbuatan melawan hukum. Kalau tidak ada izin maka bisa melanggar UU Nomor 51 Prp Tahun 1960.
- Bahwa dalam hal untuk mengajukan hak atas tanah tersebut ke BPN, mengenai siapa yang lebih berhak : apakah Beziter yang memberi izin atau orang yang mendapat ijin, itu tergantung yang memberikan izin siapa ? Pemegang hak atau bukan? Yang utama yang berhak untuk mengajukan permohonan hak adalah bekas pemegang hak, selain itu yang menguasai secara fisik terus-menerus dengan itikad baik sesau asas fungsi sosial atas tanah. Siapa yang menggunakan tanah secara terus menerus dia memperoleh prioritas mendapatkan hak.

terhadap keterangan Ahli tersebut diatas, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan yang akan diajukan secara tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak. (Hasil cetak/print out);
2. Bukti T-2 : Surat Nomor 40809/A6.3/LK/2017 tanggal 10 Juli 2017 perihal Permohonan Penertiban Rumah Dinas. (Fotokopi);
3. Bukti T-3 : Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 2917/-1.711 tanggal 9 Desember 2019 Hal Surat Peringatan Pertama yang ditujukan kepada Penggugat. (Fotokopi);
4. Bukti T-4 : Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: 54/ - 1.711 tanggal 8 Januari 2020 Hal Surat Peringatan II yang ditujukan kepada Penggugat. (Fotokopi);
5. Bukti T-5 : Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: 98/ - 1.71 1 tanggal 14 Januari 2020 Hal Surat Peringatan III yang ditujukan kepada Penggugat. (Fotokopi);
6. Bukti T-6 : Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: 1598/-1.711 Tanggal 27 Agustus 2020 Hal: Halaman 65 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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

Pemberitahuan yang ditujukan kepada Penggugat.
(Fotokopi);

7. Bukti T-7 : Fotokopi Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 32 tanggal 17 Mei 1963 yang dibuat oleh Notaris Atmadiredja, Notaris Pengganti pada Kantor Notaris Soetrono Prawiroatmodjo. (Asli);
8. Bukti T-8 : Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 0455/M/1977 tanggal 10 Oktober 1977 tentang Penetapan Rumah-Rumah Dinas Dalam Lingkungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Sebagai Rumah Dinas Golongan II pada Kantor Pusat Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (Fotokopi Legalisir);
9. Bukti T-9 : Fotokopi Surat Pendaftaran Rumah Dinas oleh Sumirin Sangsudiarto tanggal 7 Desember 1977. (Asli);
10. Bukti T-10 : Fotokopi Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukan Penghunian Rumah Dinas tanggal 24 November 1986. (Asli);
11. Bukti T-11 : Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukan Penghunian Rumah Dinas tanggal 24 November 1986;
12. Bukti T-12 : Fotokopi Berita Acara Penelitian BPN No. 108/1992 tanggal 10 Juni 1992. (asli);
13. Bukti T-13 : Fotokopi Surat Keterangan (BPN) Pendaftaran Tanah Nomor 907/VI/JP/92, tanggal 30 juni 1992. (Asli);
14. Bukti T-14 : Kutipan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 20586/A2.I4/C/1994 tanggal 26 April 1994. (Fotokopi);
15. Bukti T-15 : Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pendidikan Nasional. (Fotokopi/Print Out);
16. Bukti T-16 : Fotokopi Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor 5, Kode Barang 2.01.01.01.005.5 (Asli);

Halaman 66 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti T-17 : Fotokopi Kartu identitas Barang (KIB) Nomor 6, Kode Barang 4.01.02.04.001. 6 (Asli);
18. Bukti T-18 : Fotokopi Penetapan Pengadilan Nomor 183/Pdt.P/2013/ PN.Jkt.Pst (Fotokopi);
19. Bukti T-19 : Fotokopi Penetapan Pengadilan Nomor 171/Pdt.P/2014/ PN.Jkt.Pst (Fotokopi);
20. Bukti T-20 : Surat Nomor 2084/3-3/71-200/VII/2013 (Fotokopi);
21. Bukti T-21 : Fotokopi Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 182/P/2013 tanggal 1 Oktober 2013 tentang Pencabutan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukan Penghunian Rumah Dinas Jalan HOS Cokroaminoto. (Salinan Asli);
22. Bukti T-22 : Fotokopi Berita Acara Pengosongan Rumah yang di tandatangi oleh Hj. Oon Unijah (Janda dari Ishak Isma) pada tanggal Senin, tanggal 23 Desember 2013. (Asli);
23. Bukti T-23 : Fotokopi Berita Acara Pengosongan Rumah yang ditandatangani oleh Drs. H. Barnas pada tanggal 23 Desember 2013. (Asli);
24. Bukti T-24 : Fotokopi Berita Acara Pengosongan Rumah yang ditandatangani oleh Budi Tristanto, putra dari Asikin D (almarhum) pada tanggal 23 Desember 2013. (Asli);
25. Bukti T-25 : Fotokopi Berita Acara Pengosongan Rumah yang ditandatangani oleh Budi Priyatna, putra dari R. Sulaiman, S.H (almarhum) pada tanggal 24 Desember 2014. (Asli);
26. Bukti T-26 : Fotokopi Berita Acara Pengosongan Rumah yang ditandatangani oleh Emilia Lientje S. Simbolon, istri dari DR.O. Simbolon pada tanggal 24 Desember 2013. (Asli);
27. Bukti T-27 : Putusan Pengadilan Nomor 1379/Pen.Pid.B/2014/ PN.Jkt.Pst. tanggal 17 Februari 2015. (Fotokopi);
28. Bukti T-28 : Surat Lurah Kelurahan Gondangdia Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: 089-1.711 tanggal 20 Februari 2020. (Fotokopi);

Halaman 67 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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

29. Bukti T-29 : Fotokopi Surat Lurah Kelurahan Gondangdia Nomor 255/-076 Tanggal 9 Desember 2021 Hal Pencabutan/Pembatalan. (Asli Surat Tembusan);
30. Bukti T-30 : Fotokopi Surat Ombudsman RI Nomor: B/1184/LM.29-34/0533.2019/XII/2019 tanggal 27 desember 2019 Perihal Pemberitahuan Hasil Tindak Lanjut Laporan. (Asli Surat Tembusan);
31. Bukti T-31 : Fotokopi Berita Acara Penyerahan tanggal 3 September 2020 antara Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat dan Kepala Biro Umum dan Pengadaan Barang dan Jasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. (Asli);
32. Bukti T-32 : Fotokopi Berita Acara tentang Penyerahan Rumah Dinas Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi RI Yang Terletak Di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 41A Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng Kota Administrasi Jakarta Pusat, tanggal 24 Desember 2021. (Asli);
33. Bukti T-33 : Surat Kepala Biro Tata Usaha Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Nomor: 34389/F/4/85 tanggal 8 Mei 1985 Perihal Permohonan Air Minum untuk Rumah Dinas/Mess Depdikbud Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 41 Jakarta. (Fotokopi);
34. Bukti T-34 : Denah Rumah Jl. HOS Coktroaminoto Nomor 41 yang menjadi Objek Sengketa. (Asli);
35. Bukti T-35 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) NOP 31.73.020.004.002-0136.0 Tahun Pajak 2012 tanggal 2 Januari 2012 atas nama Drs. H. Sumirin Sangsudiarso. (Fotokopi);
36. Bukti T-36 : Surat Keterangan NJOP Nomor: 121/-1.722 tanggal 13 Februari 2013. (Fotokopi);
37. Bukti T-37 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I Nomor S-3181/WKN.7/KNL.01/2012 tanggal 14 November 2012 Hal Sinkronisasi data SBSN Tahun 2011. (Fotokopi);
38. Bukti T-38 : Fotokopi Surat Kepala Biro Umum Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Nomor

Halaman 68 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 Hal Sinkronisasi SBSN Tahun 2011. (Asli);

39. Bukti T-39 : "Surat Palsu" Nomor: 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 Hal Sinkronisasi SBSN Tahun 2011 (BUKTI P-7) (Fotokopi);
40. Bukti T-40 : Surat Pernyataan Kepala Biro Umum Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 103890/A1.3/LK/2014 tanggal 26 Juni 2014. (Fotokopi);
41. Bukti T-41 : Surat Kuasa Khusus Kepala Biro Umum Kemdikbud Nomor: 113505/A1.3/LK/2013 tanggal 3 September 2013. (Asli);
42. Bukti T-42 : Surat Panggilan Nomor: S.Pgl/16119/IX/2013/Ditreskrimum. (Asli);
43. Bukti T-43 : Surat Panggilan Nomor: S.Pgl/915/S.14/II/2014/Res JP tanggal 19 Februari 2014. (Fotokopi);
44. Bukti T-44 : Surat Direktorat Pembiayaan Syariah, Ditjen Pengelolaan Utang, Kementerian Keuangan Nomor: S-38/PU.4/2014 tanggal 13 Februari 2014. (Asli);
45. Bukti T-45 : Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 0124/M/1975 tentang Pedoman Penggolongan Rumah-Rumah Dinas Dalam Lingkungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, tanggal 11 Juni 1975. (Fotokopi);
46. Bukti T-46 : Surat Kepala Biro Perlengkapan Departemen P dan K Nomor: 192/Bipan/5/77, tanggal 25 Juli 1977 Hal Daftar Rumah-Rumah Negeri untuk dibuatkan SK Penetapan status golongan II-nya. (Fotokopi);
47. Bukti T-47 : Buku Daftar Nama Penghuni Rumah Dinas Unit Utama Depdikbud, diterbitkan oleh Biro Tata Usaha Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, tanggal 23 Oktober 1985. (Asli);
48. Bukti T-48 : Fotokopi Penetapan Nomor 14/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST tanggal 18 Februari 2014. (Asli);
49. Bukti T-49 : Gugatan PMH Nomor 147/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST tanggal 28 Maret 2014. (Asli);

Halaman 69 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50. Bukti T-50 : Fotokopi Penetapan Nomor 147/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST, tanggal 24 Juli 2014. (Asli);
51. Bukti T-51 : Gugatan TUN Nomor 20/G/2020/PTUN.JKT tanggal 29 Januari 2020. (Asli);
52. Bukti T-52 : Penetapan Nomor: 20/G/2020/PTUN-JKT tanggal 9 Maret 2020. (Fotokopi);
53. Bukti T-53 : Fotokopi Putusan Nomor: 20/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 22 Juli 2020. (Asli);
54. Bukti T-54 : Fotokopi Putusan Nomor 259/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 26 November 2020. (Asli);
55. Bukti T-55 : Gugatan PMH tertanggal 28 Agustus 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan PN Jakarta Pusat dengan Register Nomor 491/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 31 Agustus 2020. (Asli);
56. Bukti T-56 : Fotokopi Putusan Nomor 491/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 19 April 2021. (Asli)

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Tergugat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya dan pbandingnya serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat bukti sebagaimana tersebut diatas, Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli, yaitu:

1. **Saksi Hj. Titin Sugiartini Barnas**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa Saksi merupakan isteri dari salah satu pegawai penghuni rumah dinas objek sengketa a.n. Drs. Barnas yang ditunjuk oleh Tergugat berdasarkan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukan Penghunan Rumah Dinas Jalan H.O.S Cokroaminoto No.41 Jakarta.
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat (Drs. Sumirin Sangsudiarso), Saksi mengetahui Tergugat (Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi) karena suami Saksi dulunya bekerja sebagai Pegawai Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Saksi tidak mengetahui/mengenal Turut Tergugat I (KPKNL Jakarta Pusat).

Halaman 70 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menempati rumah dinas di Jl. HOS Cokroaminoto No. 41 dalam kurun waktu kurang lebih 20 (dua puluh) tahun, terhitung sejak tahun 1972 sampai dengan tahun 1992.
- Bahwa Saksi pindah/keluar dari rumah dinas objek sengketa atas inisiatif sendiri, dan setelah keluar dari rumah dinas objek sengketa Saksi menetap di rumah pribadi yang terletak di daerah Pejaten yang dibangun di atas tanah milik Departemen (Kemdikbudristek).
- Bahwa sebelum Saksi mulai menempati rumah dinas objek sengketa, suami Saksi yaitu Drs. Barnas sudah terlebih dahulu menempati objek sengketa berdasarkan surat penunjukan dari Ir. Maskan Abdullah (Kepala Dinas Bangunan Direktorat Jenderal Perguruan Tinggi) pada tahun 1968.
- Bahwa Saksi mulai menempati objek sengketa sejak tahun 1972 setelah Saksi menikah dengan Drs. Barnas.
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa merupakan rumah dinas milik Kemdikbudristek.
- Bahwa selain suami Saksi (Drs. Barnas) dan Penggugat (Drs. Sumirin Sangsudiarso), terdapat 5 (lima) pegawai lainnya yang ditunjuk oleh Departemen (Kemdikbudristek) untuk menempati rumah dinas objek sengketa berdasarkan SK dari Kemdikbudristek. Adapun jumlah keseluruhan pegawai yang ditunjuk untuk menempati rumah dinas objek sengketa adalah 7 (tujuh) orang.
- Bahwa Penggugat sudah ada (sudah menempati) objek sengketa pada saat Saksi mulai tinggal di rumah dinas objek sengketa.
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat mulai menempati objek sengketa sejak tahun 1968.
- Bahwa sejak tahun 1986 Saksi dan para penghuni lainnya diwajibkan untuk membayar sewa rumah dinas objek sengketa serta membayar pajak sendiri.
- Bahwa rumah dinas objek sengketa merupakan satu bangunan yang disekat-sekat menjadi beberapa unit rumah dinas yang ditempati oleh para pegawai yang ditunjuk.
- Bahwa untuk keperluan pembayaran pajak, para penghuni Objek Sengketa berinisiatif untuk meminta dilakukan pengukuran atas objek sengketa agar bisa membayar pajak sesuai luas bangunan objek sengketa yang ditempati masing-masing.

Halaman 71 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui adanya keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 182/P/2013 tentang Pencabutan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukan Penghunian Rumah Dinas Jalan H.O.S. Cokroaminoto No. 41 Jakarta.
- Bahwa Saksi mengetahui penandatanganan Berita Acara Pengosongan Rumah tertanggal 23 Desember 2013 oleh Drs. H. Barnas.
- Bahwa pada tahun 2013, setelah Saksi dan para penghuni lainnya mendapat surat pemberitahuan dari Kemdikbudristek untuk mengosongkan Objek Sengketa, Suami Saksi (Drs. H. Barnas) bersama penghuni lainnya mengadakan pertemuan untuk membahas sikap yang akan diambil dalam menanggapi pemberitahuan pengosongan tersebut. Akhirnya para penghuni (kecuali Penggugat) sepakat untuk melakukan pengosongan rumah dinas yang mereka tempati dan menyerahkan Objek Sengketa kembali kepada Kemdikbudristek.
- Bahwa pernah ada upaya dari Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk mengajak para penghuni menjual objek sengketa, namun Saksi menolak untuk memberikan tandatangan.
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat pernah dipidana terkait upaya untuk menjual rumah dinas Objek Sengketa.
- Bahwa Saksi pernah dimintai untuk memberikan keterangan di hadapan penyidik dalam rangka pemeriksaan laporan pidana oleh Kemdikbudristek terkait dugaan tindak pidana pemalsuan surat atau memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik di diduga dilakukan oleh Penggugat pada tahun 2013.

Terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menyatakan bahwa akan menanggapi didalam Kesimpulan yang akan diajukan secara tertulis;

2. Saksi Ragil Prasetya, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa Saksi merupakan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Bagian Hukum Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- Bahwa Saksi mengetahui Drs. Sumirin Sangsudiarto (Penggugat), mengetahui Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi (Tergugat), tidak mengetahui KPKNL Jakarta I (Turut

Halaman 72 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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

Tergugat I) dan mengetahui Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (Turut Tergugat II)

- Bahwa Saksi mengetahui Objek Sengketa dalam Perkara a quo yakni tanah dan bangunan rumah dinas golongan II milik Tergugat yang terletak di Jl. H.O.S Cokroaminoto No. 41, Kelurahan Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat.
- Bahwa Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Pusat (Pemkot Jakpus) melakukan penertiban atas Objek Sengketa berdasarkan disposisi dari Gubernur DKI Jakarta kepada Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat menindaklanjuti permohonan penertiban rumah dinas yang diajukan oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan/Tergugat.
- Bahwa yang menjadi dasar hukum dilakukannya penertiban oleh Pemkot Jakpus atas Objek Sengketa adalah Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak.
- Bahwa menindaklanjuti permohonan Tergugat kemudian dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis oleh Bagian Hukum Pemkot, setelah terverifikasi kelengkapan data fisik dan data yuridis terkait rumah dinas objek sengketa kemudian dilakukan mediasi/rapat dengan menghadirkan para pihak terkait.
- Bahwa Pemkot Jakpus selanjutnya melakukan sosialisasi kepada para penghuni rumah dinas Objek Sengketa, yang antara lain merupakan pedagang yang menempati dengan cara menyewa kepada Penggugat. Dalam sosialisasi disampaikan bahwa Objek Sengketa merupakan rumah dinas di lingkungan Instansi Tergugat dan para pedagang diminta untuk mengosongkan Objek Sengketa. Para Pedagang/Penyewa selanjutnya meninggalkan Objek Sengketa namun Penggugat tetap bertahan menempati rumah dinas Objek Sengketa.
- Bahwa dalam proses mediasi dokumen yang dilampirkan Penggugat antara lain surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan yang telah dilarang dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Pasal 17 Pergub DKI Jakarta Nomor 207 Tahun 2016.
- Bahwa pada tahun 2019 Pemkot Jakpus melayangkan Surat Pemberitahuan Pengosongan kepada Penggugat.

Halaman 73 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dikarenakan tidak adanya itikad dari Penggugat untuk secara sukarela melakukan pengosongan rumah dinas Objek Sengketa, selanjutnya Pemkot Jakpus melayangkan Surat Peringatan kepada Penggugat.
- Bahwa sebelum dilakukan penertiban atas Objek Sengketa, Penggugat mengajukan gugatan TUN atas surat peringatan pengosongan yang dikeluarkan oleh Pemkot Jakpus. Adapun Gugatan TUN yang diajukan oleh Penggugat kepada Pemkot Jakpus telah diputus N.O. yakni dinyatakan dalam amar putusan bahwa gugatan tersebut prematur.
- Bahwa penertiban atas Objek Sengketa dilaksanakan pada tanggal 2 September 2020 dengan melibatkan Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat, Polres Metro Jakarta Pusat, Polsek Menteng, Satpol PP, serta SKPD terkait.
- Bahwa pada hamparan tanah Objek Sengketa seluas 1.110 m2, selain rumah dinas Objek Sengketa, juga terdapat rumah dinas No. 41A milik Tergugat yang ditempati oleh Ibu Andamari, yang dengan sukarela menyerahkan kembali kepada Tergugat setelah proses mediasi yang dilakukan oleh Pemkot Jakpus.
- Bahwa berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh Pemkot Jakpus diperoleh fakta bahwa PBB yang dibayarkan oleh Penggugat atas Objek Sengketa hanya atas tanah seluas kurang lebih 100 m2, bukan keseluruhan luasan 1.110 m2 sebagaimana diklaim Penggugat. (Vide Bukti T-35 dan Bukti T-36).

Terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menyatakan bahwa akan menanggapi didalam Kesimpulan yang akan diajukan secara tertulis;

3. Ahli Dr. Iing R. Sodikin Arifin, S.H., C.N., M.H., M.Kn., dibawah sumpah memberikan pendapat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Ahli merupakan anggota Dewan Pakar Ahli Hukum Agraria dan Pembuktian Hak Lama pada Pusat Studi Hukum dan Advokasi Pertanahan.
- Bahwa Ahli juga bekerja sebagai *Land Law Expert* di Bank Dunia dan Tenaga Ahli PT Krakatau Steel.
- Bahwa sebelumnya Ahli juga pernah bekerja sebagai Tenaga Ahli Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Halaman 74 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengertian tanah negara menurut peraturan perundang-undangan yaitu :
 - a. Pasal 1 huruf a PP Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan tanah-tanah Negara: tanah Negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara;
 - b. UU No. 5 Tahun 1960, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai negara;
 - c. Pasal 1 angka 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: tanah Negara atau tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah;
 - d. Pasal 1 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan: Tanah Negara atau Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah;

Pengertian Tanah Negara menurut Pendapat Ahli/Pakar:

- a. Maria SW Sumardjono: tanah Negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat dan tanah wakaf;
 - b. Boedi Harsono: tanah Negara adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh Negara
- Bahwa Tanah milik negara (aset negara) dahulu diatur ICW (*Indhische Comptabiliteitswet*) Staatsblad tahun 1925 Nomer 448, dan sekarang diatur dengan Undang-Undang Nomer 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan negara sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1 angka 10, "barang milik negara/daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/APBD atau berasal dari perolehan" Jo Pasal Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah). yaitu tanah yang diperoleh dari hibah/sumbangan/yang sejenis; Tanah yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian kontrak; Tanah yang diperoleh sesuai dengan ketentuan dan perundangan yang berlaku; Tanah yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Halaman 75 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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)



Sesuai dengan Permen ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Tanah Aset adalah tanah Barang Milik Negara/Daerah dan/atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- Bahwa Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Sedangkan Tanah Milik Negara identik dengan Tanah Aset Negara adalah sesuai dengan disertasi saksi. Pengertian Tanah Aset Negara adalah tanah-tanah yang dikuasai maupun tidak dikuasai, baik yang tercatat maupun yang tidak tercatat dalam neraca pembukuan BMN/BMD maupun BUMN/BUMD yang diperoleh melalui pembelian atas beban APBN/APBD, anggaran persero baik BUMN/BUMD, Nasionalisasi, hibah/sumbangan, pelaksanaan perjanjian/ kontrak, putusan pengadilan yang Inkraacht, dan pengadaan tanah sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku.
- Bahwa Pasal 1 angka 10 UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, menyebutkan: Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
- Bahwa Pasal 2 PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D, yang menyebutkan:
 - (1) Barang Milik Negara/Daerah meliputi:
 - a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah; dan
 - b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.
 - (2) Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
 - b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
 - c. barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa “Surat Penunjukan dari kepala Pimpro” tidak dapat dijadikan suatu alas hak penguasaan/kepemilikan, karena pimpro bukan sebagai pemilik tanah tersebut, dan pimpro hanya sebatas hubungan pekerjaan.
- Bahwa Dalam teori ada dua jenis pendudukan tanah:
 - a. *Wettige Occupatie*, pendudukan yang sah. Ada ijin dari negara untuk memperoleh tanah negara seperti kavlingan Kebayoran, kavling Rawamangun, dll
 - b. *Wilde/Onwettige Occupatie*, pendudukan yang tidak sah (liar/illegal). Pendudukan tanpa ijin dari yang berhak;
- Bahwa Pasal 2 Perpu No. 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, yang menyebutkan: Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.
- Bahwa Tanah aset negara dapat berpindah tangan menjadi tanah privat/perorangan.

Pasal 54 PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D, menyebutkan:

1. Barang Milik Negara/Daerah yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah dapat dipindahtangankan.
2. Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. Penjualan;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah; atau
 - d. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Pasal 46 tentang Perbendaharaan Negara:

- (1) Persetujuan DPR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) dilakukan untuk:
 - a. pemindahtanganan tanah dan/atau bangunan.
 - b. tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a ayat ini tidak termasuk tanah dan/atau bangunan yang:
 - 1) sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;

Halaman 77 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen pelaksanaan anggaran;
 - 3) diperuntukkan bagi pegawai negeri;
 - 4) diperuntukkan bagi kepentingan umum;
 - 5) dikuasai negara berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan/atau berdasarkan ketentuan perundang-undangan, yang jika status kepemilikannya dipertahankan tidak layak secara ekonomis.
 - 6) Pemindahtanganan barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).
- (2) Pemindahtanganan barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dilakukan setelah mendapat persetujuan Presiden.
- (3) Pemindahtanganan barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan.
- Bahwa seseorang yang menempati tanah aset negara selama berpuluh-puluh tahun berdasarkan penunjukan dari Pimpro, tidak berhak untuk mengajukan hak kepemilikan atas tanah negara. Karena penguasaan atas tanah negara harus memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam :
- a. Pasal 95 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah: Pendaftaran Tanah bekas hak barat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana, yang menguraikan :
 - a) Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara bukan Tanah bekas milik adat;
 - b) Tanah secara fisik dikuasai;

Halaman 78 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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

- c) penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas Tanah; dan
- d) penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.
- b. PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 - 1) Pasal 18 ayat (2), Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. pemegang Hak Atas Tanah;
 - b. pemegang Hak Pengelolaan;
 - c. nazhir untuk tanah wakaf;
 - d. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
 - e. masyarakat hukum adat;
 - f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
 - g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
 - h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.
 - 2) Pasal 22 ayat (3), Pernyataan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (2) berisi keterangan:
 - a. tanah tersebut adalah benar miliknya bersangkutan, bukan milik orang lain;
 - b. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan
 - c. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau kelurahan/desa yang bersangkutan ataupun pihak lainnya
- Bahwa tanah tersebut merupakan tanah negara yang berstatus tanah asset negara yang tunduk pada UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jo. PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D jo. PP No. 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Bahwa UUPA berdasarkan hukum adat (Pasal 5 UUPA), jual beli menurut hukum adat adalah terang tunai, dengan telah

Halaman 79 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.

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)



ditandatanganinya jual beli dan pelepasan hak di hadapan pejabat umum, maka jual beli tersebut sah menurut hukum, dan menjadi recht title. Dengan berakhirnya sertipikat, hubungan hukum dengan jual beli tersebut tetap melekat, pemiliknya adalah pembeli (Departemen P&K).

- Bahwa AJB dapat diajukan untuk penyertipikatan tanah yang SHGB nya telah berakhir, sesuai dengan pasal 37 ayat (4) PP 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan: Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, perrranfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan :
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
 - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
 - f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
 - g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.
- Bahwa Pasal 1963 ayat 1 dan 2 KUHPerdota sudah tidak berlaku, sebagaimana Penjelasan UUPA Romawi III angka (1), yang menyebutkan: Sebagaimana telah diterangkan di atas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat “dualisme” dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai dengan kepentingan perekonomian.

terhadap pendapat-pendapat Ahli tersebut diatas, para pihak menyatakan bahwa akan menanggapi didalam Kesimpulan yang akan diajukan secara tertulis;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti TT.I-1 : Fotokopi PMK Nomor 120/PMK.06/2007 tanggal 27 September 2007 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara;
2. Bukti TT.I-2 : Fotokopi UU Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
3. Bukti TT.I-3 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
4. Bukti TT.I-4 : Fotokopi Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
5. Bukti TT.I-5 : Fotokopi PMK Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahantanganan Baang Milik Negara;
6. Bukti TT.I-6 : Fotokopi Keppres Nomor 17 Tahun 2007 tentang Tim Penertiban Barang Milik Negara;
7. Bukti TT.I-7 : Fotokopi PMK Nomor 109/PMK.06/2009 tanggal 17 Juni 2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Inventarisasi, Penilaian dan Pelaporan Dalam Rangka Penertiban Barang Milik Negara.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat dari Turut Tergugat I tersebut di atas, telah dicocokkan dengan surat aslinya, ada yang sesuai dengan surat aslinya dan ada yang tidak sesuai dengan surat aslinya yaitu berupa fotokopi dari fotokopi dan masing-masing surat bukti tersebut sudah diberi materai secukupnya, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan, Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi dan/atau Ahli dalam persidangan perkara ini, dan menyatakan sudah cukup dengan alat bukti surat sebagaimana yang diajukan tersebut diatas;

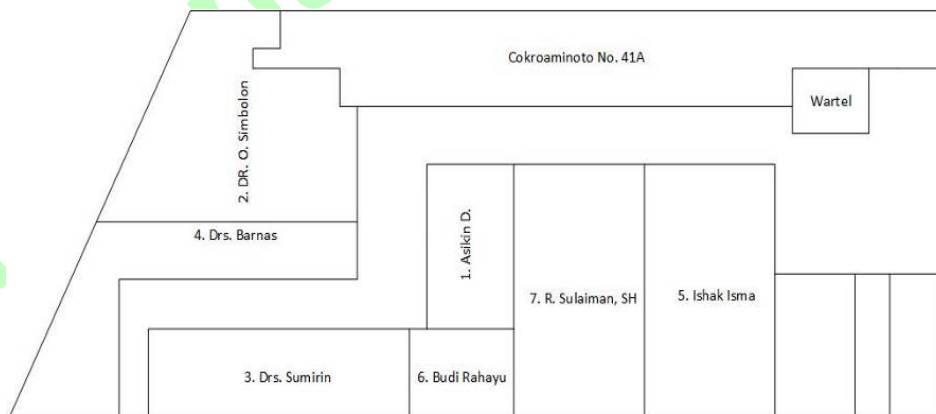
Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 7 Oktober 2022 terhadap objek perkara yaitu Rumah Dinas Golongan II Kemdikbudristek yang terletak di Jalan H.O.S. Cokroaminoto No. 41, Kelurahan Gondangdia, Halaman 81 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dimana dalam pemeriksaan setempat tersebut dihadiri oleh Penggugat beserta Kuasa Hukumnya, dan Tergugat dalam hal ini Biro Hukum selaku Kuasa Tergugat, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :



Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 26 Oktober 2022, dan Tergugat juga telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 26 Oktober 2022, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan Kesimpulan dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa meskipun perkara *a quo* telah menempuh mediasi, namun sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, perdamaian dapat juga dicapai para pihak didalam persidangan, dan pada setiap agenda persidangan, Majelis telah berupaya penyelesaian persengketaan bagi para pihak melalui perdamaian, akan tetapi sampai dengan agenda persidangan terakhir perkara *a quo*, para pihak berketetapan pada dalilnya masing-masing dan tidak menemukan solusi yang dapat dijadikan perdamaian bagi kedua belah pihak, sehingga terhadap keadaan yang demikian, Majelis Hakim akan mengambil sikap yudisial melalui Putusan akhir atas persengketaan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal lain yang akan diajukan lagi dan mohon Putusan;

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

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

Halaman 82 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca secara seksama Jawaban dan Duplik Tergugat yang diajukan masing-masing secara tertulis, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang terdiri Eksepsi tentang Kompetensi dan Non Kompetensi, pada pokoknya, terbagi sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan (*Persona Standi in Judicio*), dengan argumentasi pada pokoknya bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah dan bangunan ex SHGB No. 334/Menteng (sekarang Gondangdia), surat ukur tanggal 31 Oktober 1916 Nomor 493, seluas 1.110 m² (seribu seratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41, RT 001/RW.003, Kelurahan Gondongdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dimana objek sengketa tersebut merupakan tanah dan bangunan rumah dinas Golongan II di Lingkungan Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 0455/M/1977 tentang Penetapan Rumah-Rumah Dinas Dalam Lingkungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Sebagai Rumah Dinas Golongan II pada Kantor Pusat Departemen Pendidikan dan Kebudayaan tanggal 10 Oktober 1977, sedangkan berdasarkan kutipan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 20586/A2.1.4/C/1994 (Keputusan 20586) ditetapkan bahwa Penggugat (Drs. Sumirin Sangsudiarto), Pembantu Pimpinan/Penerima uang tunggu pada Subbagian Pendidikan Tinggi Bagian Monitor Pelaksanaan Rencana Program dan Program Biro Perencanaan Depdikbud di Jakarta, terhitung mulai akhir bulan Mei 1992 diberhentikan dengan hormat sebagai Pegawai Negeri Sipil, oleh karenanya, kedudukan hukum Penggugat dalam gugatan ini sama sekali tidak berdasar mengingat Penggugat telah berstatus pensiun, tidak menempati/menguasai, tidak mempunyai hak, serta tidak lagi mempunyai hubungan hukum apapun dengan Objek Sengketa, dan Penggugat tidak memiliki kapasitas serta kedudukan hukum untuk menggugat (*persona standi in judicio*) dalam Perkara *a quo*;
2. Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan argumentasi pada pokoknya bahwa merujuk pada ketentuan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 207 Tahun 2016 tentang
Halaman 83 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak, penertiban atas Objek Sengketa tersebut dilaksanakan berdasarkan permohonan dari Tergugat selaku pengguna Aset yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto *a quo* kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku pihak yang berwenang melakukan penertiban atas pemakaian/penguasaan tanah tanpa izin yang berhak dalam wilayah Provinsi DKI Jakarta, dengan demikian, dapat dilihat bahwa pelaksanaan/eksekusi dari penertiban pada tanggal 2 September 2020 itu sendiri sebenarnya bukanlah dilakukan oleh Tergugat melainkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta *in casu* Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat dengan dibantu Satpol PP setelah permohonan yang diajukan oleh Tergugat mendapat persetujuan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sehingga dengan tidak disertakannya Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat yang dalam hal ini merupakan pihak yang melaksanakan penertiban atas Objek Sengketa mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak atau mengandung cacat *plurium litis consortium*.

3. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) : ketidakjelasan luas tanah obyek sengketa, dengan argumentasi pada pokoknya bahwa Penggugat telah menyebutkan luas objek sengketa dimana klaim Penggugat yang menyatakan seakan-akan telah menguasai keseluruhan objek sengketa seluas 1.110 m², sedangkan pada kenyataannya, Penggugat hanya menempati tanah Objek Sengketa seluas 103 m² sebagaimana dibuktikan dengan Keputusan 86569 dan PBB atas nama Penggugat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat menguasai obyek sengketa seluas 1.110 m² adalah dalil yang cacat dan mengada-ada.

berdasarkan seluruh dalil Eksepsi tersebut diatas, Tergugat memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca Replik yang diajukan secara tertulis, yang secara keseluruhan menyangkal seluruh dalil eksepsi yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca Duplik yang diajukan secara tertulis, yang secara keseluruhan mempertahankan seluruh dalil eksepsi;

Menimbang, bahwa Majelis telah pula membaca kesimpulan para pihak yang diajukan secara tertulis dimana pada pokoknya para pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertahankan dalil beserta argumentasinya masing-masing terhadap materi eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh jawab jinawab dan kesimpulan para pihak, Majelis telah menelaah secara seksama bahwasanya dalam mempertimbangkan seluruh materi eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut, Majelis memerlukan pembuktian, dan selain itu, Majelis juga menilai bahwa eksepsi Tergugat tersebut ada telah bersinggungan dan memasuki substansi pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena demikian, maka Majelis berpendapat bahwa terhadap seluruh ekspesi Tergugat yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa meskipun Majelis telah mempertimbangkan bahwa seluruh materi eksepsi telah memasuki pokok perkara, namun demikian, terhadap seluruh materi eksepsi tersebut akan Majelis cermati dalam setiap mempertimbangkan dalil pokok perkara, yang dalam prakteknya, suatu materi eksepsi dapat ditemukan setelah Majelis memeriksa dan mempertimbangkan pokok perkaranya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas klaim kepemilikan objek sengketa dan Tergugat telah mengeluarkan Penggugat secara paksa dari lokasi tanah/bangunan objek pada tanggal 2 September 2020 dengan bantuan Satpol PP Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya, Tergugat dan Turut Tergugat telah menyangkal sebagian dalil-dalil gugatan Penggugat, oleh karenanya Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, dengan tetap memberi kesempatan kepada seluruh pihak Tergugat untuk mengajukan bukti-bukti guna mendukung bantahannya ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan masing-masing dalil-dalilnya tersebut di atas, para pihak yaitu :

- Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-29 dan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, dan 1 (satu) orang Ahli yang memberikan pendapat dibawah sumpah;
- Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-56, dan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah

Halaman 85 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



sumpah, dan 1 (satu) orang Ahli yang memberikan pendapat dibawah sumpah;

- Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-7;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bukti yang diajukan para pihak tersebut, Majelis telah menelitinya secara seksama, bahwa Majelis akan mengesampingkan terhadap bukti surat yang diajukan tanpa aslinya, namun demikian, secara arif dan bijaksana, Majelis tetap akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan tanpa asli dari kedua belah pihak apabila terdapat bukti surat yang sama yang sesuai aslinya sebagaimana diajukan oleh salah satu pihak lainnya sebagai alat bukti dipersidangan, atau terdapat Saksi yang didengar dibawah sumpah dimuka persidangan bila dirinya membenarkan bahwa bukti surat yang diajukan tanpa asli tersebut adalah dibuat, diketahui pembuatannya dan/atau ditandatangani oleh Saksi yang memberikan kesaksian dibawah sumpah tersebut, serta secara nyata bukti surat sebagaimana dimaksud tidak terbukti kepalsuannya, maka terhadap bukti surat tersebut cukup beralasan hukum untuk dapat dipertimbangkan oleh Majelis didalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain daripada pertimbangan tersebut diatas, Majelis telah pula memperhatikan beberapa yurisprudensi, antara lain :

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1498K/Pdt 2006 tanggal 23 Januari 2008 antara Masnin binti Samit Vs Hayu Kesuma C.s menyatakan*bahwa menurut doktrin Hukum Pembuktian, bukti surat berupa fotocopi dari fotocopi, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebagai surat palsu atau dipalsukan, adalah juga alat bukti yang sah, hal mana dikuatkan pendapat dari Prof. Subekti, SH dalam bukunya berjudul "Hukum Pembuktian", terbitan PT. Pradnya Paramitha Jakarta, cetakan ke 10, hal. 25;*
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3038 K/Sip/Pdt/1981 tertanggal 18 September 1986, hal. 7 mengenai keberatan ad. 3, alinia terakhir menyatakan "*Meskipun surat bukti hanya fotocopi, namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk*";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga menurut hemat Majelis, adanya beberapa yurisprudensi tersebut telah memperkuat argumentasi Majelis sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan perkara *a quo*, Majelis telah memperhatikan terhadap bukti surat yang apabila diajukan para pihak berupa peraturan perundang-undangan, putusan-putusan Mahkamah Agung dan badan peradilan dibawahnya, dimana terhadap seluruh bentuk peraturan perundang-undangan yang relevan terhadap materi perkara senantiasa akan menjadi pijakan Majelis dalam mempertimbangkan tentang hukumnya dalam perkara *a quo*, sedangkan terhadap bukti surat berupa beberapa Putusan Mahkamah Agung dan/atau badan peradilan dibawahnya yang telah diajukan para pihak, merupakan suatu bukti yang digunakan untuk memperkuat argumentasinya masing-masing, sehingga setelah Majelis mencermati bukti surat berupa beberapa putusan dalam perkara yang diajukan para pihak tersebut, Majelis berpendapat bahwa beberapa putusan dapat digunakan untuk menambah cakrawala atas pandangan lembaga peradilan terhadap dinamika hukum yang berkembang saat ini, demikian halnya dengan bukti surat literatur yang merupakan perkembangan doktrin di bidang keilmuan hukum, oleh karenanya Majelis secara arif dan bijaksana tetap memperhatikan keseluruhan bukti surat tersebut akan tetapi tidak mutlak akan menjadi bukti yang dapat dipertimbangkan dalam perkara *a quo* karena adanya kemungkinan dari setiap kasus tersebut, duduk perkara yang melatarbelakangi keadaan sebagai alasan perselisihan hingga pertimbangan hukum dari Majelis Hakim terhadap suatu perkara tersebut akan berbeda-beda antara satu sama lainnya, dan selain itu, sistem hukum Indonesia lebih meletakkan pada sistem hukum yang didasarkan pada perundang-undangan (kodifikasi – *civil law system*) dan bukan didasarkan pada yurisprudensi (*judge made law – common law system*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati dalil-dalil pokok gugatan Penggugat dan dalil-dalil pokok sangkalan/jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat I, serta Replik dan Duplik di atas, maka Majelis Hakim telah memperoleh kesimpulan bahwa dalil-dalil yang diakui setidaknya-tidaknya karena tidak dibantah/tidak disangkal, sehingga dalil tersebut merupakan dalil tetap adalah:

1. Bahwa Penggugat pernah menguasai objek sengketa dari tahun 1964 sampai dengan 2 September 2020 pada tanah dan bangunan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 334/Menteng (sekarang : Gondangdia), seluas 1.110 M2 (seribu seratus sepuluh meter
- Halaman 87 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



persegi), dahulu terletak di Desa Menteng, Kecamatan Gambir, sekarang : Jalan HOS Cokroaminoto No. 41, RT.001/RW.003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No. 39
- Sebelah Timur : bangunan rumah Jalan Cemara No. 42
- Sebelah Selatan: bangunan rumah Jalan HOS Cokroaminoto No.43
- Sebelah Barat : Jalan Raya HOS Cokroaminoto.

2. Bahwa diatas objek sengketa tersebut, terdapat bangunan yang pernah dihuni oleh 7 (tujuh) orang pegawai Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, yaitu :

- 1) Asikin D. (Pegawai Dikti);
- 2) DR. O. Simbolon (Staf UPT UI);
- 3) Drs. Sumirin Sangsudiarso (Staf Biro Perencanaan) (Penggugat dalam perkara *a quo*);
- 4) Drs. Barnas (Kasubag Penyusunan Program Bagian Analisa Kebutuhan Perlengkapan, Biro Perlengkapan);
- 5) Ishak Isma (Kasubag Pengiriman untuk Konprensi & Seminar, Bagian Pengiriman dan Penerimaan Tenaga, Biro Kerjasama Luar Negeri);
- 6) R.A. Budi Rahayu T.H. (Pensiunan Ditjen Dikti); dan
- 7) R. Sulaiman, S.H. (Kasubdit Pengaturan Perizinan Dit. Gutiswa).

3. Bahwa Penggugat saat ini sudah tidak menguasai objek sengketa sejak tanggal 2 September 2020 karena adanya pengosongan dari Tergugat dengan bantuan Satpol PP Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil jawaban/sangkalan pihak Tergugat (jawab jinawab antara kedua belah pihak) tersebut di atas, menurut Majelis masih terdapat hal-hal yang menjadi pokok persoalan, yaitu :

1. Siapakah yang memiliki hak terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*?



2. Apakah perbuatan Tergugat yang melakukan pengosongan objek sengketa pada tanggal 2 September 2020 dengan bantuan Satpol PP Kota Administrasi Jakarta Pusat sehingga Tergugat harus keluar dari objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?
3. Apabila perbuatan Tergugat tersebut diatas memenuhi sebagai perbuatan melawan hukum, maka berapakah besarnya kerugian materiil dan immaterial Penggugat yang harus dibebankan kepada Tergugat?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok sengketa tersebut diatas, Majelis dalam memeriksa perkara perdata memerlukan kecermatan dalam menguraikan pertimbangan hukum yang ditentukan dari adanya subjek dan objek yang secara limitatif berada dalam surat gugatan, dengan tujuan menghindari adanya gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) dan *error in persona*, sehingga Majelis perlu mendalami uraian *fundamentum petendi* dalam surat gugatan terhadap siapa saja pihak yang ada dalam surat gugatan (subjek hukum) dan apa relevansinya dalam materi perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis telah pula mencermati bahwasanya didalam Jawaban, Tergugat telah mengajukan beberapa materi eksepsi yang telah Majelis uraikan diatas pada pokoknya bahwa keseluruhan materi eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara karena dalam mempertimbangkan keseluruhan materi eksepsi tersebut memerlukan pembuktian, oleh karenanya, sebelum mempertimbangkan pokok perkara *a quo*, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan materi eksepsi yang telah memasuki pokok perkara tersebut dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis akan memperhatikan materi eksepsi pertama, apakah Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan (*Persona Standi in Judicio*), dengan argumentasi pada pokoknya karena Penggugat (Drs. Sumirin Sangsudiarso) sebagai Pembantu Pimpinan/Penerima uang tunggu pada Subbagian Pendidikan Tinggi Bagian Monitor Pelaksanaan Rencana Program dan Program Biro Perencanaan Depdikbud di Jakarta, terhitung mulai akhir bulan Mei 1992 telah diberhentikan dengan hormat sebagai Pegawai Negeri Sipil, oleh karenanya, kedudukan hukum Penggugat dalam gugatan ini sama sekali tidak berdasar mengingat Penggugat telah berstatus pensiun, tidak menempati/menguasai, tidak mempunyai hak, serta tidak lagi mempunyai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum apapun dengan objek sengketa, dan Penggugat tidak memiliki kapasitas serta kedudukan hukum untuk menggugat (*persona standi in judicio*) dalam perkara *a quo*, akan Majelis pertimbangan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca bukti surat pendaftaran rumah dinas oleh Sumirin Sangsudiarto tanggal 7 Desember 1977, yang berkorelasi terhadap bukti Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 6677/A8/R/86 tentang Penunjukkan penghuni rumah dinas tanggal 18 Januari 1986, dan Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukkan Penghunian Rumah Dinas tanggal 24 November 1986 (*vide* bukti surat T-9, berkorelasi terhadap bukti surat T-10 dan T-11), menurut hemat Majelis bahwa Penggugat merupakan Pegawai Negeri Sipil pada Menteri Pendidikan dan Kebudayaan yang memiliki hak mendapatkan rumah dinas, dan sebagaimana hak tersebut telah dipenuhi oleh Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan (*vide* bukti surat T-11 dan T-8);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* adalah perihal kepemilikan hak atas objek sengketa yang mana akan dibuktikan siapakah yang berhak atas objek sengketa *a quo*, maka menurut hemat Majelis setiap orang dijamin oleh konstitusi untuk mempertahankan haknya dimuka Pengadilan, yang mana Penggugat sebagai warga negara Indonesia yang berkedudukan pernah sebagai pegawai negeri sipil pada Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan yang pernah menguasai objek sengketa, maka terhadap diri Penggugat tersebut memiliki kapasitas serta kedudukan hukum untuk menggugat (*persona standi in judicio*) didalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memperhatikan materi eksepsi kedua, apakah gugatan dalam perkara *a quo* kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan argumentasi pada pokoknya bahwa pelaksanaan/eksekusi dari penertiban pada tanggal 2 September 2020 bukanlah dilakukan oleh Tergugat melainkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta *in casu* Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat dengan dibantu Satpol PP setelah permohonan yang diajukan oleh Tergugat mendapat persetujuan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sehingga dengan tidak disertakannya Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat yang dalam hal ini merupakan pihak yang melaksanakan penertiban atas objek sengketa mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak atau mengandung cacat *plurium litis consortium*, akan Majelis pertimbangan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Halaman 90 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Menimbang bahwa Majelis telah menelaah secara seksama, didalam perkara *a quo* yang menjadi pokok perkara adalah apakah terdapat suatu perbuatan melawan hukum oleh Tergugat karena telah mengeluarkan Penggugat dari objek sengketa atas dasar kepemilikan objek sengketa yang didalilkan Tergugat merupakan barang milik negara dibawah kepemilikan Tergugat, dan dalam hal ini, Majelis telah membaca bukti surat Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 32 tanggal 17 Mei 1963 yang dibuat Notaris Atmadiredja yang berhubungan dengan bukti surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 0455/M/1977 tanggal 10 Oktober 1977 tentang Penetapan Rumah-Rumah Dinas Dalam Lingkungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Sebagai Rumah Dinas Golongan II pada Kantor Pusat Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (*vide* bukti surat T-8 dan T-9), dan dalam kapasitas Penggugat sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, telah memasuki masa pensiun pada akhir bulan Mei 1992 telah diberhentikan dengan hormat sebagai PNS, dan sehubungan dengan Tergugat telah melakukan penginventarisiran daftar barang milik negara (*vide* bukti surat T-16 dan T-17) yang digunakan untuk rumah dinas bagi Golongan II sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pendidikan Nasional (*vide* bukti surat T-12) yang adalah objek sengketa sebagaimana rumah negara tersebut berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukkan Penghunian Rumah Dinas tanggal 24 November 1986 (*vide* bukti surat T-11), dan surat penunjukkan tersebut telah dicabut melalui Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 182/P/2013 tanggal 1 Oktober 2013 sehingga terhadap seluruh penghuni pada objek sengketa yang telah pensiun (berhenti sebagai PNS pada Departemen Pendidikan dan Kebudayaan) sudah tidak memiliki hak untuk mendapatkan rumah dinas dan telah diupayakan pengosongan rumah (*vide* bukti surat T-22 s.d T-26), akan tetapi Penggugat tetap menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis telah mencermati lebih lanjut, bahwa upaya Tergugat melakukan pengosongan telah mengambil langkah pengosongan dengan bantuan Pemerintah Daerah *in casu* Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat (*vide* bukti surat T-31 dan T-32) yang mana pelaksanaan tersebut tidaklah bertentangan atau ditemukan adanya maladminsitrasi sebagaimana Surat Ombudsman RI Nomor B / 1184 / LM.29-34/0533.2019/XII/2019 tanggal 27 Desember 2019 perihal Pemberitahuan Hasil Tindak Lanjut Laporan (*vide* bukti surat T-30);



Menimbang, bahwa dengan urian pertimbangan hukum diatas dan menghubungkannya dengan ranah perbuatan yang dilakukan Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* merupakan ranah perbuatan hukum yang dilakukan pemerintah yang seharusnya pengujiannya berada dalam domain hukum administrasi negara berdasarkan Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dihubungkan dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), maka Majelis secara mufakat berpendapat bahwa tidak disertakannya Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat yang dalam gugatan *a quo* sebagai pihak yang melaksanakan penertiban atas objek sengketa tidaklah menjadikan suatu gugatan *a quo* kurang pihak atau mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memperhatikan materi eksepsi ketiga, yaitu apakah gugatan *a quo* kabur (*Obscuur Libel*) yaitu adanya ketidakjelasan luas tanah obyek sengketa, dengan argumentasi pada pokoknya bahwa Penggugat telah menyebutkan luas objek sengketa dimana klaim Penggugat yang menyatakan seakan-akan telah menguasai keseluruhan objek sengketa seluas 1.110 m², sedangkan pada kenyataannya, Penggugat hanya menempati tanah objek sengketa seluas 103 m², akan Majelis pertimbangkan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis telah menelaah surat gugatan Penggugat bahwasanya Penggugat mendalilkan penguasaan objek sengketa seluas 1.110 m² dan sebagaimana hasil pemeriksaan setempat, Majelis telah memperhatikan bahwasanya Penggugat secara *defacto* menguasai seluruh objek sengketa setelah beberapa penghuni lain yang telah diberikan hak untuk tinggal sebagai rumah dinas tersebut telah melakukan pengosongan, dan Majelis telah menghubungkan dengan tuntutan kerugian materiil Penggugat yang dikalkulasikan berdasarkan luas tanah 1.110 m². oleh karena demikian, menurut hemat Majelis materi gugatan Penggugat sudah jelas bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita dan menuntut dalam petitum sejumlah kerugian akibat perbuatan Penggugat atas objek sengketa seluas 1.110 m² yang mana hal tersebut merupakan pokok perkara yang akan akan dibuktikan para pihak, oleh karenanya, Majelis secara seksama berpendapat bahwa gugatan *a quo* tidaklah tergolong sebagai gugatan kabur (*obscur libel*) atas ketidakjelasan luas tanah obyek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan segenap uraian pertimbangan hukum diatas, maka Majelis berpendapat bahwa seluruh materi ekspesi Tergugat yang telah memasuki pokok perkara tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh materi ekspesi Tergugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok perkara, dimana Majelis akan mempertimbangkan permasalahan pokok sengketa pertama, yaitu dari kedua belah pihak yang bersengketa, siapakah yang memiliki hak terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*, akan Majelis pertimbangan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis telah mencermati secara seksama bahwa apa yang didalilkan Penggugat bahwa Penggugat menguasai objek sengketa adalah didasarkan pada *alas hak yang sah* terhitung sejak tahun 1964, yaitu sejak Penggugat menjadi Pegawai pada Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon, dan berdasarkan Surat Penunjukan Pimpinan Pelaksana Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon Nomor 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 Nopember 1968, yang mana tanah/bangunan objek sengketa tersebut, sebelumnya dibeli oleh Ir. Soeparto selaku Pembantu Pimpinan Proyek Pembangunan Fakultas Teknologi Ambon dari Tuan Lim Djin Kia berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 32, tanggal 17 Mei 1963, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Atmadiredja, Notaris Pengganti dari Soetrono Prawiroatmodjo, Notaris di Jakarta, menggunakan dana bantuan/hibah dari Pemerintah Rusia untuk *proyek Oseanologi* yang berlokasi di Ambon, yang merupakan proyek kerjasama antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Rusia, kemudian, oleh karena *proyek Oseanologi* terhenti, maka para Pegawai Proyek termasuk Penggugat yang berada di lingkungan Kantor Pusat di Jakarta, dilikuidasi dengan menempatkan para pegawainya dibawah Direktorat Pembinaan Material Ditjen Perguruan Tinggi dan Ilmu Pendidikan - Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, dan selanjutnya, Pimpinan Pelaksana Proyek, Ir. Soeparto dengan diketahui oleh Direktur Pembinaan Materiil/Ketua Team Inventarisasi Proyek melalui Surat Penunjukan Nomor 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 Nopember 1968 tersebut, telah menunjuk Penggugat untuk tinggal dan menempati Unit Tjokroaminoto No. 41 (Paviliun Kantor) yang menjadi obyek sengketa *aquo* untuk memelihara arsip-arsip Proyek FTA tersebut. Adapun Penggugat mendalilkan bahwa yang dilikuidasi dan ditempatkan dibawah Direktorat Pembinaan Materil Ditjen Pendidikan Tinggi dan Ilmu

Halaman 93 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendidikan - Departemen Pendidikan dan Kebudayaan hanyalah para pegawai yang bekerja pada *Proyek Oseanologi* tersebut, akan tetapi tanah/bangunan obyek sengketa *aquo*, tidak termasuk yang dialihkan kepada Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, karena masih menjadi tanggungjawab bersama antara Pemerintah Rusia dengan Pemerintah Indonesia, sehingga tanah/bangunan objek sengketa tidak tercatat sebagai asset pada instansinya, dan Penggugat berpendapat bahwa klaim objek sengketa oleh Tergugat telah bertentangan dengan fakta yang terungkap dari surat bukti yang ada, karena berdasarkan surat Turut Tergugat I Nomor S.3181/W/KN.7/KNL.01/2012 tanggal 14 Nopember 2012 perihal sinkronisasi data SBSN Tahun 2011, yang ditujukan kepada Tergugat, terungkap fakta bahwa :

1. Setelah melakukan Sinkronisasi Data Asset SBSN dengan SIMAK BMN per Semester I Tahun 2011 pada Satuan Kerja Tergugat, pihaknya tidak dapat menemukan Data Asset Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 (dan No. 41A) Menteng, Jakarta Pusat tersebut dalam SIMAK BMN Satuan Kerja Tergugat,
2. Berdasarkan data hasil Pemeriksaan oleh BPKP pada sekitar akhir Nopember 2012, terungkap fakta bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa *aquo*, tidak terdaftar atau tercatat sebagai asset/Barang Milik Negara pada Satuan Kerja Tergugat, sebagaimana secara eksplisit dalam surat Tergugat Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 perihal Sinkronisasi SBSN Tahun 2011, kepada Turut Tergugat I.
3. Berdasarkan surat Jawaban Tergugat Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 perihal sinkronisasi SBSN Tahun 2011 kepada Turut Tergugat I tersebut di atas, Tergugat kembali menegaskan fakta hukum yang terungkap dari hasil pemeriksaan Tim BPKP, bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa *aquo*, tidak terdaftar atau Tercatat sebagai asset/barangmilik Negara pada Satuan Kerja Tergugat.
4. Berdasarkan ketentuan Pasal 40 huruf a dan e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 maka Sertifikat HGB Nomor 334/Gondangdia demi hukum sudah dihapus, karena jangka waktunya telah berakhir (dan pemegang hak tidak memperpanjang haknya), dan telah

Halaman 94 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterlantarkan oleh pemegang hak, sehingga konsekuensi hukumnya, tanah/bangunan objek sengketa *aquo* telah menjadi tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, yang diatasnya tidak mungkin lagi dipunyai sesuatu hak atas tanah, dana karena Tergugat telah bersikap diam diri selama 30 tahun lebih terhadap tanah dan bangunan yang dikuasai orang lain, maka dengan sikap diam diri tersebut dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lamanya waktu berjalan.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya tersebut, Majelis telah membaca bukti surat yang diajukan Penggugat, yang berkaitan dengan historis objek sengketa, sebagaimana Majelis telah memperhatikan bukti surat Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 32, tanggal 17 Mei 1963, yang ditandatangani di hadapan Atmadiredja, dalam kedudukan selaku Notaris Pengganti dari Soetrono Prawiroatmodjo, Notaris di Jakarta (*vide* bukti surat P-1), dimana Penggugat telah menguasai objek sengketa tersebut berdasarkan Surat Penunjukan Nomor 7618 P/PFTA/IX/1968 tanggal 24 November 1968 (*vide* bukti surat P-2) yang diperkuat dengan Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan Gondangdia Nomor 449/1.755/2012 tanggal 22 Oktober 2012 (*vide* bukti surat P-3 dan P-5);

Menimbang, bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat pada pokoknya perihal objek sengketa tidak masuk dalam Barang Milik Negara pada daftar SIMAK BMN Tergugat, adalah didasarkan pada bukti surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang I Nomor S-3181/W/KN.7/KNL.01/2012 tanggal 14 Nopember 2012, Perihal sinkronisasi Data SBSN Tahun 2011 dan Surat Kepala Biro Umum Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 perihal sinkronisasi SBSN Tahun 2011 (*vide* bukti surat P-6 dan P-7);

Menimbang, bahwa adapun terhadap dalil Penggugat tersebut diatas, Tergugat pada intinya membenarkan sebagian dalil Penggugat khususnya terhadap asal usul pembelian tanah dan historisnya sampai dengan batalnya proyek Fakultas Teknologi Ambon (FTA) yang merupakan proyek Oseanologi kerja sama antara Pemerintah Indonesia dan Pemerintah Rusia pada tahun 1963 di Jakarta, akan tetapi dasar Penggugat menempati objek sengketa telah disangkal oleh Tergugat sebagaimana Majelis telah membaca bukti Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 0455/M/1977 tentang Penetapan Rumah-Rumah Dinas Dalam Lingkungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Sebagai

Halaman 95 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Dinas Golongan II Pada Kantor Pusat Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (*vide* bukti surat T-8 dan T-9), dimana dalam Lampiran surat keputusan tersebut tepatnya pada angka 88 tercantum bahwa objek sengketa termasuk rumah dinas golongan II, dan Tergugat telah menunjuk 7 (tujuh) orang pegawai Departemen Pendidikan dan Kebudayaan salah satunya adalah Penggugat yaitu Drs. Sumirin Sangsudiarmo (Staf Biro Perencanaan), untuk menempati objek sengketa melalui Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukan Penghunian Rumah Dinas tanggal 24 November 1986 (*vide* bukti surat T-10 berkorelasi dengan bukti surat T-11), sehingga dalam hal ini Majelis telah memperhatikan bahwasanya Penggugat mulai menempati rumah dinas objek sengketa secara pasti pada tanggal 24 November 1968, dimana rumah dinas tersebut merupakan rumah dinas golongan II, dengan luas rumah 50 m² dan Penggugat diwajibkan membayar sewa rumah sebesar Rp5.500,00 (lima ribu lima ratus Rupiah) per tanggal 1 Oktober 1985;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis telah memperhatikan bahwasanya Tergugat telah mengajukan surat permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan penelitian terkait dengan status dan luas tanah Objek Sengketa (*vide* bukti surat T-12 dan T-13), dan terhadap permohonan Tergugat tersebut, Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Berita Acara Penelitian Nomor 108/1992 pada intinya sebagai berikut :

- 1) Status Tanah : Bekas Hak Guna Bangunan No. 334/Menteng tertulis atas nama Lim Djin Kiat
 - 2) Penguasaan tanah dan Bangunan : Tanah dan bangunan dikuasai oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
 - 3) Penggunaan tanah dan bangunan : Tanah dan bangunan dipergunakan untuk Mes Karyawan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan
- Keterangan lain : Setelah diadakan penelitian dan pengukuran dilapangan tanah tersebut luasnya 839 m² dan berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan No. 334/Menteng.

Menimbang bahwa Majelis telah berupaya menelusuri bukti surat terhadap keberadaan objek sengketa *a quo*, dimana Majelis telah memperhatikan bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 907/VI/JP/92 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (*vide* bukti surat Halaman 96 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-13), menerangkan pada intinya bahwa bidang tanah bekas sebagian HGB Nomor 334/Menteng di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 RT 001/003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan catatan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah tersebut diatas adalah sebahagian dari bekas HGB Nomor 334/Menteng, dimana luas seluruhnya diuraikan dalam surat ukur tgl. 31-10-1916 No. 493.
- b. Bahwa bekas HGB Nomor 334/Menteng didapat karena jual beli, akta penj. Prof.Mr. Raden Soedja tgl 16-10-1962 Nomor 8/1962. Izin Menag tgl 10-4-1963 Nomor Peta 6/19/4/1963.
- c. Bahwa bekas HGB Nomor 334/Menteng asalnya adalah konversi dari bekas Eig.perp. Nomor 14542, berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yo PMA Nomor 2/1960 (Akte tgl 14 Mei 1958 No. 460).
- d. Bahwa bekas HGB Nomor 334/Menteng telah berakhir haknya pada tgl 23-9-1980 dan berdasarkan Kepres Nomor 32/1979 yo PMDN No. 3/1979 menjadi tanah negara.
- e. Berdasarkan jual beli dan Pelepasan hak dari Notaris Atmadiredja tgl 17 Mei 1963 dilepaskan pada Ir. Soeparto, Pegawai Tinggi pada Departemen Tinggi Ilmu Pengetahuan atas nama yang mulia Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga menjalani untuk dan atas nama Pemerintah Republik Indonesia.

Menimbang, bahwa dengan segenap urian pertimbangan hukum diatas, maka Majelis secara seksma telah memperhatikan bahwasanya keberadaan objek sengketa telah dilaksanakan melalui proses satuan kerja pemerintahan yang saat itu berada dibawah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, yang secara nyata dikuasai oleh Tergugat dengan memberikan hak pakai kepada Penggugat beserta para pegawai negeri sipil lainnya yang berhak dan telah memperoleh persetujuan dari Tergugat;

Menimbang bahwa dalam hubungan antara Penggugat dan Tergugat serta objek sengketa *in casu*, Majelis telah melihat bahwsanya Penggugat memiliki hak untuk menguasai atas dasar penunjukkan yang telah diberikan secara legitimasi oleh Tergugat dalam kapasitas Penggugat merupakan Pegawai Negeri Sipil pada Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, sebagaimana Majelis telah memperhatikan Kutipan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 20586/A2.I.4/C/1994 yang menetapkan Penggugat (Drs. Sumirin Sangsudiarto), Pembantu Pimpinan/Penerima uang tunggu pada Subbag Pendidikan Tinggi Bagian Monitor Pelaksanaan Rencana Program dan

Halaman 97 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Program Biro Perencanaan Depdikbud di Jakarta, terhitung mulai akhir bulan Mei 1992 diberhentikan dengan hormat sebagai Pegawai Negeri Sipil, yang dalam hal mana secara ketentuan, berarti bahwa sejak Mei 1992, Penggugat sudah tidak lagi berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil;

Menimbang, bahwa konsekuensi Pegawai Negeri Sipil yang telah diberhentikan dengan alasan apapun dari jabatannya, maka hak-hak beserta tunjangan dan lain sebagainya yang melekat pada dirinya akan lepas sesuai ketentuan yang berlaku, *in casu*, Penggugat yang sudah tidak lagi mempunyai hak untuk tinggal di rumah dinas sebagaimana menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dalil gugatan dan bantahan para pihak perihal objek sengketa, didalam jawab jinawab para pihak telah mempermasalahkan Penetapan Pengadilan Nomor 183/Pdt.P/2013/PN.Jkt.Pst (*vide* bukti surat T-18) dan Penetapan Nomor 171/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Pst (*vide* bukti surat T-19) yang menolak permohonan Pemohon (Penggugat dalam perkara *a quo*) dengan pertimbangan *bahwa tanah obyek bekas hak Guna Bangunan Nomor 334/Menteng (sekarang Kelurahan Gondangdia), yang dimohonkan pemohon agar pemohon dinyatakan sebagai pihak yang berhak mengajukan permohonan hak milik kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat juga diakui menjadi aset milik Kementerian Pendidikan Nasional, sehingga seharusnya pemohon mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memastikan apakah pemohon sebagai pihak yang berhak atas obyek dimaksud*”, dan terhadap adanya dua Penetapan tersebut, Majelis berketetapan bahwa suatu permohonan yang diajukan *voulantair* tidak dapat digunakan sebagai permohonan atas kepemilikan, sehingga apapun yang telah dibantah para pihak terhadap keberadaan Penetapan tersebut, Majelis berketetapan pada pendirian atas sikap dan pendapat Majelis diatas, tanpa mengabaikan adanya produk hukum dari Pengadilan berupa Penetapan tersebut;

Menimbang, bahwa selaras dengan pandangan Majelis tersebut diatas, dalam menentukan keberadaan asal usul objek sengketa *a quo*, Majelis telah membaca dan meneliti secara seksama Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 907/VI/JP/1992 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 30 Juni 1992 (*vide* bukti surat T-13), bahwa tanah Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 RT 001/003, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah tanah eks HGB Nomor 334/Menteng, yang dulunya adalah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 14542, oleh karenanya asal usul objek sengketa *a quo* bukan

Halaman 98 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eigendom Verponding Nomor 4280 seperti yang dikemukakan Penggugat didalam keterangan dalam Penetapan Pengadilan Nomor 183/Pdt.P/2013/PN.Jkt.Pst (*vide* bukti surat T-18);

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan pertama atas sengketa para pihak *a quo*, Majelis telah membaca jawaban Turut Tergugat I yang pada pokoknya telah membatah dalil Penggugat, karena Turut Tergugat I dengan mendasarkan pada surat gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 3, bahwa "objek sengketa tersebut merupakan proyek kerjasama antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Rusia (disebut juga: "Proyek Mandataris MPR/ Bung Karno")" dalam hal ini berarti, Turut Tergugat I berargumentasi, Penggugat telah mengetahui dengan benar keberadaan objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan Barang Milik Negara yang akan dimanfaatkan dan diperuntukkan oleh negara sendiri, yang penatausahaan dan mewujudkan tertib administrasi serta tertib pengelolaan Barang Milik Negara itu akan memerlukan pencatatan yang dilakukan Turut Tergugat I *in casu* KPKNL Jakarta I sebagaimana diatur mengenai tata cara inventarisasi, penilaian dan pelaporan yang sesuai amanat Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Tim Penertiban Barang Milik Negara dimana pada waktu itu telah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 109/PMK.06/2009 Tanggal 17 Juni 2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Inventarisasi, Penilaian dan Pelaporan Dalam Rangka Penertiban Barang Milik Negara;

Menimbang, bahwa lebih dalam lagi, Majelis telah menelaah dalil bantahan Turut Tergugat I yang menerangkan perihal keberadaan objek sengketa sebagai Barang Milik Negara (BMN), bahwa pertanggung jawaban hasil penertiban tanah yang menjadi objek sengketa yang dilaksanakan kepada setiap satuan kerja dalam hal ini kepada satuan kerja Tergugat, *in casu* Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi RI, yang kemudian disebut sebagai Pengguna Barang Milik Negara, dengan tujuan Pelaporan Keuangan pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat;

Menimbang, terhadap dalil bantahan Turut Tergugat I tersebut diatas, Majelis telah membaca bukti surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I yang dikirimkan kepada Kepala Biro Umum Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Nomor S-318/WKN.7/KNL.01/2012 perihal Sinkronisasi data SBSN Tahun 2011 (*vide* bukti surat T-37) memuat pada pokoknya bahwa objek sengketa masuk ke dalam program Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) tahun 2011, akan tetapi terhadap aset tersebut tidak ditemukan dalam SIMAK BMN, dan Majelis selanjutnya telah membaca surat Kepala Biro Umum Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan telah menjawab dengan surat Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012 (*vide* bukti surat T-38), yang pada intinya memuat bahwa Halaman 99 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil pelaksanaan re-inventarisasi Barang Milik Negara oleh BPKP RI, data aset tanah dan bangunan yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41 dan 41A, Menteng, Jakarta Pusat (objek sengketa) terdaftar dalam inventarisasi BMN Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, dan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut telah dicatat ke dalam SIMAK BMN Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Semester II Tahun 2012.

Menimbang, bahwa dengan segenap uraian pertimbangan hukum diatas, menurut hemat Majelis secara seksama, Tergugat telah dapat mematahkan dalil-dalil Penggugat perihal objek sengketa tidak terdaftar atau tercatat sebagai asset/barang milik negara dengan merujuk pada surat Nomor 138527/A1.3/LK/2012 tanggal 10 Desember 2012, melainkan Tergugat bersama Turut Tergugat I sebagaimana telah Majelis uraikan diatas telah dapat membuktikan kepemilikan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Barang Milik Negara pada Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi RI (Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan permasalahan kedua atas sengketa *a quo*, yaitu apakah perbuatan Tergugat yang melakukan pengosongan objek sengketa pada tanggal 2 September 2020 dengan bantuan Satpol PP Kota Administrasi Jakarta Pusat sehingga Tergugat harus keluar dari objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, akan Majelis pertimbangan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis memperhatikan dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan secara cermat apakah dalil-dalil gugatan Penggugat *a quo* telah cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalam hal Majelis mempertimbangkan perkara *a quo* akan menggunakan pisau analisis hukum yang terletak pada ruang lingkup perbuatan melawan hukum itu sendiri, dan secara yuridis, Majelis telah membaca ketentuan Perbuatan Melawan Hukum dalam ranah hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, bahwa :

“tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

dan menurut teori, terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu :

Halaman 100 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Menimbang, bahwa dalam perkembangan doktrin, suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut diatas secara kumulatif, oleh karenanya, dengan dipenuhinya salah satu kriteria tersebut diatas secara alternatif, maka telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa didalam perkembangan doktrin tentang perbuatan melawan hukum, berkembang dalam ruang yang lebih luas didalam sistematika ilmu hukum, yang tidak hanya terbatas pada perundang-undangan (hukum tertulis) saja, akan tetapi juga melingkupi hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut :

1. **Melanggar perundang-undangan**, yaitu perbuatan yang dilakukan secara jelas dan terang melanggar perundang-undangan yang berlaku;
2. **Melanggar hak subjektif orang lain**, yaitu apabila perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
3. **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**, yaitu kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk yang berada dalam hukum publik;
4. **Bertentangan dengan kesusilaan**, yaitu kaidah moral yang berlaku dalam lingkungan dan/atau masyarakat tertentu;
5. **Bertentangan dengan sikap kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian**, yaitu suatu kriteria yang bersumber pada hukum tidak tertulis dimana perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap maupun perbuatan yang baik/patut dalam masyarakat maupun organisasi terhadap berbagai kepentingan.

sehingga dalam menguraikan perbuatan melawan hukum (PMH) dalam konteks melanggar perundang-undangan sebagaimana diuraikan secara ringkas diatas, menurut pandangan Majelis yang secara spesifik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituangkan dalam praktek, haruslah ditentukan secara jelas dan tepat atas pasal dan nomor perundang-undangnya mana yang dilanggar;

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca dalil-dalil Jawaban secara tertulis yang diajukan Tergugat, dan pembuktian yang diajukan para pihak ke muka persidangan, pada pokoknya Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut, bahwa apa yang dijadikan dasar Tergugat melakukan pengosongan adalah atas pertimbangan perkembangan kasus objek sengketa, maka Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 182/P/2013 tentang Pencabutan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 86569/A8/R/1986 tentang Penunjukan Penghunian Rumah Dinas tanggal 24 November 1986 (*vide* bukti surat T-21), pada intinya memuat diktum dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah ditetapkannya keputusan ini, penghuni rumah dinas di Jalan HOS. Cokroaminoto No. 41 Jakarta, segera mengosongkan rumah dimaksud, dan sebagaimana Majelis telah mendengarkan keterangan Saksi Ragil Prasetya dan Saksi Hj. Titin Sugiartini Barnas dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya bahwa ke enam orang lainnya yang menempati rumah dinas objek sengketa dengan itikad baik dan kesadaran hukum telah mengosongkan masing-masing rumah dinas yang ditempatinya dan mengakui bahwa rumah yang mereka tempati adalah rumah dinas Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, dan ke enam orang penghuni tersebut telah menandatangani berita acara pengosongan rumah (*vide* bukti surat T-22 s.d T-26), akan tetapi Penggugat dalam batas waktu yang ditetapkan, masih menempati objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis telah memperhatikan keterangan para Saksi tersebut diatas perihal pihak-pihak yang pernah menempati objek sengketa, kemudian Majelis menghubungkannya dengan bukti surat denah objek sengketa (*vide* bukti surat T-46 dan T-47 berkorelasi terhadap bukti surat T-34), dimana setelah Majelis meneliti secara seksama, menunjukkan saling kebersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat pada objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan kedua atas persengketaan para pihak tersebut, Majelis telah membaca tanggapan Turut Tergugat sebagaimana termuat didalam jawaban tertulis pada intinya bahwa Barang Milik Negara pada Tergugat *in casu* Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi RI (sehingga Tergugat) berkedudukan sebagai Pengguna Barang yang memiliki kewenangan terhadap objek yang disengketakan saat ini sebagaimana diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 109/ PMK.06/2009 tanggal 17 Juni 2009, sehingga

Halaman 102 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan terhadap objek sengketa adalah tanggung jawab Pengguna Barang Milik Negara dalam hal ini adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca ketentuan yang mengatur perihal Barang Milik Negara, yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/Daerah, dan dari peraturan tersebut, Majelis telah menghubungkannya dengan bukti Surat Nomor 40809/A6/LK/2017 kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang substansinya meminta bantuan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk melakukan penertiban atas objek sengketa, dan berkorelasi terhadap bukti surat yang dikeluarkan Gubernur Provinsi DKI Jakarta menanggapi permintaan dari Tergugat dengan menugaskan Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat untuk melakukan penertiban (*vide* bukti surat T-2), dan Majelis telah membaca sesuai mekanisme dari Peraturan Gubernur Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian/ Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak, maka dilakukan pengosongan sesuai ketentuan peraturan tersebut, dan terhadap pengosongan tersebut (*vide* bukti surat T-2 s.d T-6 berorelasi terhadap bukti surat T-31 dan T-32), Majelis telah memperhatikan Surat Ombudsman Perwakilan Jakarta Raya mengenai keberatan atas tindakan Walikota Administrasi Kota Jakarta Pusat terkait pengosongan tanah dan bangunan melalui surat Nomor B/1184/LM.29-34/0533,2019/XII/2019 perihal Pemberitahuan Hasil Tindak Lanjut Laporan, pada intinya bahwa *tidak ditemukan Maladministrasi dana apabila keberatan dengan status aset BMN di Jalan HOS Cokroaminoto No. 41, dapat melakukan upaya hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan* (*vide* bukti surat T-30);

Menimbang, bahwa Majelis telah memperhatikan bahwasanya perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* pada dasarnya bukan perbuatan melawan hukum yang bersifat umum sebagaimana ditentukan dalam dinamika hukum perdata, dimana Majelis telah memperhatikan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dihubungkan dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), akan tetapi dalam hal ini, tindakan Tergugat dalam mengamankan objek sengketa yang

Halaman 103 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi dan tercatat sebagai barang milik negara tidaklah bertentangan dengan hukum, sehingga Majelis tidak menemukan adanya perbuatan melawan hukum dalam ranah keperdataan;

Menimbang, bahwa dengan segenap uraian pertimbangan hukum diatas, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pokok gugatan *a quo*, oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan *a quo* adalah perbuatan melawan hukum, maka apabila perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan sehingga Majelis harus menolak atas petitum tersebut, maka Majelis dalam pendekatan asas hukum yang sederhana cepat dan biaya ringan berpendapat bahwa Majelis tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum Penggugat selain selebihnya, oleh karenanya telah cukup alasan hukum bahwa terhadap seluruh petitum Penggugat dalam surat gugatan *a quo* haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya terhadap seluruh bukti surat selain dan selebihnya, Majelis tidak perlu pula mempertimbangkannya namun terhadap keseluruhan bukti surat tersebut tetap menjadi satu kesatuan dalam uraian pertimbangan hukum ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dimasa pandemi Covid 19, Majelis secara seksama telah memperhatikan ketentuan perundang-undangan secara komprehensif, dan telah mengupayakan penyelesaian perkara *a quo* dengan memperhatikan waktu penyelesaian dengan menyelaraskan kebijakan pemerintah, serta memperhatikan keselamatan bangsa dan negara didalam melaksanakan penegakkan hukum sebagaimana amanah Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pedoman Kerja di Lingkungan Mahkamah Agung dan Badan Peradilan dibawahnya, beserta perubahan-perubahannya yang berkaitan dengan penyelesaian perkara dimasa pandemi Covid-19;

Memperhatikan HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Halaman 104 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.440.000,00 (tiga juta empat ratus empat puluh puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu, tanggal 7 Desember 2022, oleh kami, Heru Hanindyo, S.H.,M.H.,LLM, sebagai Hakim Ketua, Astriwati, S.H.,M.H dan Toni Irfan, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 26 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, Dheny Indarto, S.H.,M.H Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat, dihadiri Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri Kuasa Turut Tergugat I, dan tanpa dihadiri Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Astriwati S.H.,M.H

Heru Hanindyo, S.H.,M.H.,LLM

Toni Irfan, S.H

Panitera Pengganti,

Dheny Indarto, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00;
2. Proses.....	Rp	150.000,00;
3. Redaksi.....	Rp	10.000,00;
4. Materai	Rp	10.000,00;
5. Panggilan	Rp	2.200.000,00;
6. PNBP Panggilan.....	Rp	30.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat.....	Rp	1.000.000,00
8. PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	10.000,00

Halaman 105 dari 106 Putusan Nomor 288/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.



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

Jumlah

Rp 3.440.000,00;

(tiga juta empat ratus empat puluh puluh ribu Rupiah)

Disclaimer

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