



**PUTUSAN**

Nomor 836 /Pdt.G/2017/PN JKT.Sel.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PERKUMPULAN KELUARGA BERENCANA INDONESIA,**

berkedudukan dan berkantor pusat di Jl. Hang Jebat III/F3, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12120, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya TEDDY SOEMANTRY, S.H., TOGAR SM SIJABAT, S.H., M.H, HADI IRWANTO, S.H., LAMO H.T SORMIN, S.H., HARIYANTO, S.H., ALBIKER SIAGIAN, S.H., TRIS ROHANI, S.H. dan ELLYWATI SUZANA SARAGIH, S.E., S.H. Para Advokat pada Kantor Advokat TEDDY & TITI, beralamat di Jl. Cimandiri. No. 1A, Cikini, Jakarta Pusat 10330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 November 2017 selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGUGAT**;

**M e l a w a n**

1. **Negara Republik Indonesia cq Kementerian Kesehatan Republik Indonesia cq Menteri Kesehatan RI**, berkedudukan di Jl. HR. Rasuna Said Blok X 5 Kav 4-9, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut ..... **TERGUGAT I** ;
2. **Negara Republik Indonesia cq Kepala Daerah/Gubernur Provinsi DKI Jakarta cq WaliKota Administrasi Jakarta Selatan**, berkedudukan di Jl. Prapanca Raya No. 9, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut ..... **TERGUGAT II** ;
3. **Negara Republik Indonesia cq Kepala Daerah/Gubernur Provinsi DKI Jakarta** berkedudukan di Jl. Medan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut ..... **TURUT TERGUGAT**;

Hal 1 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



Pengadilan Negeri Tersebut;

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 836 /Pdt/G/2017/PN.Jkt.Sel tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Setelah mempelajari gugatan, jawaban, replik dan duplik dalam perkara ini;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan mempelajari bukti-bukti yang diajukan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat gugatannya tertanggal 30 November 2017 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register Nomor 836 /Pdt/G/2017/PN.Jkt.Sel telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah sebuah Lembaga Swadaya Masyarakat sebagai mitra Pemerintah, didirikan pada tanggal 23 Desember 1957 dengan tujuan antara lain mengadakan atau menyelenggarakan pelatihan-pelatihan untuk penanganan masalah Kependudukan, Kesehatan Seksual, Reproduksi dan Keluarga Berencana.  
Bahwa PENGGUGAT sampai dengan saat ini telah mempunyai 231 (dua ratus tiga puluh satu) Cabang yang tersebar di 27 (dua puluh tujuh) Provinsi di Indonesia.  
Bahwa PENGGUGAT telah memperoleh status Badan Hukum sejak tahun 1967 berdasarkan Surat Penetapan Menteri Kehakiman tanggal 22 Juni 1967 No. J.A. 5/49/24.
2. Bahwa untuk mendirikan Gedung Pusat Pelatihan Nasional (National Training Centre), PANGGUGAT pada tanggal 2 Mei tahun 1968 meminta tanah kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT I pada tanggal 10 Februari 1969 mengirimkan Surat kepada TURUT TERGUGAT yang intinya menyetujui pemberian tanah seluas 3.900 M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) kepada PENGGUGAT.
3. Bahwa TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT membuat dan menandatangani SURAT TIMBANG TERIMA tentang Tanah seluas 5.400 M2 Dari Departemen Kesehatan Kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang antara lain menyatakan :
  - a. TERGUGAT I menyerahkan kepada TURUT TERGUGAT sebidang tanah seluas 5.400 M2 (lima ribu empat ratus meter persegi) yang

Hal 2 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



terletak di Jl. Hang Jebat II Blok F.3, Kebayoran Baru ("Tanah Sengketa");

b. Bahwa terhitung mulai tanggal timbang terima ini, segala hak atas Tanah Sengketa BERPINDAH kepada TURUT TERGUGAT dari TERGUGAT I.

4. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad. 7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang PENUNJUKKAN PERUNTUKAN/PENGGUNAAN TANAH SELUAS 5.400 M2 TERLETAK DI KEBAYORAN BARU WILAYAH JAKARTA SELATAN, UNTUK GEDUNG NATIONAL TRAINING CENTRE ("SK Gubernur 1970"), antara lain menyatakan :

- a. Menunjuk penggunaan Tanah Sengketa kepada PENGGUGAT ;
- b. PENGGUGAT diwajibkan membangun Gedung Pendidikan National Training Centre dan PENGGUGAT diharuskan menyelesaikan hak tanahnya dengan instansi Agraria ;
- c. PENGGUGAT tidak diperkenankan mengoperkan hak atas Tanah Sengketa kepada Pihak Lain tanpa izin TURUT TERGUGAT.

Bahwa pemberian hak atas Tanah Sengketa berdasarkan SK Gubernur 1970 yang saat ini dikenal dengan nama SURAT IZIN PENUNJUKKAN PENGGUNAAN TANAH (SIPPT) kepada PENGGUGAT adalah sah menurut hukum, satu dan sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 16/10/II/8/67 tentang Pembentukan Badan Pertimbangan Gubernur Kepala Daerah Mengenai Masalah Tanah Dan Hubungannya Dengan Pembangunan Fisik DKI Jakarta, yang selanjutnya dikenal dengan Badan Urusan Pertimbangan Tanah.

Selain itu sesuai pula dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI. No. 1368 K/Pdt/1989 tanggal 28 Februari 1994 yang antara lain menyatakan : "Penyerahan hak atas tanah kepada Djamaludin berdasarkan pengalihan hak adalah sah (menunjuk kepada SK Gubernur No. 51/PH/TN/III/1967 yang memberikan izin kepada Sumadi sebagai penggarap).

5. Bahwa menindaklanjuti SK Gubernur 1970 atau SIPPT, Kepala Agraria Daerah Kota Jakarta Selatan mengeluarkan Surat Keterangan No. 67/TU/II/Ad/70 tertanggal 1 Juli 1970, yang intinya menyatakan "atas Tanah Sengketa, PENGGUGAT dapat memohonkan haknya dengan Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun, dan

Hal 3 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila jangka waktu tersebut berakhir maka hak tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama" ("Surat Kepala Agraria").

6. Bahwa sesuai dengan SK Gubernur 1970, jo. Surat Kepala Agraria, PENGUGAT secara tegas sudah dinyatakan sebagai Pemilik sepenuhnya atas Tanah Sengketa, hal ini dapat dibuktikan dari Perintah TURUT TERGUGAT dan Kepala Agraria kepada PENGUGAT untuk mengurus pensertifikatan Hak Guna Bangunan Tanah Sengketa ke Kantor Agraria Jakarta Selatan.
7. Bahwa berdasarkan fakta, PENGUGAT sudah melaksanakan perintah TURUT TERGUGAT untuk mendirikan Gedung Pelatihan, hanya PENGUGAT pada saat itu disibukan dengan melakukan pelatihan-pelatihan sehingga belum sempat mengurus pensertifikatan Tanah Sengketa ke Kantor Agraria Jakarta Selatan, sekarang bernama Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.
8. Bahwa pada tanggal 11 April 1995, PENGUGAT mengajukan Permohonan Pengukuran Tanah Sengketa ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan melalui Surat No. 1.711.2/1060/S/96 dan terbit Gambar Situasi tanggal 6 Juli 1997 No. 4487/1997 hasil pengukuran Pendaftaran Tanah Sie Pendaftaran Tanah Jakarta Selatan dengan Luas Tanah : 6.305 M2.  
Sesuai dengan hasil pengukuran tanah dan Gambar Situasi tersebut diatas maka pada tanggal 10 Juli 1996 PENGUGAT mengajukan Permohonan Hak atas Tanah Sengketa melalui Surat 1003/AK.4.01/96 kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.
9. Bahwa berdasarkan Tembusan Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. 1.711.2/3777/S/1996 tanggal 6 November 1996 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta ("Surat Kepala Kantor Pertanahan I") diketahui TERGUGAT I telah mengajukan Permohonan Hak untuk tanah di Jalan Hang Jebat III dan IV seluas 63.575 M2 termasuk Tanah Sengketa yang dikuasai oleh PENGUGAT.  
Bahwa dengan mempertimbangkan Hak atas Tanah Sengketa yang diperoleh berdasarkan SK Gubernur 1970, Kantor Pertanahan Jakarta Selatan mengusulkan agar kepada TERGUGAT I diberikan HAK PAKAI atas tanah yang secara fisik NYATA-NYATA DIKUASAINYA.

Hal 4 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan Permohonan Hak yang diajukan oleh PENGUGAT ditunda dengan alasan terlebih dahulu diadakan penyelesaian secara musyawarah.

Bahwa dari Surat Kepala Kantor Pertanahan I dapat DISIMPULKAN, Permohonan Hak atas Tanah yang diajukan oleh TERGUGAT I hanya dikabulkan sepanjang tanah yang secara fisik nyata-nyata dikuasainya, sehingga TIDAK TERMASUK TANAH SENGKETA milik PENGUGAT.

10. Bahwa berdasarkan Tembusan Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. 1.711.2/4753/S/1997 tanggal 27 November 1997 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta ("Surat Kepala Kantor Pertanahan II") diketahui TERGUGAT I telah mengajukan pemblokiran atas Tanah Sengketa.

Dengan demikian, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan memberikan pertimbangan agar Para Pihak untuk mengadakan penyelesaian secara musyawarah dan atau MENGAJUKAN GUGATAN MELALUI LEMBAGA PERADILAN. Saran ini berkesesuaian dengan Surat dari Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 142/37.2-800/IX/2017 tertanggal 26 September 2017 yang intinya apabila ada keberatan berkenaan dengan masalah Tanah Sengketa agar diselesaikan melalui jalur hukum/pengadilan.

11. Bahwa tindakan pemblokiran atas Tanah Sengketa yang diajukan oleh TERGUGAT I merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah menyalahi upaya penyelesaian secara musyawarah sebagaimana yang disarankan oleh Surat Kepala Kantor Pertanahan II.

Bahwa TERGUGAT I tidak pernah bersedia melakukan perundingan atau menyelesaikan secara musyawarah, bahkan cenderung melakukan teror-teror yang menekan PENGUGAT untuk mengosongkan Tanah Sengketa, padahal Tanah Sengketa digunakan dan dikuasai oleh PENGUGAT berdasarkan pemberian TURUT TERGUGAT melalui SK Gubernur 1970 yang sampai dengan saat ini sah dan mengikat, satu dan lain terbukti dari Penegasan Bapak Ir. Basuki Tjahaya Purnama selaku Pelaksana Tugas Gubernur pada tanggal 11 November 2015 saat menerima PENGUGAT, menyatakan SK Gubernur 1970 sampai dengan saat ini BELUM

Hal 5 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### 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

PERNAH DICABUT sehingga PENGUGAT dapat terus menggunakan dan menguasai Tanah Sengketa.

Bahwa TURUT TERGUGAT mempunyai Hak atas Tanah Sengketa sebagaimana dinyatakan dalam SURAT TIMBANG TERIMA dimana TERGUGAT I menyatakan mulai terhitung sejak tanggal Timbang Terima, segala hak atas Tanah Sengketa BERPINDAH dari TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT.

Dengan demikian secara yuridis formal, TERGUGAT I TIDAK MEMPUNYAI HAK APAPUN ATAS TANAH SENGKETA, bahkan TIDAK DAPAT MENUNTUT kepada PENGUGAT karena PENGUGAT berdasarkan SK Gubernur 1970 DILARANG MENYERAHKAN TANAH SENGKETA KEPADA SIAPAPUN TANPA IZIN TURUT TERGUGAT.

Bahwa apabila TERGUGAT I mendasarkan kepada Sertifikat Kepemilikan Tanah Sengketa –QUOD NON-, PENGUGAT MENSOMEER TERGUGAT I untuk membuktikan dan menunjukkan Sertifikat yang dimaksud dihadapan Sidang.

Bahwa sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan I, Sertifikat Hak Pakai yang dapat diproses oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan HANYA atas TANAH-TANAH YANG SECARA FISIK DIKUASAINYA, dengan demikian TIDAK TERMASUK Tanah Sengketa.

12. Bahwa terbukti dan tidak dibantah, TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum untuk menekan PENGUGAT menyerahkan dan mengosongkan Tanah Sengketa, antara lain dengan seringnya mengirimkan Surat-Surat Peringatan padahal TERGUGAT I sudah tidak mempunyai hak apapun atas Tanah Sengketa sejak terhitung tanggal TIMBANG TERIMA.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 1631 K/Sip/1974 tanggal 5 November 1975 yang antara lain menyatakan : “Penguasaan tanah dan bangunan seperti yang dimaksud dalam SK Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 6 April 1964 No. SK. VI/9/Ka/64 pada hakikatnya adalah PENCABUTAN HAK, yaitu dalam SK itu ditegaskan bahwa wewenang untuk mengosongkan tanah dan bangunan dari PARA PEMAKAI atau PENGHUNINYA serta MEMBONGKAR BANGUNAN, harus segera diikuti dengan Keputusan Presiden mengenai dikabulkan atau ditolaknya permintaan untuk melakukan pencabutan hak (Pasal 6 ayat

Hal 6 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Undang-Undang No. 20/1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya).

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut diatas bersesuaian dengan Perkara aquo, dimana PENGUGAT selaku Pemilik hak atas Tanah Sengketa berdasarkan SK Gubernur 1970, dan apabila akan DICABUT HAK nya oleh TERGUGAT I, maka menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang No. 20/1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, TERGUGAT I HARUS MENDAPAT IZIN TERLEBIH DAHULU DARI PRESIDEN. Sampai dengan saat ini TERGUGAT I tidak pernah memberikan atau menunjukkan Izin dari Presiden tersebut.

13. Bahwa kemudian TERGUGAT I meminta bantuan Jaksa Pengacara Negara tetapi juga dapat dikandaskan setelah Jaksa Pengacara Negara mengetahui tentang status Tanah Sengketa yang berdasarkan SK Gubernur 1970.

14. Bahwa berdasarkan Permohonan dan Ekspose yang disampaikan oleh TERGUGAT I tanpa mendengar keterangan dari PENGUGAT, TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengirimkan Surat Undangan No. 1185/-1.758.1 tertanggal 10 November 2017 kepada PENGUGAT untuk hadir pada Sosialisasi Penertiban Bangunan diatas Sertifikat Hak Pakai No. 374/Gunung seluas 6.332 M<sup>2</sup>, tetapi TERGUGAT II TIDAK PERNAH MEMPERLIHATKAN BAHKAN MENOLAK PERMINTAAN PENGUGAT agar dapat ditunjukkan Sertifikat Hak Pakai No. 374/Gunung.

Bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 374/Gunung seluas 6.332 M<sup>2</sup> sangat janggal karena sesuai dengan Surat Permohonan TERGUGAT I sebagaimana tercantum dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan I, luas tanah yang dimohonkan adalah 63.575 M<sup>2</sup> termasuk Tanah Sengketa yang dikuasai oleh PENGUGAT, dengan demikian apabila Kantor Pertanahan Jakarta Selatan mengabulkan Permohonan TERGUGAT I maka Luas Tanah yang disetujui dalam Sertifikat Hak Pakai seharusnya hanya  $63.575 \text{ M}^2 - 5.400 \text{ M}^2 = 58.175 \text{ M}^2$  (lima puluh delapan ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi).

15. Bahwa pada tanggal 21 November 2017, TERGUGAT II kembali mengirimkan Surat Pemberitahuan No. 1224/-1.758.1 dan Surat Peringatan I No. 1236/-1.758.1 tertanggal 23 November 2017 kepada

Hal 7 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT yang intinya meminta PENGGUGAT untuk mengosongkan Tanah Sengketa dan Bangunan yang berdiri diatasnya, dengan alasan antara lain :

- a. bahwa Tanah Sengketa yang dikuasai oleh PENGGUGAT adalah milik TERGUGAT I ;
- b. bahwa dasar TERGUGAT II adalah Peraturan Gubernur No. 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak ("Pergub No. 207/2016").

Bahwa tindakan TERGUGAT II tersebut diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa (onrechtmatige overheids daad) karena itu harus ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT II sudah bertentangan dengan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik dan benar (good corporate governance) karena TERGUGAT II secara hirarkhi pemerintahan berada dibawah TURUT TERGUGAT begitu pula secara hirarkhi perundang-undangan, peraturan atau kebijakan TERGUGAT II harus mengacu atau bersumber kepada Keputusan TURUT TERGUGAT, dengan demikian bagaimana mungkin TERGUGAT II akan membatalkan Keputusan TURUT TERGUGAT (ic. SK Gubernur 1970), sehingga kebijakan TERGUGAT II yang bertentangan atau melanggar Keputusan TURUT TERGUGAT, dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
- b. Tanah Sengketa yang dikuasai oleh PENGGUGAT adalah bukan milik TERGUGAT I, karena sebagaimana yang telah diuraikan diatas dasar penguasaan dan penggunaan atas Tanah Sengketa adalah SK Gubernur 1970.
- c. Bahwa apabila mendasarkan kepada SK Gubernur 1970, yang berhak atas Tanah Sengketa adalah TURUT TERGUGAT bukan TERGUGAT I, karena hak atas Tanah Sengketa telah sepenuhnya diserahkan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT pada saat TIMBANG TERIMA, yang kemudian TURUT TERGUGAT telah menyerahkan hak atas Tanah Sengketa kepada PENGGUGAT;
- d. Bahwa apabila TERGUGAT I mendasarkan kepada Sertifikat Hak Pakai, maka menurut Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta

Hal 8 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





Selatan, hak yang diberikan kepada TERGUGAT I TIDAK MELIPUTI ATAU TERMASUK Tanah Sengketa.

e. Bahwa apabila, PENGGUGAT diduga memenuhi syarat Pergub 207/2016 – QUOD NON- , maka justru TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige overheids daad) karena melanggar Pergub No. 207/2016 aquo.

1. TERGUGAT II melanggar ketentuan Pasal 1 angka 18 yang menyebutkan “Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak adalah penggunaan tanah tanpa memiliki surat-surat bukti kepemilikan atas tanah yang sah dan/atau tidak mempunyai izin dari yang berhak atau kuasanya”.

Bahwa PENGGUGAT menguasai dan menggunakan Tanah Sengketa memiliki surat bukti kepemilikan tanah yang sah yaitu SK Gubernur 1970, dengan demikian, berdasarkan IZIN YANG BERHAK., sehingga seharusnya tindakan TERGUGAT II untuk mengosongkan Tanah Sengketa harus berhenti;

2. Bahwa TERGUGAT II melanggar Pasal 5 ayat (2) karena tidak memeriksa DATA YURIDIS dengan benar baik mengenai bukti kepemilikan tanah, dan riwayat perolehan tanah.

3. Bahwa TERGUGAT II melanggar Pasal 5 ayat (3) karena tidak memeriksa DATA FISIK, dimana PENGGUGAT telah secara fisik menguasai dan menggunakan Tanah Sengketa sejak tahun 1970 atau sampai dengan Gugatan ini lebih dari 47 (empat puluh tujuh) tahun, karenanya menurut Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh Pemohon Pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat : penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut diatas, PENGGUGAT seharusnya mendapatkan prioritas untuk memperoleh Serifikat Hak Atas Tanah Sengketa.

4. Bahwa TERGUGAT II melanggar Pasal 6 ayat (2), karena untuk pengosongan Tanah Sengketa harus mendapatkan Persetujuan Pelaksanaan Penertiban.

5. Bahwa TERGUGAT II melanggar Pasal 10 ayat (3) yang menyatakan "Pembinaan dilaksanakan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja.

Sebagaimana diketahui, PENGGUGAT menghadiri Undangan Sosialisasi pada tanggal 13 November 2017, sehingga Masa Pembinaan seharusnya berakhir pada tanggal 1 Desember 2017.

Menurut Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2), setelah Masa Pembinaan selesai, maka TERGUGAT II mengeluarkan Surat Pemberitahuan dan Peringatan kepada PENGGUGAT selama jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender.

Pada kenyataannya, sebelum Masa Pembinaan berakhir, TERGUGAT II sudah mengeluarkan Surat Pemberitahuan pada tanggal 21 November 2017 dan tanggal 23 November 2017, dengan demikian secara Yuridis Formal kedua Surat TERGUGAT II tersebut harus dinyatakan CACAT HUKUM dan HARUS DINYATAKAN BATAL.

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang diuraikan diatas maka secara hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA (ONRECHTMATIGE OVERHEIDS DAAD) yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi PENGGUGAT antara lain PENGGUGAT tidak dapat memproses dan memperoleh Sertifikat Hak atas Tanah Sengketa sehingga PENGGUGAT tidak dapat mengurus Izin Mendirikan Bangunan untuk meningkatkan bangunan yang akan digunakan sebagai ruangan-ruangan pelatihan berikut dengan sarana-sarana penunjang lainnya. Kerugian Immaterial antara lain reputasi dan nama baik PENGGUGAT yang tercemar akibat tekanan-tekanan yang dilakukan terus menerus oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II. Bahwa PENGGUGAT juga telah kehilangan tenaga, pikiran, dan waktu yang sangat lama untuk mengurus dan menghadapi TERGUGAT I.

Hal 10 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)



17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka DEMI KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM atas kepemilikan, penguasaan dan penggunaan Tanah Sengketa, PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

18. Bahwa guna mencegah tindakan-tindakan melawan hukum yang akan terus menerus dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yaitu melakukan tekanan-tekanan atau teror kepada PENGGUGAT, untuk menyerahkan, mengosongkan Tanah Sengketa dan membongkar bangunan-bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa dengan cara dan dalam bentuk apapun, maka PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dapat menjatuhkan PUTUSAN PROVISI sebagai berikut :

- Menghukum dan Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan/atau pihak- pihak lain yang ditunjuk olehnya untuk menghentikan dan/atau menunda segala tindakan pengosongan Tanah Sengketa dan/atau pembongkaran bangunan-bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa, sampai dengan Putusan Perkara aquo berkekuatan hukum tetap ;
- Menghukum dan Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tunduk dan taat atas Putusan Provisi aquo;
- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) setiap hari bila melanggar Putusan Provisi aquo.

19. Bahwa TURUT TERGUGAT diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo selain untuk mendukung dan menguatkan kedudukan hukum PENGGUGAT sebagai pemilik, pengguna dan penguasa atas Tanah Sengketa berdasarkan Surat Keputusan TURUT TERGUGAT in casu SK Gubernur 1970, karena itu agar tunduk dan taat atas Putusan Perkara aquo.

20. Bahwa mengingat Gugatan aquo didasari bukti-bukti yang akurat dan telah sesuai denga Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 maka PENGGUGAT mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalkan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.

Hal 11 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI ;

1. Mengabulkan Permohonan Provisi PENGUGAT seluruhnya ;
2. Menghukum dan Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan/atau pihak- pihak lain yang ditunjuk olehnya untuk menghentikan dan/atau menunda segala tindakan pengosongan Tanah Sengketa dan/atau pembongkaran bangunan-bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa, sampai dengan Putusan Perkara aquo berkekuatan hukum tetap.
3. Menghukum dan Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tunduk dan taat atas Putusan Provisi aquo.
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) setiap hari bila melanggar Putusan Provisi aquo.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad. 7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang PENUNJUKKAN PERUNTUKAN/PENGUNAAN TANAH SELUAS 5.400 M2 TERLETAK DI KEBAYORAN BARU WILAYAH JAKARTA SELATAN, UNTUK GEDUNG NATIONAL TRAINING CENTRE.
3. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik, pengguna dan penguasa yang sah atas Tanah Sengketa seluas 5.400 M2 (lima ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Jl. Hang Jebat III/F3, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
4. Menyatakan sah dan mengikat Gambar Situasi Nomor 4487/1997 atas tanah seluas 6,305 M2 (enam ribu tiga ratus lima meter persegi) yang terletak di Jl. Hang Jebat III/F3, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
5. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa (Onrechtmatige overheids daad).

Hal 12 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah hadir, di mana Penggugat diwakili oleh Kuasanya tersebut di atas. Sedangkan Tergugat I hadir Kuasa Substitusi : Evi Silvia,SH.,Priorenta,SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Januari 2018, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Nomor 818/SK/HKM/III/2018 tanggal 6-3-2018, dan Tergugat II hadir Kuasanya : Tuti Kartikaningsuh,SH., Dian Andriani,SH,MSi., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Januari 2018, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Nomor 324/SK/HKM/II/2018 tanggal 29-01-2018 dan Turut Tergugat hadir Kuasanya Canang Datu Hariyoso,SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Januari 2018, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Nomor 366/SK/HKM/II/2018 tanggal 30-1-2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada sidang pertama telah menunjuk Hakim Mediator: Suswanti, SH.,MHum., untuk penyelesaian perkara ini secara damai sebagaimana ditentukan dalam PERMA No. 1 tahun 2016 akan tetapi tidak berhasil, selanjutnya pemeriksaan perkara ini diteruskan dengan membacakan surat gugatan;

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat melalui Kuasanya tersebut masing-masing telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Maret 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

Terlebih dahulu Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh pendapat, dalil-dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas.

## I. DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

#### 1. EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)

Hal 13 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)





Eksepsi ini disebut juga dengan exception declinatoire atau incompetency, dimana Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan karena masuk dan menjadi ranah Pengadilan lain yang berwenang untuk mengadilinya. Dasar hukumnya mengacu pada ketentuan Pasal 24 ayat (2) UUD RI 1945 dan Pasal 18 jo Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 160 Rbg dan Pasal 132 Rv pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat diberi kewenangan untuk mengajukan Eksepsi Kompetensi/Kewenangan Absolut.

Secara Ex Officio Hakim harus menyatakan diri tidak berwenang sebagaimana bunyi Pasal 132 Rv "Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang kewenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang".

Memperhatikan Hasil Rapat Kamar Candra Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diselenggarakan pada tanggal 11 s/d 13 April 2012 di Karawaci Tangerang, merumuskan suatu kesimpulan :  
"Bahwa untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara kriterianya adalah :

- a. Apabila yang menjadi obyek sengketa (objectum litis) adalah tentang Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara.
- b. Apabila dalam Posita Gugatan mempermasalahkan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara."

Bertitik tolak pada uraian hukum tersebut di atas dan menyimak Posita angka 4, 9, 10, 11, 14 dan Petitum 2 dan 4 gugatan a quo yang pada pokoknya menegaskan :

- a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Negara Republik Indonesia cq Kementerian Kesehatan Republik Indonesia cq Menteri Kesehatan RI sebagai Tergugat I, Negara Republik Indonesia cq Kepala Daerah/Gubernur Provinsi DKI Jakarta cq Walikota Administrasi Jakarta Selatan sebagai Tergugat II, Negara Republik Indonesia cq Kepala Daerah/Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagai Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara Nomor : 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 30 November 2017.

Hal 14 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan:

halaman 3 angka 4 pada pokoknya mendalilkan:

Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang Penunjukan Peruntukan/ Penggunaan tanah seluas 5.400 m2 terletak di Kebayoran Baru Wilayah Jakarta Selatan untuk gedung National Training Centre (SK Gubernur 1970) menyatakan :

- Menunjuk penggunaan tanah sengketa kepada Penggugat
- Penggugat diwajibkan membangun Gedung Pendidikan National Centre dan Penggugat diharuskan menyelesaikan hak tanahnya dengan instansi Agraria
- Penggugat tidak diperkenankan mengoper hak atas tanah sengketa kepada pihak lain tanpa izin Turut Tergugat.

Bahwa pemberian hak atas tanah sengketa berdasarkan SK Gubernur 1970 kepada Penggugat adalah sah menurut Hukum dan sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.16/10/I/67 tentang Pembentukan Badan Pertimbangan Gubernur Kepala Daerah Mengenai Masalah Tanah dan Hubungannya dengan Pembangunan Fisik DKI Jakarta, yang selanjutnya dikenal dengan Badan Urusan Pertimbangan Tanah. Dan sesuai juga dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1368 K/Pdt/1989 tanggal 28 Februari 1994 yang antara lain menyatakan "Penyerahan hak atas tanah kepada Djamaludin berdasarkan pengalihan hak adalah sah (menunjuk kepada SK Gubernur No.51/PH/TN/III/1967 yang memberikan ijin kepada Sumadi sebagai penggarap)"

halaman 5 angka 8 pada pokoknya mendalilkan:

Bahwa pada tanggal 11 April 1995, Penggugat mengajukan permohonan pengukuran Tanah Sengketa ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan melalui surat No 1.711.2/3777/S/1996 dan terbit gambar situasi tanggal 6 Juli 1997 No. 4487/1997 hasil pengukuran pendaftaran tanah Sie Pendaftaran Tanah Jakarta Selatan dengan luas tanah 6.305 m2.

Sesuai dengan hasil pengukuran Tanah dan gambar situasi tersebut diatas maka pada tanggal 10 Juli 1996 Pengugat

Hal 15 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan hak atas Tanah Sengketa melalui surat 1003/AK.4.01/96 kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan halaman 5 angka 9 pada pokoknya mendalilkan:

Berdasarkan tembusan Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No 1.711.2/3777/S/1996 tanggal 6 November 1996 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta diketahui Tergugat I telah mengajukan permohonan Hak atas Tanah di Jalan Hang Jebat III dan IV seluas 63.575 m2 termasuk tanah sengketa yang dikuasai oleh Penggugat.

Bahwa dengan mempertimbangkan Hak atas Tanah sengketa yang diperoleh berdasarkan SK Gubernur 970, Kantor Pertanahan Jakarta Selatan mengusulkan agar kepada Tergugat I diberikan Hak Pakai atas tanah yang secara fisik nyata-nyata dikuasainya.

Halaman 6 angka 10 pada pokoknya mendalilkan:

Berdasarkan tembusan Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. 1.711.2/4752/S/1997 tanggal 27 November 1997 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta diketahui Tergugat I telah mengajukan pemblokiran atas Tanah Sengketa.

Halaman 6 angka 11 pada pokoknya mendalilkan:

Tindakan pemblokiran atas Tanah Sengketa yang diajukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum dan telah menyalahi upaya penyelesaian secara musyawarah.

- c. Bahwa berdasarkan Posita sebagaimana dikutip di atas jelas bahwa Penggugat merasa dirugikan atas pengajuan pemblokiran tanah sengketa dan tindakan penerbitan bangunan di atas Sertifikat Hak Pakai No. 374/Gunung seluas 6.332 m2, yang mana luas tanah tersebut sudah termasuk (sudah meliputi) tanah yang merupakan objek sengketa.
- d. Bahwa Penggugat dalam Petitum gugatan

Angka 2 :

Menyatakan sah dan mengikat Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang Penunjukan Peruntukan/Penggunaan tanah seluas 5.400 m2 terletak di

Hal 16 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)



Kebayoran Baru Wilayah Jakarta Selatan untuk gedung National Training Centre.

Angka 4

Menyatakan sah dan mengikat gambar situasi Nomor: 4487/1997 atas tanah seluas 6.305 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus lima meter persegi) yang terletak di Jl. Hang Jebat III/F-3, Kel. Gunung Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

e. Berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat telah mendalilkan dalam Positanya dengan menjelaskan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun pada dasarnya Penggugat dalam Gugatannya lebih menjelaskan hal-hal yang berhubungan dengan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu agar dinyatakan sah dan mengikat Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 yang merupakan sengketa dalam ruang lingkup Hukum Tata Usaha Negara (bukan Peradilan Umum). Dengan demikian Penjelasan yang mengatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan Hukum dalam Posita bertentangan dengan Petitum Gugatan dimana Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan Sah dan Mengikat keputusan yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara.

f. Dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan di atas termasuk dalam objek sengketa Tata Usaha Negara dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 butir 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN") menyebutkan : "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
- 2) Pasal 53 ayat (1) UU PTUN menyebutkan : "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan

Hal 17 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

3) Berdasarkan uraian Pasal 1 butir 4 dan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN jelas bahwa dalil-dalil Penggugat yang merasa dirugikan atas tindakan penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 374 seluas 6.332 m2 merupakan suatu keputusan tata usaha negara sehingga menjadi kompetensi peradilan Tata Usaha Negara.

g. Bahwa Peradilan Umum tidak berwenang menangani sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 25 ayat (2) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan :

“Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Hal ini sejalan dengan Pasal 134 HIR yang berbunyi “Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang” dan Pasal 132 Rv yang berbunyi “Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”, serta pepatah hukum yang menyatakan “Boni judicis est ampliare justitiam” yang artinya bahwa adalah kewajiban seorang Hakim yang baik untuk tidak memperluas batas-batas putusan atau yurisdiksinya.

Dengan demikian ada atau tidak eksepsi dari Tergugat I, Hakim wajib menyatakan diri tidak berwenang, apabila cukup alasan objektif bahwa perkara yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat, termasuk dalam yurisdiksi absolut lingkungan peradilan lain. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis

*Hal 18 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

## 2. EKSEPSI LAIN-LAIN.

### a. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK (Persona Standi in Judicio) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PERKARAA QUO

#### 1) Bahwa Penggugat dalam posita gugatan:

halaman 2 angka 2 pada pokoknya mendalilkan:

Bahwa untuk mendirikan Gedung Pusat Pelatihan Nasional (National Training Centre), Penggugat pada tanggal 2 Mei 1968 meminta tanah kepada Tergugat I. Pada tanggal 10 Februari 1969 Tergugat I mengirimkan Surat kepada Turut Tergugat yang intinya menyetujui pemberian tanah seluas 3.900 m2.

halaman 3 angka 3 pada pokoknya mendalilkan:

Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat membuat dan menandatangani Surat Timbang Terima tentang Tanah seluas 5.400 m2 dari Departemen Kesehatan kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta....dst.... terhitung mulai tanggal timbang terima, segala hak atas tanah sengketa berpindah kepada Turut Tergugat.

halaman 3 angka 4 pada pokoknya mendalilkan:

Berdasarkan SK Gubernur 1970 menyatakan...dst... pemberian hak atas tanah sengketa berdasarkan SK Gubernur dari Turut Tergugat kepada Penggugat adalah sah menurut hukum.

halaman 4 angka 6 pada pokoknya mendalilkan:

Bahwa sesuai SK Gubernur 1970 Jo Surat Kepala Agraria, Penggugat secara tegas dinyatakan sebagai pemilik sepenuhnya atas tanah sengketa..dst...dapat dibuktikan atas perintah Turut Tergugat dan Kepala Agraria kepada Penggugat untuk mengurus kepemilikan Hak Guna Bangunan Tanah Sengketa.

#### 2) Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut tidak beralas hukum dan tidak berdasar hukum, berikut Tergugat I akan menguraikannya:

#### a) Tanah seluas 5.400 m2 terletak di Jl. Hang Jebat II Blok F.3 yang sekarang berubah menjadi Jl. Hang Jebat III

Hal 19 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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

Blok F3 berdasarkan Surat Lurah Gunung No.503/1.792.1 tanggal 7 Agustus 2017 hal Klarifikasi Perubahan Jl Hang Jebat II menjadi Jl Hang Jebat III ("objek sengketa") adalah tanah Hak Pakai berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.374/Gunung, surat ukur tanggal 15 Juli 1999 No. 09.04.05.04.00464/99 seluas 6.322 m2 yang tercatat atas nama Tergugat I.

b) Bahwa dasar pertimbangan penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 374/Gunung sebagaimana tersebut pada huruf a di atas adalah sebagai berikut:

- Objek sengketa masih terdaftar sebagai inventaris Tergugat I.
- Surat Menteri Kesehatan No.59/Kab/B/VII/69 tanggal 10 Februari 1969 kepada Turut Tergugat disertai persyaratan bahwa tanah/bangunan yang dibangun di atas tanah tersebut harus diserahkan kembali kepada Pemerintah Cq Tergugat I dalam waktu 2 (dua) tahun terhitung mulai saat National Training Centre digunakan oleh Penggugat.
- Surat Timbang Terima antara Tergugat I dengan Turut Tergugat Tahun 1969 dicantumkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Surat Menteri Kesehatan No. 59/Kab/B/VII/69 tanggal 10 Februari 1969.

3) Berdasarkan uraian di atas jelas bahwa objek sengketa terdaftar sebagai barang milik/kekayaan negara. Namun, pada kenyataannya tanah tersebut secara fisik masih dikuasai Penggugat dimana Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan kembali objek sengketa beserta bangunan diatasnya kepada Tergugat I sebagaimana persyaratan yang tercantum dalam Surat Menteri Kesehatan No.59/Kab/B/VII/69 tanggal 10 Februari 1969 pada saat penyerahan objek sengketa dari Turut Tergugat kepada Penggugat untuk dipergunakan dalam rangka pembangunan National Training Centre, selama jangka waktu 2 (dua) tahun dan diperpanjang lagi penggunaan selama 2 (dua) tahun yang berakhir pada tahun 1977, maka sejak berakhirnya

Hal 20 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)



masa peminjaman tersebut Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa, maka penguasaan terhadap tanah a quo adalah tanpa hak dan tanpa dasar hukum.

- 4) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyebutkan bahwa :  
“bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- 5) Dengan demikian jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa serta tidak memiliki alas hak (persona standi in judicio) untuk mengajukan gugatan, mengingat objek sengketa bukanlah merupakan aset milik Penggugat melainkan Penggugat hanya menempati dan menggunakannya sementara. Hal tersebut juga tidak ditindaklanjuti dengan izin Menteri Keuangan untuk penghapusannya sehingga objek sengketa tersebut tetap dalam inventaris Tergugat I. Maka dari itu, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## b. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

- 1) Bahwa Penggugat dalam posita gugatan:

Halaman 5 angka 8 pada pokoknya mendalilkan

“Bahwa pada tanggal 11 April 1995, Penggugat mengajukan permohonan pengukuran tanah sengketa ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan melalui Surat .....dst.... dan terbit gambar situasi tanggal 6 Juli 1997 No. 4887/1997 hasil pengukuran pendaftaran tanah sie pendaftaran tanah Jakarta Selatan dengan luas tanah: 6.305 m2”

Halaman 5 angka 9 pada pokoknya mendalilkan

“.....diketahui bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan hak untuk tanah di Jalan Hang Jebat III dan IV seluas 63.575 m2 termasuk tanah sengketa yang dikuasai oleh Penggugat....dst... Kantor Pertanahan Jakarta Selatan mengusulkan agar kepada Tergugat I diberikan Hak Pakai atas tanah.”.

Halaman 5 angka 9 pada pokoknya mendalilkan

Hal 21 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



“....Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengirimkan surat undangan kepada Penggugat untuk hadir pada sosialisasi penertiban bangunan di atas Sertifikat Hak Pakai No. 374/Gunung seluas 6.332 m<sup>2</sup>”.

- 2) Berdasarkan posita gugatan tersebut di atas, diketahui bahwa dasar Tergugat II mengirimkan surat undangan kepada Penggugat untuk hadir pada sosialisasi penertiban bangunan berdasarkan penerbitan Sertifikat Hak Pakai No 374/Gunung seluas 6.332 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.
- 3) Bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata (tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan)” tahun 2016 halaman 112, menyebutkan “Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat: tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya”.
- 4) Sejalan dengan pendapat tersebut, terdapat beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) antara lain :
  - a) Putusan Mahkamah Agung Nomor 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977, yang kaidah hukumnya menyebutkan “gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan”.
  - b) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984, yang kaidah hukumnya menyebutkan “menyatakan Judex Factie salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak

Hal 22 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat”.

- c) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2752K/Pdt/1983 tanggal 14 Desember 1984 yang pada dasarnya menyatakan bahwa “secara formal harus diikuti juga pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh oleh tergugat”

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut dapat dipahami bahwa jika terdapat pihak ketiga yang menjadi sumber perolehan hak Tergugat I, maka pihak ketiga tersebut haruslah ikut serta sebagai pihak Tergugat untuk membuktikan asal usul serta dasar perolehan hak tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat seharusnya diajukan dengan menarik pihak lain yaitu Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan bukan hanya kepada Menteri Kesehatan selaku Tergugat I, Walikota Administrasi Jakarta Selatan selaku Tergugat II, dan Kepala Daerah/Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Turut Tergugat. Dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat kurang pihak.

**c. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)**

Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh penggugat terhadap Tergugat I adalah kabur dengan alasan sebagai berikut :

- a. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan sebagai berikut :
1. Persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 8 Rv yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat :
    - Identitas para pihak;
    - Dalil - dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (posita/fundamentum petendi)
    - tuntutan (petitum)

*Hal 23 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel*





2. Fundamentum petendi atau dasar tuntutan, memuat dua hal :

- 1) Bagian yang mengurai tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang merupakan penjelasan duduknya perkara/kasus posisi.
- 2) Bagian yang mengurai tentang hukum, yang menjelaskan adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis tuntutan.

3. Menurut M. Yahya Harahap, SH, posita atau Fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (rechts Grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau dasar hukum jelas tetapi tidak menjelaskan fakta (fetelijke grond), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelij en bepaalde conclusie).

4. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan:

Halaman 13 angka 16 pada pokoknya mendalilkan

“Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang diuraikan diatas maka secara hukum Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PEMERINTAH (ONRECHTMATIGE OVERHEIDS DAAD) .....dst....”

Bahwa Penggugat pada Gugatannya Halaman 13 angka 17 pada pokoknya mendalilkan

“Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka DEMI KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM atas kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah sengketa, PENGGUGAT mengajukan Gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH Penguasa kepada Tergugat I dan Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan”.

5. Bahwa Tergugat I tidak sependapat dengan apa yang disampaikan oleh Pengugat dalam gugatannya. Karena dalam gugatannya dari halaman 1 sampai halaman 16, Penggugat tidak satupun menguraikan secara jelas tentang hubungan hukum antara Penggugat dengan

Hal 24 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



Tergugat I. Tergugat II dan Turut Tergugat yang mendasari diajukannya gugatan perkara a quo. Penggugat dalam gugatannya hanya memuat pendahuluan yang berisi identitas Penggugat, identitas Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, uraian peristiwa/kejadian, Kesimpulan dan Petitum, namun dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak dapat menggambarkan hubungan hukumnya dengan Tergugat I dan juga tidak mendalilkan perbuatan mana yang dilanggar oleh Tergugat I sehingga Tergugat I didalilkan telah melakukan Perbuatan melawan Hukum.

6. Bahwa terdapat perbedaan luas objek sengketa yang dimaksud Penggugat, pada Petitum Pokok Perkara poin 3 pada halaman 15 memohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat adalah pemilik, pengguna dan penguasa yang sah atas tanah sengketa seluas 5.400 m2 (lima ribu empat ratus meter persegi). Sedangkan pada Petitum Pokok Perkara poin 4 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan sah dan mengikat gambar situasi Nomor 4487/1997 atas tanah seluas 6.305 m2 (enam ribu tiga ratus lima meter persegi). dengan demikian luas terhadap Objek Sengketa yang dimaksud Penggugat menjadi kabur (obscur).
7. Tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya halaman 6 s/d 13 yang mendalilkan bahwa gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdata. Karena Penggugat sama sekali tidak menguraikan dengan tepat dasar hukum atau peraturan apa yang dilanggar oleh Tergugat I. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara jelas kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang mendasari diajukannya gugatan Perbuatan melawan hukum oleh Penguasa, Penggugat hanya mengatakan bahwa Penggugatlah sebagai pemilik, pengguna dan penguasa atas tanah sengketa Tetapi Penggugat tidak dapat menunjukkan dan menjelaskan bahwa penggugat mempunyai bukti atau alasan yang kuat terkait kepemilikan objek sengketa, selain itu juga terdapat

Hal 25 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



perbedaan luas objek sengketa sebagaimana yang dinyatakan Penggugat dalam Petitum Pokok Perkara. Hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur).

8. Bahwa surat Gugatan Penggugat tersebut tidak memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud menjadikan gugatan tidak jelas (obscuur libel)
9. Berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, dengan kata lain gugatan Penggugat kabur karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum dari masing masing Tergugat. Dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatige Overheidsdaad)
  - a. Dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :
    - 1) Dalam halaman 2 angka 2 dasar gugatan :

“2. Bahwa untuk mendirikan Gedung Pusat Pelatihan Nasional (National Training Centre), PENGGUGAT pada tanggal 2 Mei tahun 1968 meminta tanah kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT I pada tanggal 10 Februari 1969 mengirimkan Surat kepada TURUT TERGUGAT yang intinya menyetujui pemberian tanah seluas 3.900 M2 (tiga ribu Sembilan ratus meter persegi) kepada PENGGUGAT.
    - 2) Selanjutnya dalam halaman 3 angka 4 Penggugat menyatakan  
“4. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang PENUNJUKKAN PERUNTUKKAN/PENGUNAAN TANAH SELUAS 5.400 m2 TERLETAK DI KEBAYORAN BARU WILAYAH JAKARTA

Hal 26 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SELATAN, UNTUK GEDUNG NATIONAL TRAINING CENTRE ('SK Gubernur 1970), antara lain menyatakan :

- a. Menunjuk penggunaan tanah sengketa kepada PENGGUGAT ;
- b. PENGGUGAT diwajibkan membangun Gedung Pendidikan National Training Centre dan PENGGUGAT diharuskan menyelesaikan hak tanahnya dengan instansi Agraria ;
- c. PENGGUGAT tidak diperkenankan mengoperkan hak atas tanah sengketa kepada Pihak lain tanpa izin TURUT TERGUGAT.

Bahwa pemberian hak atas Tanah Sengketa berdasarkan SK Gubernur 1970 yang saat ini dikenal dengan nama SURAT IZIN PENUNJUKKAN PENGGUNAAN TANAH (SIPPT) kepada PENGGUGAT adalah sah menurut hukum, satu dan sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Djakarta No. 16/10/8/1967 TENTANG PEMBENTUKAN BADAN Pertimbangan Gubernur Kepala Daerah Mengenai Masalah Tanah dan Hubungannya dengan pembangunan Fisik DKI Jakarta, yang selanjutnya dikenal dengan Badan Urusan Pertimbangan Tanah.

- b. Atas dalil Penggugat tersebut Tergugat I membantahnya dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk mendirikan Gedung Pendidikan National Training Centre kemudian dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 21 Tahun 1966 tentang Pelimpahan Wewenang di Bidang Agraria kepada Gubernur Kepala Daerah, Tergugat I membalas permohonan Penggugat melalui surat kepada Turut Tergugat No. 59/Kab/B/VII/69 tanggal 10 Februari 1969 tentang Persetujuan Penggunaan Tanah seluas 3.900 m<sup>2</sup> terletak Hang Jebat II Blok F Kebayoran yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I menyetujui pemanfaatan objek sengketa oleh Penggugat selama 2 tahun sejak Gedung Pendidikan National Training Centre digunakan. Menindaklanjuti

Hal 27 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)



permohonan Tergugat I maka Turut Tergugat menerbitkan SK Gubernur DKI Jakarta berupa penyerahan pemanfaatan objek sengketa kepada Penggugat yang mewajibkan Penggugat untuk membangun Gedung Pendidikan National Training Centre.

2) Bahwa dalam Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970, dinyatakan bahwa atas tanah tersebut ditunjuk penggunaannya kepada Penggugat dan bukan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat. Dengan demikian jelas bahwa tanah tersebut hanya digunakan untuk dimanfaatkan sebagai Gedung Pendidikan National Training Centre bukan untuk diserahkan kepada Penggugat.

3) Bahwa salah satu klausula dalam surat Timbang Terima tersebut pada angka (1) dinyatakan :

“(1) Bahwa PIHAK PERTAMA menyerahkan kepada PIHAK KEDUA sebidang tanah seluas 5.400 m2 milik PIHAK PERTAMA terletak di Jl. Hang Djebat II Blok F Kebayoran Baru yang diberi tanda merah pada peta situasi terlampir dengan syarat minimal surat Menteri Kesehatan Nomor 59/Kab/B/VII/69 tanggal 10 Februari 1969 dan surat Keputusan Kepala Gubernur Kepala Daerah Ibukota Djakarta tanggal 25 April 1969 No. Ad.7/2/34/70.”

Hal ini bermakna bahwa “Surat Timbang Terima” tersebut tidaklah berdiri sendiri melainkan merupakan satu kesatuan dan terkait dengan surat Tergugat I kepada Turut Tergugat Nomor : 59/Kab/B/VII/1959 tanggal 10 Pebruari 1959 perihal :.....yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I tidak berkeberatan (menyetujui) permohonan pemanfaatan tanah seluas 3.900 m2 untuk Gedung pendidikan National Training Centre, dengan catatan bahwasanya kompleks yang akan dibangun tersebut akan diserahkan kembali kepada Tergugat I dalam waktu 2 (dua) tahun terhitung mulai saat National Training Centre digunakan.

4) Bahwa berdasarkan fakta, Gedung Pendidikan National Training Centre selesai dibangun oleh Penggugat pada tahun 1972 adalah milik Tergugat I sehingga seharusnya

Hal 28 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





penggunaan tanah tersebut oleh Penggugat telah berakhir pada tahun 1974 dimana Penggugat seharusnya menyerahkan kembali tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I.

- 5) Namun demikian, Penggugat melalui suratnya No. 106/AK.5.01.75 tanggal 25 Januari 1975 memohon kepada Tergugat I untuk memberikan persetujuan perpanjangan penggunaan Gedung selama 5 tahun. Terhadap permohonan tersebut, Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Menteri Kesehatan RI No. 199/IV.AU/P.KES/6/75 tanggal 7 April 1975 tentang Perpanjangan Waktu Penggunaan Gedung dan Kompleks P.L.P.N.P.K.B.I. di Jalan Hang Jebat II Blok F Kebayoran Baru Jakarta yang pada pokoknya menyetujui perpanjangan waktu penggunaan Gedung PKBI selama 2 (dua) tahun dihitung sejak tanggal surat keputusan diterbitkan yaitu tanggal 7 April 1975 dan setelah masa 2 (dua) tahun tersebut beserta bangunan-bangunan di atasnya harus sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu pada tanggal 7 April 1977.
- 6) Bahwa dengan Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan penggunaan lahan kepada Tergugat I membuktikan Penggugat mengakui secara nyata bahwa objek sengketa yang dipergunakan oleh Penggugat adalah milik Tergugat I.
- 7) Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kesehatan RI No. 199/IV.AU/P.KES/6/75 tanggal 7 April 1975 tentang Perpanjangan Waktu Penggunaan Gedung dan Kompleks P.L.P.N.P.K.B.I. di Jalan Hang Jebat II Blok F Kebayoran Baru Jakarta, maka penggunaan tanah, gedung dan wisma PKBI yang dipergunakan oleh Penggugat telah selesai masa berlakunya pada tanggal 7 April 1977, sehingga seharusnya Penggugat mengembalikan tanah dan gedung PKBI kepada Tergugat I. Dengan demikian, penggunaan tanah PKBI sejak tahun 1977 sampai dengan saat ini tidak lagi memiliki dasar hukum yang sah.
- 8) Hal ini juga sesuai dengan Surat dari Menteri Agraria Nomor: 570.31-4350 tanggal 10 November 1998 perihal Permohonan

Hal 29 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



Penolakan Pensertipikatan Tanah Yang Diajukan Oleh PKBI Atas Tanah Departemen Kesehatan di Jl Hang Jebat III Jakarta Selatan yang pada pokoknya menyatakan tanah yang dimohonkan oleh Penggugat sampai saat ini masih tercatat dalam daftar inventaris Departemen Kesehatan dan berdasarkan Surat Menteri Kesehatan RI Nomor: 59/Kab/B/VII/1959 tanggal 10 Februari 1959 Menteri Kesehatan menyetujui Penggugat menggunakan objek sengketa disertai syarat yaitu dalam waktu 2 (dua) tahun setelah dibangun, tanah berikut bangunan harus diserahkan kembali kepada Pemerintah cq Departemen Kesehatan. Maka mengingat penyerahan pemanfaatan tanah dimaksud dari Departemen Kesehatan kepada Penggugat belum ditempuh menurut prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian agar Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta menolak permohonan Penggugat.

- 9) Pernyataan BPN tersebut bersesuaian dengan catatan dalam daftar inventaris Tergugat I sebagai Barang Milik Negara ("BMN") yang tertuang di dalam Laporan Hasil Inventarisasi dan Penilaian BMN Nomor: LHIP-267/WKN.07/KPKNL.07102/2017 tanggal 27 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang dimohon oleh Penggugat terhadap Objek Sengketa adalah sebagai Barang Milik Negara ("BMN") sampai saat ini.
- 10) Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 374/Gunung atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Kesehatan seluas 6.322m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Hang Jebat III/F-3 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan sehingga alas hak kepemilikan Tergugat I terhadap Objek Sengketa menjadi semakin kuat
- 11) Dengan demikian secara yuridis formal Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tidak dapat dijadikan dasar untuk

Hal 30 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



menguasai/menduduki objek sengketa yang sudah terdaftar dalam SABMN Kementerian Kesehatan RI yang sekarang disebut SIMAK-BMN karena Surat Keputusan tersebut hanya ditujukan untuk pemanfaatan lahan untuk membangun Gedung Pendidikan National Training Centre yang penggunaannya selama 2 (dua) tahun dan diperpanjang selama 2 (dua) tahun sehingga penggunaan tanah tersebut sudah berakhir pada 7 April 1977. Dengan berakhirnya jangka waktu penggunaan tanah tersebut Penggugat seharusnya sudah mengembalikan tanah dan gedung tersebut kepada Tergugat I.

- c. Bahwa selanjutnya dalam halaman 4 sampai dengan halaman 5, angka 7 sampai dengan angka 9 Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

Bahwa setelah adanya timbang terima, Penggugat telah mendirikan gedung pelatihan dan pada tanggal 11 April 1995, Penggugat mengajukan permohonan pengukuran tanah sengketa ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan melalui surat No. 1.711.2/1060/S/96 dan terbit gambar situasi tanggal 6 Juli 1997 No. 4487/1997 hasil pengukuran pendaftaran tanah sie Pendaftaran Tanah Jakarta Selatan dengan luas tanah : 6.305 M2 dan berdasarkan tembusan surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. 1711.2/3777/S/1996 tanggal 6 Nopember 1996 tanggal 6 Nopember 1996 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I telah mengajukan Permohonan Hak untuk tanah di Jalan Hang Jebat III dan IV seluas 63.575 m2 yang didalamnya termasuk objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat.

- d. Bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat I menolaknya dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Surat dari Menteri Agraria Nomor: 570.31-4350 tanggal 10 November 1998 perihal Permohonan Penolakan Pensertipikatan Tanah Yang Diajukan Oleh PKBI Atas Tanah Departemen Kesehatan di Jl Hang Jebat III Jakarta Selatan yang pada pokoknya menyatakan tanah yang dimohonkan oleh Penggugat sampai saat ini masih tercatat dalam daftar inventaris Departemen Kesehatan dan berdasarkan Surat

Hal 31 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



Menteri Kesehatan RI Nomor : 59/Kab/B/VII/1959 tanggal 10 Pebruari 1959 Menteri Kesehatan member ijin kepada Penggugat untuk memanfaatkan objek sengketa disertai syarat yaitu dalam waktu 2 (dua) tahun setelah dibangun, tanah berikut bangunan harus diserahkan kembali kepada Pemerintah cq Departemen Kesehatan. Maka mengingat penyerahan pemanfaatan tanah dimaksud dari Departemen Kesehatan kepada Penggugat belum ditempuh menurut prosedur dan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Dengan demikian agar Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta menolak permohonan Penggugat.

- 2) Dengan demikian, jelas bahwa pihak BPN mengakui bahwa tanah tersebut adalah milik Kementerian Kesehatan yang telah terdaftar dalam BMN yang tertuang di dalam Laporan Hasil Inventarisasi dan Penilaian BMN Nomor: LHIP-267/WKN.07/KPKNL.07102/2017 tanggal 27 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI sehingga apabila tanah tersebut akan diserahkan kepada pihak lain harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Dalam gugatan halaman 6 angka 11 alinea 1 dan 2, Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

“11. Bahwa tindakan pemblokiran atas Tanah Sengketa yang diajukan oleh TERGUGAT I merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah menyalahi upaya penyelesaian secara musyawarah sebagaimana yang disarankan oleh Surat Kepala Kantor Pertanahan II.

Bahwa TERGUGAT I tidak pernah bersedia melakukan perundingan atau menyelesaikan secara musyawarah, bahkan cenderung melakukan terror-teror yang menekan PENGGUGAT untuk mengosongkan Tanah Sengketa, padahal Tanah Sengketa digunakan dan dikuasai oleh PENGGUGAT berdasarkan pemberian TURUT TERGUGAT melalui SK Gubernur 1970 yang sampai dengan saat ini sah dan mengikat, satu dan lain terbukti dari Penegasan Bapak Ir. Basuki Tjahaya Purnama selaku Pelaksana Tugas Gubernur pada tanggal 11 Nopember 2015 saat menerima

Hal 32 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT, menyatakan SK Gubernur 1970 sampai dengan saat ini BELUM PERNAH DICABUT sehingga PENGUGAT dapat terus menggunakan dan menguasai Tanah Sengketa.

f. Atas dalil Pengugat tersebut, Tergugat I menolaknya dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa dalil Pengugat yang menyatakan Tergugat I tidak pernah bersedia melakukan perundingan atau menyelesaikan secara musyawarah, bahkan cenderung melakukan teror-teror yang menekan Pengugat untuk mengosongkan objek sengketa adalah dalil yang tidak benar karena pada faktanya sejak tahun 2001 Tergugat I telah mengadakan beberapa kali pertemuan dengan mengundang Pengugat dan instansi-instansi terkait lainnya seperti Gubernur Propinsi DKI Jakarta, BPN, Kantor Pajak wilayah Jakarta Selatan dan KPK.
- 2) Berdasarkan undangan dan notulen serta Berita Acara Pertemuan (Laporan Hasil Inventarisasi dan Penilaian BMN Nomor : LHIP-267/wkn.07/kpknI.07102/2017 tanggal 27-12-2017) dan menghasilkan rekomendasi yang juga diketahui oleh Pengugat serta pihak-pihak yang diundang, mengakui bahwa tanah tersebut adalah milik Kementerian Kesehatan sehingga pihak Gubernur Propinsi DKI Jakarta akan membantu untuk melakukan pengosongan terhadap lahan tersebut.

g. Bahwa unsur perbuatan melawan hukum oleh penguasa atau aparatur pemerintahan, dengan mengingat kriteria perbuatan melawan hukum yang dikenal dalam doktrin ilmu hukum setelah Arrest Lindenbauhm Cohen, dan juga telah menjadi jurisprudensi tetap juga di Indonesia, telah menentukan empat kriteria untuk dijadikan tolok ukur dalam menilai ada tidaknya perbuatan melawan hukum.

h. Bahwa keempat kriteria dimaksud adalah sebagai berikut :

- 1) Melanggar hak orang lain;
- 2) Bertentangan dengan kewajiban dari si pembuat atau;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan atau;
- 4) Bertentangan dengan keputusan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Hal 33 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)





- i. Bahwa unsur Pemerintah (overheid) dalam perbuatan melawan hukum dimaksud, merupakan elemen yang dengan sendirinya harus ada, yaitu keempat kriteria yang disebutkan dilakukan atau diabaikan oleh aparaturnya atau pejabat yang menyelenggarakan kekuasaan pemerintahan dalam menentukan kebijakan serta implementasinya, sehingga setiap orang dalam jajaran hierarki pemerintahan yang berada dalam rentang kendali koordinasi dan supervise organisasi pemerintahan, yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan empat kriteria perbuatan dimaksud akan merupakan perbuatan pemerintahan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku;
- j. Bahwa dari semua hal yang telah diuraikan diatas adalah bagian latar belakang kepentingan hukum Penggugat untuk menguasai tanah dengan mendasarkan kepada Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang Penunjukan Peruntukan/Penggunaan tanah seluas 5.400 m<sup>2</sup> terletak di Kebayoran Baru Wilayah Jakarta Selatan untuk gedung National Training Centre dan dengan alasan Penggugat sibuk melakukan pelatihan sehingga tidak sempat mengurus sertifikat tanah sengketa bukanlah indikator bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa, seyogyanya Penggugat memperhatikan secara rinci dan cermat makna dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 yang terkait dengan surat Tergugat I kepada Turut Tergugat Nomor : 59/Kab/B/VII/1959 tanggal 10 Pebruari 1959 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I tidak berkeberatan penggunaan Tanah milik Tergugat I untuk pendidikan National Training Centre, dengan catatan kompleks yang akan dibangun tersebut akan diserahkan kembali kepada Tergugat I dalam waktu 2 (dua) tahun terhitung mulai saat National Training Centre digunakan, tetapi sampai saat ini Penggugat tidak pernah mengembalikan Tanah milik Tergugat I dan saat Tergugat I meminta agar Penggugat mengosongkan tanah milik Tergugat I, Penggugat tidak bersedia bahkan melakukan gugatan untuk dapat menguasai Aset Milik Negara.

Hal 34 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



- k. Selanjutnya Penggugat dalam posita gugatan angka 16, 18 dan petitum gugatan dalam profisi halaman 15 angka 4 tentang Ganti Kerugian Para Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa :

“16. ... secara hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA (ONRECHTMATIGE OVERHEIDS DAAD) yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi PENGGUGAT antara lain Penggugat tidak dapat memproses dan memperoleh Sertifikat Hak atas Tanah Sengketa sehingga PENGGUGAT tidak dapat mengurus Izin Mendirikan Bangunan untuk meningkatkan bangunan yang akan digunakan sebagai ruangan-ruangan pelatihan berikut dengan sarana-sarana penunjang lainnya. Kerugian Immaterial antara lain reputasi dan nama baik PENGGUGAT yang tersemar akibat tekanan-tekanan yang dilakukan terus menerus oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II. Bahwa PENGGUGAT juga telah kehilangan tenaga, pikiran, dan waktu yang sangat lama untuk mengurus dan menghadapi TERGUGAT I.

“18. Bahwa guna mencegah tindakan-tindakan melawan hukum yang akan terus menerus dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dst.....

dst.....

- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap hari bila melanggar Putusan Provisi a quo.

Pada Petitum halaman 15 angka 4 Penggugat mendalilkan :

“Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap hari bila melanggar Putusan Provisi aquo.

- l. Bahwa dalil tersebut diatas adalah tidak benar dan Tergugat I menolaknya karena TIDAK ADA PERBUATAN TERGUGAT I YANG MEMENUHI UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan alasan sebagai berikut :

Hal 35 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



1) Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap para Tergugat melalui gugatan perdata perbuatan melawan hukum oleh penguasa (vide gugatan halaman 13 angka 16,17 dan petitum halaman 16 angka 5).

2) Bahwa Perbuatan melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

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

Selanjutnya pasal 1366 KUH Perdata menyebutkan :

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

3) Apabila dicermati maka dalam uraian pasal 1365 KUHPerdata terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.

Sejak tahun 1919 unsur melawan hukum sudah dikenal dan diartikan dalam arti yang seluas – luasnya, namun dalam perkembangannya pengertian perbuatan melawan hukum meliputi :

- Perbuatan yang melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku;
- Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden), atau
- Melanggar kepatutan.

Hal 36 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



- 4) Urian pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dipertegas lagi menurut Mariam Darus Badruzaman yang mengatakan syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut : (Vide: KUH Perdata–Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Mariam Darus Badruzaman, Penerbit Alumni, Bandung, 1996).
- a) Harus ada perbuatan – yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
  - b) Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - c) Ada kerugian;
  - d) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
  - e) Ada kesalahan.
- 5) Dengan demikian perlu dibuktikan terlebih dahulu apakah perbuatan Tergugat I telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut :

**a) Unsur Perbuatan**

Kata “perbuatan” meliputi perbuatan yang benar-benar dilaksanakan atau dilakukan oleh tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak).

Untuk membuktikan bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu akan diuraikan perbuatan atau tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I berkaitan dengan masalah pemblokiran Tanah Sengketa yang telah diajukan oleh TERGUGAT I yang menurut PENGGUGAT adalah milik PENGGUGAT berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April

*Hal 37 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel*



1970 yang mendasari diajukan nya gugatan perkara a quo oleh Penggugat sebagai berikut:

1) Bahwa SK Gubernur DKI Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 memutuskan :

- I. Menundjuk penggunaan tanah seluas 5.400 m<sup>2</sup> terletak di Djalan Hang DJebat II Blok F.3 jang dikenal dengan occupatie vergunning tanggal 1 Maret 1958 no. 1923 di atas tanah, dengan nomor persil no. 1 s/d 36, jang djelasnja batasnja dapat diperiksa dalam peta situasi terlampir jang diberi warna merah jang disimpan di Sekretariat Daerah, kepada Perkumpulan Keluarga Berentjana Indonesia sesuai dengan isi Perdjudjian antara Departemen Kesehatan RI dan Perkumpulan Keluarga Berentjana Indonesia.
- II. Perkumpulan Keluarga Berentjana Indonesia diwadajibkan untuk membangun Gedung Pendidikan "National Training Centre" di atas persil tanah tersebut dalam diktum I di atas, sesuai dengan sjarat<sup>2</sup> dan peraturan bangunan jang berlaku. Selandjutnja Perkumpulan Keluarga Berentjana Indonesia diharuskan menjelesaikan hak tanahnja dengan instansi agraria.
- III. Pemegang Hak Penundjukan peruntukan/penggunaan tanah dimaksud tidak diperkenankan mengoperkan hak atas tanah pada pihak lain ataupun menggunakannya untuk keperluan lain tanpa izin Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Djakarta.
- IV. Hal<sup>2</sup> lain jang belum diatur dalam surat keputusan ini akan diatur kemudian.
- V. Surat Keputusan ini mulai berlaku sedjak tanggal ditetapkan."

2) Bahwa terbitnya SK Gubernur DKI tersebut dilatarbelakangi dengan adanya surat dari Tergugat I kepada Turut Tergugat dengan No. 59/Kab/B.VII/69 tanggal 10 Februari 1969 tentang Persetujuan

Hal 38 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggunaan Tanah seluas 3.900 m<sup>2</sup> terletak Hang Jebat II Blok F Kebayoran untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat ("Surat Menkes No.59") yang pada pokoknya menyatakan bahwa penggunaan tanah oleh Penggugat adalah selama 2 tahun sejak Gedung Pendidikan National Training Centre digunakan. Sehingga seharusnya penggunaan tanah tersebut berakhir pada tahun 1974.

- 3) Bahwa Penggugat memohon kepada Tergugat I untuk memberikan persetujuan perpanjangan penggunaan Gedung selama 5 tahun melalui suratnya No. 106/AK.5.01.75 tanggal 25 Januari 1975.
- 4) Terhadap permohonan tersebut, Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Menteri Kesehatan RI No. 199/IV.AU/P.KES/6/75 tanggal 7 April 1975 tentang Perpanjangan Waktu Penggunaan Gedung dan Kompleks P.L.P.N.P.K.B.I di Jalan Hang Jebat II Blok F Kebayoran Baru Jakarta ("SK Menkes 7 April 1975") yang pada pokoknya menyetujui perpanjangan waktu penggunaan Gedung Pendidikan National Training Centre selama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal surat keputusan diterbitkan, dan setelah masa 2 tahun tersebut Komplek beserta bangunan-bangunan di atasnya harus sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I. Oleh karenanya berdasarkan SK Menkes 7 April 1975 tersebut, penggunaan tanah, gedung dan komplek oleh Penggugat seharusnya telah berakhir pada tanggal 7 April 1977.
- 5) Bahwa setelah berakhirnya jangka waktu penggunaan tanah, gedung dan komplek tersebut pada tanggal 7 April 1977, penggunaan tanah, gedung dan komplek oleh PKBI tidak lagi memiliki dasar hukum yang sah.
- 6) Bahwa berkaitan dengan masalah pemblokiran Tanah Sengketa Sertifikat Hak Pakai Nomor 374 yang telah diajukan oleh Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan yang melawan Hukum, karena Tergugat I adalah pemilik

Hal 39 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



sah atas tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 374.

a. Bahwa Ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

b. Berdasarkan ketentuan tersebut sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat mengenai data baik fisik maupun yuridis yang tercantum dalam sertifikat dan apabila tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan terhadap sertifikat tersebut dalam jangka waktu 5 tahun maka tidak ada pihak lain yang dapat menuntut. Tergugat I merupakan pemegang hak yang sah atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 374 tanggal 10 Agustus 1999 atas nama Departemen Kesehatan RI, yang masa berlakunya selama masih dipergunakan oleh Kementerian Kesehatan.

Hal 40 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



- c. Penggugat memanfaatkan objek sengketa yang merupakan BMN Kementerian Kesehatan di Jalan Hang Jebat III tersebut adalah berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor : Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 untuk membangun Gedung Pendidikan National Training Centre yang dilatarbelakangi dengan adanya surat dari Tergugat I kepada Turut Tergugat No. 59/Kab/B.VII/69 tanggal 10 Februari 1969 tentang Persetujuan Penggunaan Tanah seluas 3.900 m2 oleh PKBI selama 2 tahun sejak Gedung Pendidikan National Training Centre digunakan.
- d. Bahwa SK Gubernur DKI bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah karena sesuai dengan ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 yang merupakan tanda bukti hak yang sah adalah sertifikat.
- e. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 maka Tergugat I adalah sebagai Pemilik Sah Tanah sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 374 yang merupakan tanda bukti bahwa tanah seluas 6.322 m2 yang terletak di Jl. Hang Jebat III/F.3 merupakan hak dari Kementerian Kesehatan RI, dengan demikian sah dan berdasar hukum bila Tergugat I meminta Penggugat untuk menyerahkan dan mengosongkan Tanah Sengketa.
- f. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 403/KMK.06/2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Tindak Lanjut Hasil Penertiban Barang Milik Negara pada Kementerian/Lembaga ("Kepmenkeu No 403") telah mengatur dengan jelas mengenai upaya-upaya yang dapat dilakukan terhadap Barang Milik Negara yang dikuasai oleh Pihak lain.
- g. Upaya-upaya yang dapat dilakukan yaitu :

Hal 41 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

**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)



- 1) Melakukan pendekatan secara persuasif melalui musyawarah dengan pihak yang menguasai Barang Milik Negara bersangkutan, baik dilakukan sendiri maupun dengan mediasi aparat pemerintah yang terkait.
- 2) Dalam hal upaya pendekatan persuasif tidak berhasil, maka dilakukan upaya hukum :
  - Mengajukan pemblokiran hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan setempat guna menghindari adanya pengalihan hak kepemilikan atas tanah.
  - Mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
  - Menyampaikan pelaporan kepada instansi yang berwenang dalam hal diindikasikan adanya tindak pidana yang dilakukan oleh pihak lain tersebut.
- h. Berdasarkan uraian diatas, Kementerian Kesehatan RI dapat melakukan upaya-upaya sesuai Kepmenkeu No 403 terkait objek sengketa yang pada saat ini dikuasai oleh Penggugat antara lain upaya hukum persuasif melalui musyawarah serta upaya hukum yaitu mengajukan pemblokiran hak atas tanah, mengajukan gugatan perdata ke pengadilan dan menyampaikan pelaporan kepada instansi berwenang dalam hal indikasi adanya tindak pidana.
- i. Bahwa oleh karena upaya hukum persuasif telah dilakukan Tergugat I namun Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan objek sengketa kepada Tergugat I maka Tergugat I dapat melakukan upaya hukum sebagaimana tersebut dalam Kepmenkeu No 403.
- 7) Dengan meminta Penggugat untuk mengosongkan objek sengketa, Tergugat I justru membuktikan bahwa unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdata yang didalilkan oleh Penggugat tidak terpenuhi karena

Hal 42 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



tindakan Tergugat I sebagai wujud tanggung jawab Pemerintah untuk menyelamatkan BMN sebagaimana amanat dari Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 244 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Pengendalian Barang Milik Negara. Sebaliknya, Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada Negara dengan tetap menguasai, mempertahankan, memanfaatkan dan merubah peruntukkan objek sengketa yang seharusnya diperuntukkan sebagai Gedung Pendidikan National Training Centre menjadi wisma PKBI untuk tujuan komersil.

8) Dengan demikian unsur Perbuatan dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tidak terpenuhi karena Tergugat I adalah pemilik objek sengketa berdasarkan SHP No. 374, dan tanah tersebut telah terdaftar dalam BMN Kementerian Kesehatan RI berdasarkan Laporan Hasil Inventarisasi dan Penilaian BMN Nomor : LHIP-267/WKN.07/KPKNL.07102/2017 tanggal 27 Desember 2017 yang dituangkan dalam Berita Acara Rekonsiliasi Hasil Inventarisasi dan Penilaian Nomor: BAR-IP-267/WKN.07/KNL02/2017 tanggal 29 Desember 2017 sehingga tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

**b) Unsur Kesalahan (Schuld)**

Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur kesalahan (schuld). Secara hukum disebut sebagai adanya kesalahan jika memenuhi unsur. Pertama, unsur kesengajaan. Kedua, unsur kelalaian (negligence, culpa). Ketiga, tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond), seperti overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

1) Pasal 2 Undang Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang

*Hal 43 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel*





Berhak atau Kuasanya ("UU Nomor 51/Prp/Tahun 1960")  
menyebutkan :

"Dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau  
kuasanya yang sah".

Pasal 1 angka 2 UU Nomor 51/Prp/Tahun 1960 telah  
memberikan definisi "yang berhak" yang berarti Negara  
dalam hal ini Menteri Agraria atau pejabat yang  
ditunjuknya atau orang atau badan hukum yang berhak  
atas tanah itu.

- 2) Tergugat I merupakan pihak yang berhak atas objek  
sengketa dengan adanya Sertifikat Hak Pakai No. 374  
yang merupakan tanda bukti hak yang kuat. Oleh karena  
itu berdasarkan Pasal 2 UU Nomor 51/Prp/Tahun 1960  
pihak lain dilarang menggunakan tanah dimaksud tanpa  
adanya ijin dari Tergugat I. Penggugat bukan merupakan  
pihak yang berhak untuk menggunakan tanah a quo  
karena ijin penggunaan tanah telah berakhir sejak  
tanggal 7 April 1977 sehingga Penggugat telah  
melanggar Pasal 2 UU Nomor 51/Prp/Tahun 1960.
- 3) Bahwa Tergugat I tidak melakukan kesalahan dalam  
melaksanakan pengosongan objek sengketa. Hal  
tersebut dibuktikan dengan adanya itikad baik Tergugat I  
untuk melakukan musyawarah dan surat menyurat  
dengan Penggugat jauh sebelum meminta Penggugat  
untuk memenuhi kewajibannya menyerahkan kembali  
objek sengketa beserta bangunan diatasnya kepada  
Tergugat I sebagaimana persyaratan yang tercantum  
dalam Surat Tergugat I No 59/Kab/B/VII/69 tanggal 10  
Februari 1969.
- 4) Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan  
Tergugat II untuk mendukung dan menguatkan  
kedudukan hukum Penggugat sebagai pemilik, pengguna  
dan penguasa atas tanah sengketa berdasarkan Surat  
Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang  
Penunjukan Peruntukan/Penggunaan tanah seluas 5.400  
m2 terletak di Kebayoran Baru Wilayah Jakarta Selatan

Hal 44 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



untuk Gedung Pendidikan National Training Centre adalah keliru, karena tanah sengketa adalah BMN yang terdaftar sebagai barang milik/kekayaan negara yang saat ini secara fisik masih dikuasai Penggugat sebagaimana Surat dari Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 570.31-4360 tanggal 10 November 1998.

- 5) Dari uraian tersebut sebenarnya Penggugat lah yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mau secara sukarela menyerahkan kembali objek sengketa yang terdaftar sebagai BMN kepada Negara namun, Penggugat secara nyata-nyata menyatakan sebagai pemilik, pengguna dan penguasa atas objek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970.
- 6) Bahwa dalam rangka pengamanan terhadap objek sengketa yang merupakan BMN, Tergugat I telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat dan telah ditindaklanjuti dengan proses penertiban. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Gubernur Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin yang Berhak yang berbunyi:  
"Penertiban terhadap pemakaian/penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atas tanah milik Pemerintah, Pemerintah Daerah dan BUMN/BUMD d'ajukan oleh pengguna aset kepada Gubernur."
- 7) Selain itu, Turut Tergugat telah melakukan ekspose pada tanggal 13 September 2017 yang pada pokoknya Turut Tergugat menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 yang ditujukan kepada Penggugat bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, maka dengan terbitnya SHP No 374, surat keputusan tersebut batal demi hukum. (Vide poin 3 Berita Acara Hasil Ekspose Permohonan Penertiban hari Rabu tanggal 13 September 2017)

Hal 45 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



- 8) Berdasarkan uraian di atas membuktikan bahwa Tergugat I tidak melakukan kesalahan, karena berdasarkan SHP No. 374 yang merupakan BMN adalah milik Tergugat I, justru sebaliknya Penggugat lah yang telah melakukan kesalahan dengan menguasai secara fisik tanah sengketa hanya berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 dan mempergunakan objek sengketa yang terdaftar sebagai BMN tanpa ijin yang sah dari Tergugat I dan dari Menteri Keuangan sebagai pengelola BMN sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU No 51/Prp/Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya.

**c) Unsur Kerugian**

Adanya kerugian (schade) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril yang juga akan dinilai dengan uang.

- 1) Dalil gugatan Penggugat halaman 13 angka 16 menyebutkan :

“16. ... menimbulkan kerugian baik materiil dst...  
Penggugat tidak dapat memproses dan memperoleh Sertifikat Hak atas Tanah Sengketa sehingga PENGUGAT tidak dapat mengurus Izin Mendirikan Bangunan untuk meningkatkan bangunan yang akan digunakan sebagai ruangan-ruangan pelatihan berikut dengan sarana-sarana penunjang lainnya. Kerugian Immaterial antara lain reputasi dan nama baik PENGUGAT yang tersemar akibat tekanan-tekanan yang dilakukan terus menerus oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II. Bahwa PENGUGAT juga telah kehilangan tenaga, pikiran, dan waktu yang sangat

Hal 46 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



lama untuk mengurus dan menghadapi  
TERGUGAT I.

- 2) Bahwa Penggugat dalam posita gugatan pada halaman 13 angka 16 menyebutkan

“akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak dapat mengurus Izin Mendirikan Bangunan untuk meningkatkan bangunan yang akan digunakan sebagai ruangan pelatihan, dan reputasi serta nama baik Penggugat tercemar akibat tekanan-tekanan yang dilakukan terus menerus oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II, bahkan Penggugat juga kehilangan tenaga, pikiran, dan waktu yang sangat lama untuk mengurus dan menghadapi Tergugat I”

Dalil Penggugat tersebut bukanlah kerugian sebagaimana diisyaratkan dalam pasal Pasal 1365 KUHPerdara. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tidak menguraikan secara rinci kerugian materiil dan immateriil apa yang dialami oleh Penggugat yang dapat dinilai dengan uang.

- 3) Dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah tidak benar karena berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa kerugian yang dapat dituntut ganti ruginya haruslah mempunyai hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, dengan kata lain harus merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum dimaksud, sedangkan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan diatas bukan merupakan kerugian yang diakibatkan langsung oleh perbuatan Tergugat I. Dengan demikian unsur kerugian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara juga tidak terpenuhi.

**d) Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian Yang Ditimbulkan**

- 1) Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat secara materiil. Dikatakan

Hal 47 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



materiil karena sifat perbuatan melawan hukum dalam hal ini baru dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban. Untuk hubungan sebab akibat ada2 (dua) macam teori, yaitu : Teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat (causation in fact) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Sedangkan teori penyebab kira-kira adalah lebih menekankan pada apa yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap korban, apakah perbuatan pelaku atau perbuatan lain yang justru bukan dikarenakan bukan suatu perbuatan melawan hukum, tetapi mungkin juga kerugian akibat perbuatan Penggugat sendiri. Namun dengan adanya suatu kerugian, yang perlu dibuktikan adalah hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan.

- 2) Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “but for” atau “sine qua non”. Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran faktual ini. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak menguraikan hubungan kausal (causation in fact) antara Penggugat dengan Tergugat I yang merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum.
- 3) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA-RI NO. 1075.K/Sip/1980 :  
“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan Hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”
- 4) Dari uraian huruf a tentang unsur perbuatan melawan hukum jika dikaitkan dengan uraian huruf c tentang

Hal 48 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





unsur kerugian, jelas bahwa tidak ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

- 5) Dalil gugatan Penggugat tidak secara jelas menguraikan perbuatan melawan hukum dari masing-masing Tergugat, khususnya Tergugat I.

Sedangkan unsur kerugian sebagaimana diuraikan pada huruf c diatas bukan merupakan kerugian yang dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPdata, karena kerugian tersebut bukan merupakan kerugian yang nyata-nyata diakibatkan langsung oleh perbuatan melawan hukum dimaksud. Dengan demikian jelas dan tegas bahwa unsur adanya hubungan kausal (hubungan sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan dalam suatu perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi.

- m. Berdasarkan uraian diatas jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPdata, oleh karena unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi maka Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

**2. TUNTUTAN TENTANG DWANGSOM (UANG PAKSA/DENDA) TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA**

- a) Penggugat dalam posita gugatan halaman 14 angka 18, menyebutkan :

“ - dst .....

- dst....

- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap hari bila melanggar Putusan Provisi aquo”.

- b) Dalam petitum halaman 15 poin 4 menyebutkan:

*Hal 49 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel*



“menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap hari bila melanggar putusan provisi a quo”.

- c) Bahwa posita dan petitum gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) tidak dapat dibenarkan karena pokok gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan menuntut Tergugat I agar membayar ganti rugi. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/ Sip / 1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan “Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.”

**3. TUNTUTAN TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA.**

- a. Petitum gugatan Pokok Perkara pada halaman 16 angka 6 mendalilkan :

Menyatakan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

- b. Tuntutan dimaksud tidak benar dan tidak berdasar atas hukum dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa hukum acara perdata yang berlaku hanya memperkenankan diberikannya putusan serta merta dalam suatu perkara perdata jika gugatan tersebut didukung alat bukti yang kuat (vide pasal 180 HIR).

- 2) Posita gugatan Penggugat dalam perkara ini ternyata tidak didukung oleh alat bukti yang kuat. Dalam posita gugatan, Penggugat tidak menguraikan dalil-dalil dan bukti-bukti yang mendukung untuk dapat dilaksanakannya putusan serta merta.

- 3) Bahwa SEMA No. 3 Tahun 2000 angka 4 menyebutkan :

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.

Hal 50 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
  - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
  - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
  - g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.”
- 4) Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan:
- “Tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima”.
- c. Bahwa tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat telah menyangkut Pokok Perkara karena harus dibuktikan/disertai dengan suatu bukti otentik bahwa tindakan Tergugat I meminta Penggugat untuk mengosongkan bangunan milik Penggugat secara sepihak tanpa diawali sosialisasi dan musyawarah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
  - d. Dari uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, SEMA No. 3 Tahun 2000, SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, dan objek sengketa sah milik Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 374, oleh karena itu cukup beralasan bagi

Hal 51 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat.

## II. DALAM REKONVENSI

Bahwa Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Kesehatan RI Cq Menteri Kesehatan RI sebagai Tergugat I, selanjutnya disebut "Penggugat Rekonvensi", dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Perkumpulan Keluarga Berencana Indonesia, Penggugat dalam perkara a quo, selanjutnya disebut "Tergugat Rekonvensi" dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa hal-hal yang terurai dalam Jawaban Dalam Konvensi tidak terlepas dan dianggap satu kesatuan dengan Gugatan Dalam Rekonvensi dan status serta kedudukan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi ("Tergugat Rekonvensi") dan Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi ("Penggugat Rekonvensi").

Bahwa Penggugat Rekonvensi menolak secara tegas seluruh dali-dalil Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya kecuali yang diakui secara nyata kebenarannya.

### TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI

1. Bahwa tanah seluas 5.400 m2 terletak di Jl. Hang Jebat II Blok F.3 yang sekarang berubah menjadi Jl. Hang Jebat III Blok F3 berdasarkan Surat Lurah Gunung No.503/1.792.1 tanggal 7 Agustus 2017 hal Klarifikasi Perubahan Jl Hang Jebat II menjadi Jl Hang Jebat III tercatat atas nama Tergugat I (Penggugat Rekonvensi) tempat tersebut sekarang dikenal dengan Kompleks PKBI yang adalah milik dari Menteri Kesehatan (Penggugat Rekonvensi) berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.374/Gunung, surat ukur tanggal 15 Juli 1999 No. 09.04.05.04.00464/99 seluas 6.322 m2 yang dan telah tercatat dalam daftar asset SIMAK BMN yang dikelola oleh Kementerian Kesehatan RI.
2. Bahwa berdasarkan Surat Menteri Kesehatan RI Nomor : 59/Kab/B/VII/1959 tanggal 10 Pebruari 1959 Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengijinkan pemanfaatan objek sengketa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disertai syarat yaitu dalam waktu 2 (dua) tahun setelah dibangun, tanah berikut bangunan harus diserahkan kembali kepada Pemerintah cq Departemen Kesehatan. Tetapi faktanya pengembalian objek sengketa berikut pemanfaatan tanah dimaksud belum dilakukan oleh Penggugat

Hal 52 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

3. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 maka Tergugat I adalah sebagai Pemilik Sah Tanah sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 374 yang merupakan tanda bukti bahwa tanah seluas 6.322 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Hang Jebat III/F.3 merupakan hak dari Kementerian Kesehatan RI, dengan demikian sah dan berdasar hukum bila Tergugat I meminta Penggugat untuk menyerahkan dan mengosongkan Tanah Sengketa.
4. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 403/KMK.06/2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Tindak Lanjut Hasil Penertiban Barang Milik Negara pada Kementerian/Lembaga ("Kepmenkeu No 403") telah mengatur dengan jelas mengenai upaya-upaya yang dapat dilakukan terhadap Barang Milik Negara yang dikuasai oleh Pihak lain.
5. Upaya-upaya yang dapat dilakukan yaitu :
  - 1) Melakukan pendekatan secara persuasif melalui musyawarah dengan pihak yang menguasai Barang Milik Negara bersangkutan, baik dilakukan sendiri maupun dengan mediasi aparat pemerintah yang terkait.
  - 2) Dalam hal upaya pendekatan persuasif tidak berhasil, maka dilakukan upaya hukum :
    - Mengajukan pemblokiran hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan setempat guna menghindari adanya pengalihan hak kepemilikan atas tanah.
    - Mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
    - Menyampaikan pelaporan kepada instansi yang berwenang dalam hal diindikasikan adanya tindak pidana yang dilakukan oleh pihak lain tersebut.
6. Dalam rangka mengoptimalkan objek sengketa, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat melakukan upaya-upaya sesuai Kepmenkeu No 403 terkait objek sengketa yang pada saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi antara lain upaya hukum persuasif melalui musyawarah serta upaya hukum yaitu mengajukan pemblokiran hak atas tanah, mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
7. Bahwa walaupun upaya hukum persuasif telah dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I namun Tergugat

Hal 53 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dapat melakukan upaya hukum sebagaimana tersebut dalam Kepmenkeu No 403.

8. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 374 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan upaya-upaya yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam rangka pengamanan asset Negara yang tercatat dalam SIMAK BMN, membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdata.

9. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan :

“setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut jelas bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi :

- Harus ada perbuatan
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum
- Harus ada unsur kesalahan ;
- Harus ada kerugian yang diderita.
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan

10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah memperoleh dan menggunakan bangunan tanpa dasar hukum dan tanpa seijin Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah merupakan perbuatan melawan hukum yang akan diuraikan sebagai berikut :

a. Unsur Perbuatan Melawan Hukum ;

1) Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata meliputi :

- Melanggar Undang-Undang artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang;
- Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tidak terbatas pada hak yang

Hal 54 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

## 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)



bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis termasuk hukum publik;
- Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral;
- Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain .

- 2) Bahwa Gedung Pendidikan National Training Centre selesai dibangun oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tahun 1972 dan seharusnya penggunaan tanah tersebut oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah berakhir pada tahun 1974 dimana Penggugat seharusnya menyerahkan kembali tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I.
- 3) Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui suratnya No. 106/AK.5.01.75 tanggal 25 Januari 1975 memohon kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk memberikan persetujuan perpanjangan penggunaan Gedung selama 5 tahun. Terhadap permohonan tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menerbitkan Surat Keputusan Menteri Kesehatan RI No. 199/IV.AU/P.KES/6/75 tanggal 7 April 1975 tentang Perpanjangan Waktu Penggunaan Gedung dan Kompleks P.L.P.N.P.K.B.I. di Jalan Hang Jebat II Blok F Kebayoran Baru Jakarta yang pada pokoknya menyetujui perpanjangan waktu penggunaan Gedung PKBI selama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal surat keputusan diterbitkan yaitu tanggal 7 April 1975 dan setelah masa 2 (dua) tahun tersebut beserta bangunan-bangunan di atasnya harus sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu pada tanggal 7 April 1977 sehingga Penggugat (Tergugat Rekonvensi) diminta untuk mengosongkan objek sengketa namun Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi permintaan tersebut.
- 4) Bahwa pada tanggal 23 Nopember 2017 Tergugat II telah mengirimkan Surat Nomor : 1236/1.758.1 perihal Peringatan ke

Hal 55 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan sendiri tanah dan bangunan diatas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 374 atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Kesehatan seluas 6.322 m2 yang terletak di Jalan Hang Jebat III/F-3 Keluarahn Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam jangka waktu 7 x 24 jam terhitung sejak dikeluarkannya Surat Peringatan ini.
- 5) Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2017 Tergugat II telah mengirimkan Surat Nomor : 1275/1.758.1 perihal Peringatan ke
- 2 (dua) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan sendiri tanah dan bangunan diatas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 374 atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Kesehatan seluas 6.322 m2 yang terletak di Jalan Hang Jebat III/F-3 Keluarahn Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam jangka waktu 3 x 24 jam terhitung sejak dikeluarkannya Surat Peringatan ini.
- 6) Bahwa pada tanggal 6 Desember 2017 Tergugat II telah mengirimkan Surat Nomor : 1289/1.758.1 perihal Peringatan ke
- 3 (tiga) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan sendiri tanah dan bangunan diatas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 374 atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Kesehatan seluas 6.322 m2 yang terletak di Jalan Hang Jebat III/F-3 Keluarahn Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam jangka waktu 1 x 24 jam terhitung sejak dikeluarkannya Surat Peringatan ini.
- 7) Bahwa sekalipun Tergugat II telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 kali namun sampai saat ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan dan memenuhi surat peringatan tersebut.
- 8) Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (“Perpu 51 tahun 1960”) Pasal 1 dan 2 menyebutkan :

“Pasal 1 :

Hal 56 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)



Dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

1. Tanah ialah :
  - a. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
  - b. Tanah yang tidak termasuk huruf a yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau Badan Hukum.
2. Yang berhak : ialah jika mengenai tanah yang termasuk dalam :
  - 1/a. Negara dalam hal ini Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuknya;
  - 1/b. Orang atau Badan Hukum yang berhak atas tanah itu.
3. Memakai Tanah : ialah menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.

4. ....”

“Pasal 2 :

Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”

Berdasarkan Perpu 51 Tahun 1960 Pasal 1 dan Pasal 2 dapat dipahami bahwa siapapun dilarang menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, yang telah dikuasai oleh orang atau Badan Hukum.

Bahwa faktanya objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa alas hak sejak tahun 1977, dan Penggugat Rekonvensi melalui Tergugat II dan Turut Tergugat I telah melakukan sosialisasi serta mengirimkan surat kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Nomor : 1224/1.758.1 tanggal 21 Nopember 2017 perihal Pemberitahuan, yang pada pokoknya memberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan diatas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 374/Gunung atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Kesehatan seluas 6.322m2 yang

Hal 57 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



terletak di Jalan Hang Jebat III/F-3 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan secara sukarela.

Faktanya Tergugat Rekonvensi sampai saat ini tetap tidak melakukan pengosongan. Dengan demikian jelas bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melanggar Pasal 2 Perpu No. 51 Tahun 1960 karena Tergugat Rekonvensi telah menguasai bangunan diatas tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat mengoptimalkan asetnya.

b. Unsur Kesalahan ;

Dari Uraian sebagaimana pada huruf a diatas, jelas bahwa unsur kesalahan telah terpenuhi, karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi.

c. Unsur Kerugian ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat mengoptimalkan asetnya, yang diuraikan sebagai berikut :

- Kerugian Materiil :

Bahwa sebagaimana perhitungan berdasarkan nilai dalam rekapitulasi Hasil Penilaian Barang dari tahun 1998, diketahui bahwa nilai tanah obyek sengketa sebesar Rp. 241.000.000.000,- (dua ratus empat puluh satu milyar).

Bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah menguasai tanah obyek sengketa dengan tanpa hak sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 2018 yaitu selama 40 tahun.

Sehingga nilai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat penguasaan tanah tanpa izin adalah :

$3,3 \% \times \text{Rp. } 241.000.000.000,- \times 40 \text{ tahun,-} = \text{Rp. } 321.012.000.000,-$  (tiga ratus dua puluh satu milyar dua belas juta rupiah).

- Kerugian Immateriil :

Hal 58 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 2018, nilai kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat adanya gugatan perkara a quo dan sampai saat ini tidak dapat mendayagunakan asetnya (tanah obyek sengketa) menimbulkan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu trilyun rupiah).

d. Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian yang ditimbulkan ;

- (1) Salah satu unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adalah adanya hubungan kausal (hubungan sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
- (2) Dari uraian huruf a tentang unsur perbuatan melawan hukum jika dikaitkan dengan uraian huruf c tentang unsur kerugian, jelas ada hubungan kausal antara perbuatan Tergugat Rekonvensi dan kerugian yang ditimbulkan.
- (3) Sedangkan unsur kerugian sebagaimana diuraikan pada huruf c diatas merupakan kerugian yang dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, karena kerugian yang Penggugat Rekonvensi tuntutan dalam perkara a quo merupakan kerugian yang nyata-nyata diakibatkan langsung oleh perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi.

11. Dengan demikian jelas dan tegas bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu melanggar Perpu No. 51 Tahun 1960 Pasal 2 yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 321.012.000.000,- (tiga ratus dua puluh satu miliar dua belas juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu trilyun rupiah).

## TENTANG DWANGSOM

Bahwa oleh karena sampai saat gugatan rekonvensi diajukan Tergugat Rekonvensi masih menguasai bangunan diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 403/KMK.06/2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Tindak Lanjut Hasil Penertiban Barang Milik Negara pada Kementerian/Lembaga dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 78/Pmk.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan

Hal 59 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemanfaatan Barang Milik Negara sehingga gugatan Penggugat Rekonvensi mengenai pemenuhan suatu kewajiban untuk mengosongkan seluruh areal yang menjadi objek dalam perkara ini, dan dalam pelaksanaan putusannya mungkin diperlukan adanya pemaksaan, karena sangat dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi tidak mau melaksanakan dengan sukarela. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 606 a Rv maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah); perhari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde).

## TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA

Bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat Rekonvensi mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Verzet (Uit Voorbar bij Voorraad)

## TENTANG PROVISI

- 1) Bahwa Penggugat khawatir kalau Tergugat Rekonvensi mengalihkan dan atau membebani hak-hak lain atas tanah dan bangunan Objek Sengketa, maka untuk menjaga agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia – sia (illusoir), Penggugat bersama ini memohon diterapkannya ketentuan Pasal 48 Reglemen Acara Perdata (Rv) yang menyatakan:

“Hakim sebelum mengambil putusan akhir dapat mengambil putusan persiapan atau putusan sela. Putusan persiapan mencakup putusan-putusan dan surat-surat perintah yang dikeluarkan untuk memberi petunjuk-petunjuk mengenai perkara dan yang bermaksud memperisapkan keputusan akhir tanpa mempengaruhi pokok perkaranya.

Putusan sela mencakup putusan-putusan dan surat-surat perintah yang memberi jalan kepada hakim sebelum memutus perkara yang bersangkutan, memperoleh bukti, memerintahkan suatu penyelidikan ataupun pengarahannya yang dapat menentukan dalam pengambilan putusan”.

- 2) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 48 Rv tersebut, Penggugat Rekonvensi bersama ini memohon agar Yth Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi agar selama pemeriksaan perkara ini berlangsung untuk menghentikan segala

Hal 60 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### 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

kegiatan dan mengosongkan tanah objek sengketa, termasuk untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Tergugat I tanpa syarat.

Berdasarkan uraian dasar hukum di atas jelas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima seluruhnya, bersama ini perkenankanlah Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan, kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI :

- DALAM EKSEPSI
  1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
  2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.
  3. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
- DALAM POKOK PERKARA:
  1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
  2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
- DALAM PROVISI :
  1. Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.
  2. Menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat untuk menghentikan segala kegiatan dan mengosongkan tanah objek sengketa.
  3. Menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Tergugat I tanpa syarat.
  4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II tetap melanjutkan tindakan pengosongan dan/atau pembongkaran bangunan-bangunan yang berdiri di atas objek sengketa sebelum putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap.

## DALAM REKONVENSI :

### DALAM PROVISI :

- Menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat untuk menghentikan segala kegiatan, dan mengosongkan tanah objek sengketa.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat

Hal 61 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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

Konvensi untuk seluruhnya.

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang menempati tanah objek sengketa dalam Sertifikat Hak Pakai No.374/Gunung seluas 6.322 m<sup>2</sup> atau siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan tanah dan bangunan kembali kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong sempurna.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil Rp. 321.012.000.000,- (tiga ratus dua puluh satu miliar dua belas juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu trilyun rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar dwangsom kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sampai adanya penyerahan bangunan dalam keadaan kosong sempurna yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Pakai No.374/Gunung seluas 6.322 m<sup>2</sup> apabila lalai/ terlambat melaksanakan isi putusan ini yang dapat ditagih sekaligus tanpa syarat dan harus dibayar secara tunai;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad)

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Atau,

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

## SUBSIDAIR

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

## **Jawaban Tergugat II:**

### **A. DALAM EKSEPSI**

#### **I. Eksepsi Kompetensi Absolute**

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya keberatan atas diterbitkannya Surat Peringatan 1 No. 1236/-1.758.1 tanggal 23 November 2017 yang

Hal 62 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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

intinya meminta Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, karena tanah dan bangunan yang terletak di jalan Hang Jebat III/F3 Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru Kota Adm. Jakarta Selatan milik Kementerian Kesehatan berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 374/Kementerian Kesehatan.

Memperhatikan Ketentuan di bawah ini :

Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (3) : " Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sementara objek gugatan yang menjadi dasar gugatan adalah diterbitkannya Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III

Pasal 134 HIR yang menyebutkan:

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

Sehingga objek gugatan tersebut diatas adalah merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.

II.Gugatan Penggugat tidak berdasarkan Hukum.

Bahwa Penggugat mendalilkan telah mendapatkan tanah dari SK Gubernur Tahun 1970, bahwa kalau kita tinjau kembali isi dari SK Gubernur Tahun 1970 yang berbunyi "Penunjukkan Peruntukkan/dan Penggunaan Tanah Untuk Bidang Pendidikan dan Kesejahteraan Masyarakat bukan untuk diberikan kepada Perkumpulan Keluarga Berencana Indonesia karena didalam Surat Keputusan Menteri Kesehatan RI No. 199/IV/AU/P.KES/6/75 menetapkan :

- Menyetujui perpanjangan untuk penggunaan gedung dan komplek P.L.P.N.PKBI selama 2(dua) tahun terhitung sejak tanggal keputusan ini.
- Setelah masa 2 (dua) tahun termaksud dalam diktum satu diatas, komplek beserta bangunan diatasnya harus sudah diserahkan oleh PKBI kepada Departemen Kesehatan.

Oleh karena itu Perkumpulan Keluarga Berencana Indonesia tidak dapat membuktikan kepemilikan dan alas hak yang dimilikinya, karena hanya

Hal 63 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)





menunjukkan SK Gubernur Tahun 1970 yang bukan merupakan bukti kepemilikan, sementara bidang tanah tersebut keperdataannya dipunyai oleh Kementerian Kesehatan berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 374/Kementerian Kesehatan.

**III. Gugatan kurang Pihak**

Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya menempati tanah dan gedung milik Kementerian Kesehatan yang terletak di Jalan Hang Jebat III/F3 Kelurahan Gunung Kec. Kebayoran Baru Kota Adm. Jakarta Selatan. Berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 374/Kementerian Kesehatan.

- a. Bahwa jelasnya perkara aquo seharusnya kantor BPN Kota Adm. Jakarta Selatan yang sudah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai 374/kementerian Kesehatan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo.
- b. Dengan tidak ditariknya BPN sebagai pihak mengakibatkan tidak terangnya perkara ini.

Berdasarkan uraian diatas maka jelas gugatan Penggugat harus tidak di dukung oleh posita yang jelas, oleh karena itu sangat berdasarkan hukum apabila Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**B. KUALIFIKASI PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBELS)**

Bahwa Penggugat mendalilkan pada posita gugatannya memiliki tanah dan menempatnya dengan dalil penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya yang terletak di Jalan Hang Jebat III/F3 Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru Kota Adm. Jakarta Selatan namun tidak dapat membuktikan bukti kepemilikan dan alas hak yang dimilikinya, sementara bidang tanah tersebut keperdataannya dipunyai oleh Kementerian Kesehatan SHP 374/Kementerian Kesehatan.

Memperhatikan ketentuan dibawah ini

Pasal 1865 KUHPdata menyatakan : " Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau adanya peristiwa tersebut.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan " ... Peralihan Hak atas tanah dan





hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ..." sehingga somir Penggugat tidak berdasarkan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 : " bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)".

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/sip 1973 menyatakan bahwa objek gugatan tidak jelas, maka gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

### **C. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menyatakan seluruh dalil-dali Penggugat yang tidak berdasarkan hukum kecuali diakui dengan tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II akan memberikan jawaban dengan tegas kebenarannya dan akan memberikan dalil-dali gugatan yang tidak jelas sesuai dengan satu pengertian hukum yang terjadi terkait perkara aquo.
3. Bahwa apa yang diuraikan dalam posisinya Penggugat pada angka 5 dan angka 6 pada dasarnya tidak membenarkan seluruhnya dalil-dali Penggugat tersebut yang mengklaim bidang tanah SHP 374/Kementerian Kesehatan dengan dasar SK Gubernur 1970. Namun dalam perjalanannya Penggugat tidak pernah mengajukan perolehan hak sebagaimana diamanatkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

".....bahwa tanah sengketa dalam perkara aquo berawal dari adanya occupatie vergunning (berupa izin mempergunakan tanah) tanggal 1 Maret 1958 No. 1923 Kepada PKBI sesuai dengan isi perjanjian antara Departemen Kesehatan RI dan PKBI yang tertuang dalam surat Keputusan Menteri Kesehatan RI No. 199/IV,AU/P.Kes/6/75 tentang perpanjangan Penggunaan Gedung dan Komplek P.L.P.N.P.K.B.I di Jalan Hang Jebat III Blok F Kebayoran Baru Jakarta., yang mana bukan merupakan Hak Milik Penggugat karena izin tersebut diberikan oleh Kementerian Kesehatan pada waktu perpanjangan penggunaan gedung, akhirnya tanah sengketa tersebut sebenarnya adalah tanah negara".

*Hal 65 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel*



Bahwa para Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan perolehan Hak sesuai peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dan Kementerian Kesehatan telah memperoleh alas Hak tanah sengketa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 02 - 08 – 1999 No. 1.711.2/58/HP/SK/99 sebagai dasar penerbitan SHP No. 374/Kementerian Kesehatan tanggal 10-08-1999 a.n Kementerian Kesehatan.

Sehingga terpatahkan dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan bidang tanah aquo adalah milik PENGGUGAT, karena bidang tanah aquo telah menjadi milik Kementerian Kesehatan dan menjadi Barang Milik Negara sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk pensertipikatan Barang Milik Negara (BMN) Berupa Tanah.

4. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya Jo Peraturan Gubernur Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak bahwa Walikota dibantu Satpol PP dapat melaksanakan penertiban terhadap pemakaian/penguasaan tanah tanpa izin yang berhak.
5. Bahwa atas surat permohonan Sekretaris Jenderal Kementerian Kesehatan RI Nomor HK.02.03/III/1392/2017 tanggal 19 Mei 2017 hal Permohonan pengosongan tanah dan bangunan milik Kementerian Kesehatan yang dikuasai oleh LSM Perkumpulan Keluarga Berencana Indonesia (PKBI) telah dilaksanakan rapat koordinasi SKPD/UKPD terkait, Kementerian Kesehatan RI beserta Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 4 Agustus 2017 dan 21 Agustus 2017 serta Kementerian Kesehatan RI telah melaksanakan ekspose (paparan) hasil penelitian data yuridis dan data fisik kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 13 September 2017 dan mendapat rekomendasi Bapak Gubernur pada tanggal 4 Oktober 2017.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Gubernur Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak, Camat Kecamatan Kebayoran Baru beserta instansi terkait telah melaksanakan sosialisasi kepada Saudara pada tanggal 13 November 2017 di Kecamatan Kebayoran Baru.
7. Bahwa berdasarkan Pasal 9 huruf b Pergub 207 Tahun 2016 dilaksanakan pemberitahuan secara tertulis kepada para penghuni

Hal 66 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor 1224/-1.758.1 tanggal 21 November 2017 yang diterima oleh Ketua Pengurus Perkumpulan Berencana Indonesia (PKBI) (Para Penghuni dan atau siapa saja yang menempati/menghuni tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 374/Kementerian Kesehatan.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 9 huruf b diterbitkan surat peringatan oleh karena penghuni tidak mengindahkan surat pemberitahuan sebagai berikut :
  - a. Surat Peringatan ke-1 (SP I) Nomor 1236/-1.758.1 tanggal 23 November 2017.
  - b. Surat Peringatan ke-2 (SP II) Nomor 1275/-1.758.1 tanggal 30 November 2017.
  - c. Surat Peringatan ke-3 (SP III) Nomor 12894/-1.758.1 tanggal 6 Desember 2017.
9. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan hasil inventarisasi Kelurahan Gunung yang dilaporkan kepada Camat Kebayoran Baru dengan nomor 829/-1.711.7 tanggal 14 November 2017 dan Hasil Survei gedung PKBI Jl. Hang Jebat III/F3 Kelurahan Gunung diatas lokasi bidang tanah tersebut yang dikuasai oleh Perkumpulan Keluarga Berencana Indonesia (PKBI) yang sudah berakhir izinnya dari Kementerian Kesehatan dijelaskan sebagai berikut :

NO	JENIS	JUMLAH	KETERANGAN
1.	Gedung PKBI	2 Lantai	Diatas Tanah milikKementerianKesehatan RI
2.	Aula	1	
3.	RuangDiskusi	3	
4.	Kamar	75	
5.	RuangMakan	1	
6.	Saranalbadah/Mushollah	1	Depan dan samping Selatan
7.	RuangParkir	2	
8.	Karyawan	± 60 orang	
9.	Luas	6.322 M	
10.	Terlampir pada Visual	-	

Hal 67 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



10. Dasar dilaksanakannya penertiban terhadap objek tanah tersebut yang menunjukkan keperdataan masih melekat an.Kementerian Kesehatan adalah sebagai berikut :
  - a.Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.
  - b.Pergub Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak;
  - c.Surat Keputusan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Kotamadya Jakarta Selatan Nomor 1.711.2/58/HP/SK/99 tanggal 02-08-1999.
  - d.Sertifikat Hak Pakai 374/Kementerian Kesehatan
11. Bahwa menanggapi dalil gugatan PENGUGAT angka 3, Para Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan perolehan hak sesuai Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah sedangkan Kementerian Kesehatan telah mengajukan permohonan sertifikat sejak tahun 1999 dan telah memperoleh alas hak atas tanah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Kotamadya Jakarta Selatan Nomor 1.711.2/58/HP/SK/99 tanggal 02-08-1999 sebagai dasar Penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 374/Kementerian Kesehatan tanggal 10 Agustus 1999 a.n Kementerian Kesehatan.
12. Bahwa terhadap gugatan Penggugat di Petitum Poin 18 haruslah ditolak atau dikesampingkan karena tuntutan Penggugat untuk menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu Milyar Rupiah) adalah dalil-dalil mengada ada dan tidak berdasarkan hukum.
13. Selain dan selebihnya atas dalil-dalil dari PENGUGAT hanya mangada-ada dan tidak berdasarkan hukum dan tidak akan kami tanggapi.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat II mohon pertimbangan Majelis Hakim untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutus dalam pokok perkara ini dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI ABSOLUT**

  1. Menerima seluruh dalil-dalil eksepsi Absolut Tergugat untuk seluruhnya.
  2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

**DALAM EKSEPSI**

  1. Menerima seluruh dalil-dalil TERGUGAT untuk seluruhnya dalam Eksepsi

;

Hal 68 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima seluruh dalil TERGUGAT II untuk seluruhnya dalam pokok perkara ;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Surat Keputusan Walikota kota administrasi Jakarta Selatan Nomor Surat Peringatan ke-3 (SP III) Nomor 12894/-1.758.1 tanggal 6 Desember 2017 sah secara hukum.
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dan/atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**Jawaban Turut Tergugat :**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Pengugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara.

**A. SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR DKI JAKARTA NO. AD. 7/2/34/70  
DIBUAT ATAS TANAH NEGARA YANG DIMILIKI OLEH DEPARTEMEN  
KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA**

3. Bahwa tanah objek perkara yang ditunjuk dalam Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. Ad. 7/2/34/70 tanggal 25 April 1970 adalah Occupatie Vergunning Nomor 1923 tanggal 1 Maret 1958 sebagaimana tertera dalam Bagian Menetapkan Angka I. (Bukti TT-1)
4. Bahwa Turut Tergugat menerima tanah objek perkara dari Tergugat I sebagai milik Tergugat I dengan dasar kepemilikan Occupatie Vergunning Nomor 1923 tanggal 1 Maret 1958 sebagaimana disebutkan dalam Surat Timbang Terima dari Prof. G.A. Siwabessy atas nama Departemen Kesehatan RI kepada Mayor Jenderal Ali Sadikin, Gubernur DKI Jakarta. (Bukti TT-2)
5. Bahwa Surat Timbang Terima dimaksud menyatakan Tergugat I menyerahkan tanah objek perkara kepada Turut Tergugat dengan persyaratan yang disebutkan dalam Surat Tergugat I kepada Turut Tergugat Nomor 59/ab/B.VII/69 tanggal 10 Februari 1969 yaitu syarat penyerahan kembali lahan tersebut dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah digunakan. (Bukti TT-3)

Hal 69 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





**B. SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KDI JAKARTA NO. AD. 7/2/34/70  
OLEH GUBERNUR BUKAN SURAT PEMBERIAN HAK ATAS TANAH**

6. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1967 Tentang Pembagian Tugas dan Wewenang Agraria, Pasal 4 ayat (1), mengatur bahwa Kepala Daerah dilarang memberikan tanah Negara dengan sesuatu hak apapun, yang tidak secara tegas wewenangnya diserahkan kepadanya, sekalipun dengan “sementara”. (Bukti TT-4)
7. Bahwa oleh karena itu, Surat Keputusan Gubernur KDI Jakarta No. Ad. 7/2/34/70 tanggal 25 April 1970 tentang Surat Penunjukan, Peruntukan/Penggunaan Tanah oleh Gubernur bukanlah dimaksudkan sebagai pemberian tanah negara sebagai hak milik atau hak guna bangunan atau hak tanah apapun kepada Perkumpulan Keluarga Berencana Indonesia.

**C. SURAT IZIN PENUNJUKAN/PENGGUNAAN TANAH (SIPPT) BUKAN  
BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

8. Bahwa Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. Da. 11/3/11/72 Tahun 1972 tentang Penyempurnaan Prosedur Permohonan Izin Membebaskan dan Penunjukan/Penggunaan Tanah Serta Prosedur Membebaskan Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya untuk Kepentingan Dinas/Swasta di Wilayah DKI Jakarta, Pasal 19 ayat (2), menyatakan “surat izin penunjukan hanya dapat dipergunakan untuk mohon izin bangunan”. (Bukti TT-5)
9. Bahwa Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 41 Tahun 2001, Pasal 1 angka 12, menyatakan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disebut SIPPT adalah surat izin penunjukan/penggunaan tanah yang diberikan kepada para pengembang dalam rangka pengembangan suatu kawasan dan/atau guna permohonan hak atas tanah.
10. Bahwa Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 Tahun 2008 tentang Pengecualian Pengenaan Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah, masih tetap mencantumkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. Da. 11/3/11/72 Tahun 1972 sebagai dasar hukum pada bagian Mengingat angka 8.
11. Bahwa oleh karena itu, Surat Keputusan Gubernur KDI Jakarta No. Ad. 7/2/34/70 tanggal 25 April 1970 tentang Surat Penunjukan, Peruntukan/Penggunaan Tanah oleh Gubernur bukanlah

Hal 70 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksudkan sebagai bukti hak milik atas tanah sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, dan bila SIPPT ingin diajukan permohonan hak atas tanah harus melalui pembebasan tanah lebih dahulu.

**D. SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KDI JAKARTA NO. AD. 7/2/34/70 TIDAK BERLAKU LAGI SEJAK TERBITNYA SERTIFIKAT HAK PAKAI NO. 374 TANGGAL 10 AGUSTUS 1999 ATAS NAMA DEPARTEMEN KESEHATAN RI**

12. Bahwa kepemilikan Kementerian Kesehatan RI atas tanah seluas 6.322 M2, yang terletak di Jl. Hang Jebat III/F.3, Kelurahan Gunung, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan SHP Nomor 374/Gunung atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia yang diakui keabsahannya oleh Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta .
13. Bahwa sejak tahun 1969 tanah dimaksud dimanfaatkan oleh LSM PKBI berdasarkan:
  - a. Persetujuan penggunaan gedung selama 2 tahun sesuai surat Menteri Kesehatan RI kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta Raya No. 59/Kab/B.VIII/69 tanggal 10 Februari 1969;
  - b. Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor Ad. 7/2/34/70 tanggal 25 April 1970 tentang Penunjukan Peruntukkan/Penggunaan Tanah seluas 5.400 M2, Terletak di Kebayoran Baru Wilayah Jakarta Selatan, Untuk Gedung National Training Centre; dan
  - c. Perpanjangan waktu penggunaan gedung selama 2 tahun, yaitu sampai dengan tahun 1977, sesuai Surat Keputusan Menteri Kesehatan RI No. 199/IV.AU/P.KES./6/75 tanggal 7 April 1975.
14. Bahwa Kementerian Kesehatan RI tidak memberikan perpanjangan penggunaan gedung kepada LSM PKBI, dan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta yang ditujukan kepada Perkumpulan Keluarga Berencana Indonesia (PKBI), bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, maka dengan terbitnya SHP Nomor 374/Gunung tanggal 10 Agustus 1999, Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta dimaksud batal demi hukum, dan penggunaan tersebut tanpa izin dari Kementerian Kesehatan RI..

Hal 71 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

**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)



15. Bahwa berdasarkan hasil rapat koordinasi SKPD/UKPD terkait, Kementerian Kesehatan, beserta Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 4 Agustus 2017 dan 21 Agustus 2017 dan berdasarkan hasil ekspose, disimpulkan bahwa penertiban atas tanah dan bangunan di atas tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor 374/Gunung dapat dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya yang pelaksanaannya dikoordinasikan oleh Walikota Jakarta Selatan dengan berpedoman Peraturan Gubernur Nomor 207 Tahun 2016. (Bukti TT-6)
16. Bahwa sesuai Peraturan Gubernur Nomor 207 Tahun 2016, hasil ekspose dituangkan dalam Berita Acara (terlampir) yang merupakan rekomendasi dari Tim Pengkajian Hasil Penelitian dan Verifikasi Permohonan Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak telah disetujui Gubernur DKI Jakarta untuk pelaksanaan penertiban berdasarkan disposisi Gubernur yang disampaikan melalui Biro Hukum Setda. DKI Jakarta kepada Walikota Kota Administratif Jakarta Selatan. (Bukti TT-7)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus perkara dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak melanjutkan perdebatannya, pihak Penggugat mengajukan repliknya, sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan dupliknya, dan untuk mempersingkat putusan ini telah dianggap dimuat dalam putusan ini segala sesuatu yang telah tercantum dengan jelas dalam berita acara pemeriksaan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu :

1. Surat Timbang terima dari Tergugat I kepada Turut Tergugat tentang tanah sengketa (P-1) (copy dari copy);
2. Surat Keterangan Kepala Agraria Daerah Kota Jakarta Selatan No.67/TU//Ad/70 tanggal 1 Juli 1970 kepada Penggugat (P-2) (copy dari copy);
3. Gambar Situasi tanggal 6 Juli 1997 No.4487/1997 atas tanah sengketa (P-3) (copy dari copy);

Hal 72 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Tembusan surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No.1.711.2/3777/S/1996 tanggal 6 Nopember 1996 kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI.Jakarta perihal permohonan hak Pakai atas nama Tergugat I seluas 63.575 M2 (P-4) (copy dari copy);
5. Tembusan Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No.1.711.2/4753/S/1997 tanggal 27 Nopember 1997 kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI.Jakarta perihal permohonan Hak tanah atas nama Penggugat (P-5) (copy dari copy);
6. Tembusan Surat No.B.52/SESPP/04/2000 tanggal 19 April 2000 dari Bpk.Bondan Gunawan S, selaku Sekretaris Pengendalian Pemerintahan kepada Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal permohonan Penyelesaian Status Tanah PKBI (P-6) (copy dari copy);
7. Surat No.142/37.2-800/IX/2017 tertanggal 26 September 2017 dari Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria,Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN kepada Penggugat perihal Tindak Lanjut Penyelesaian Tanah Sengketa (P-7) (copy dari copy);
8. Tembusan Surat Undangan No.1185/-1.758.1 tertanggal 10 Nopember 2017 dari Tergugat II kepada Penggugat mengenai Sosialisasi Penertiban Bangunan diatas tanah sengketa (P-8) (copy dari copy);
9. Surat Peringatan I No.1236/-1.758.1 tertanggal 23 Nopember 2017 dari Tergugat I kepada Penggugat meminta untuk mengosongkan tanah bangunan diatas tanah sengketa (P-9) (sesuai dengan asli);
10. Foto-foto pertemuan antara Penggugat beserta jajaran Pengurus Penggugat dengan Bpk.Ir.Basuki Tjahaya Purnama selaku Pelaksana Tugas Gubernur DKI beserta dengan Kepala Biro pada tanggal 11 Nopember 2015 (P-10) (sesuai dengan asli);
11. Salinan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota No.Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang Penunjukan/Peruntukan/Penggunaan tanah seluas 5.400 M2 terlertak di Jl.Gang Jebat II Blok F3, Kebayoran Baru, Wilayah Jakarta Selatan untuk Gedung National Training Centre (SK Gubernur DKI 1970) (P-11) (copy dari copy);
12. Surat Keberatan Penggugat kepada Tergugat II No.0983/AK4.01/2017 tanggal 27 Nopember 2017 tentang keberatan Pengosongan Tanah Sengketa (P-12) (sesuai dengan asli);

Hal 73 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Surat Penggugat kepada Turut Tergugat No.1009/AK4.01/2 tanggal 4 Desember 2017 tentang Perlindungan Hukum atas Pengosongan Tana Sengketa (P-13) (sesuai dengan asli);
14. Surat Penggugat kepada Tergugat II No.1023/AK4.01/2017 tanggal 7 Desember 2017 tentang Tanggapan Atas Pengosongan Tanah Sengketa (P-14) (sesuai dengan asli);

Menimbang bahwa surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara ini, kecuali surat bukti P-1,P-2,P-3,P-4,P-5,P-6,P-7,P-8,P-9, dan P-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya tersebut, pihak Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu :

## **Surat-surat bukti Tergugat I :**

1. Sertifikat Hak Pakai Nomor : 374 Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru Jakrta Selatan tahun 1999 seluas 6.322 m2 atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia, Surat Ukur tanggal 15 Juli 1999 No. 09.04.05.04.00464/99.  
(T.I-1) (sesuai dengan asli);
2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 961 / SKPT / IX / 2017 tanggal 29 September 2017 (T.I-2) (sesuai dengan asli);
3. Laporan Hasil Inventarisasi dan Penilaian BMN No.LHIP-267/WKN07/KPKNL.07102/2017 tanggal 27 Desember 2017 dari Tim Pelaksana Penilaian Kembali Barang milik Negara Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI (T.I-3) (sesuai dengan asli);
4. Surat Menteri Kesehatan kepada Gubernur DKI.Jakarta No.59/ab/B.VII/69 tanggal 10 Februari 1969 (T.I-4) (copy dari copy);
5. Surat Timbang Terima tentang tanah seluas 5.400 M2 dari Departemen Kesehatan kepada Pemerintah DKI.Jakarta (T.I-5) (copy dari copy);
6. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Jakarta No.Ad.7/2/34/70 tanggal 25 April 1970 tanggal 25 April 1970 (T.I-6) (copy dari copy);
7. Surat Pengurus PKBI kepada Menteri Kesehatan RI.No.106/AK.5.01/75 tanggal 25 Januari 1975 yang pada pokoknya PKBI memohon perpanjangan Penggugaan gedung selama 5 (lima) tahun (T.I-7) (copy dari copy);

Hal 74 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### 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

8. Surat Keputusan Menteri Kesehatan RI No.199/IV/.AU/P.KES/6/75 tanggal 7 April 1975 tentang perpanjangan waktu penggunaan gedung dan komplek PLPN PKBI di Jl.ang Jebat II Blok F Kebayoran Baru Jakarta (T.I-8) (copy dari copy) ;
9. Surat dari Menteri Negara Agraria/Kepala BPN kepada Kanwil BPN DKI Jakarta No.570.31-4350 tanggal 10 Nopember 1998 (T.I-9) (sesuai dengan asli);
10. Surat tembusan dari Departemen Keuangan RI kepada Ketua Pengurus PKBI No.S-2151/A/2001 tanggal 30 Mei 2001 perihal penyelesaian hak atas tanah Jl.Hang Jebat III/F-3 Keb.Baru, Jakarta Selatan (T.I-10) (copy dari copy);
11. Surat dari Direktorat Jenderal Menteri Keuangan kepada Sekretaris Presiden RI No.S-2929/A/2001 tanggal 24 Juli 2001 tanggal 24 Juli 2001 perihal Penyelesaian Permohonan hak atas tanah PKBI (T.I-11) (copy dari copy);
12. Surat PKBI kepada Menteri Kesehatan RI No. 301/Ak.4.01/04 tanggal 14 April 2004 (T.I-12) (sesuai dengan asli);
13. Surat Sekretaris Jenderal Menteri Kesehatan kepada Pengurus Nasional PKBI No.PL.00.SJ.III.2688 tanggal 28 Oktober 2004 perihal : Permohonan ijin penggunaan tanah untuk waktu tak terbatas (T.I-13) (sesuai dengan aslinya);
14. Surat Sekretaris Jenderal Menteri Kesehatan kepada Pengurus Nasional PKBI No.PL.00.SJ.III.0218 tanggal 1 Maret 2006 perihal : Penggunaan tanah Depkes di Jl.Hang Jebat III/F3 Keb.Baru oleh PKBI (T.I-14) (sesuai dengan aslinya);
15. Surat Kepala Biro Keuangan dan Perlengkapan Sekjend Departemen Kesehatan No.PL.04.01.4.348/08 tanggal 1 Februari 2008 perihal : penggunaan tanah Depkes di Jl.Hang Jebat III/F3 Keb.Baru oleh PKBI (T.I-15) (sesuai dengan asli);
16. Surat dari PKBI kepada MenKes tanggal 1 Maret 2011 No.0275/AK4.01/2011 (T.I-16) (sesuai dengan asli);
17. Surat Menteri Kesehatan kepada ketua Pengurus Nasional PKBI tanggal 3 Mei No.HK.05.01/IV/0671/2011 (T.I-17) (copy dari copy);
18. Surat PKBI kepada Menteri Kesehatan RI tanggal 8 Juli 2011 No.0838/AK4.01/2011 perihal Permohonan ijin untuk hak guna serah tanah di Jl.Hang Jebat III/F3 Keb.Baru, Jakarta Selatan (T.I-18) (sesuai dengan asli);

Hal 75 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Surat Sekretaris Jenderal Menteri Kesehatan kepada Pengurus Nasional PKBI No.PL.03.01/III/1614/2011 tanggal 10 Oktober 2011 perihal : Permohonan izin untuk Hak Guna Bangun Guna Serah di Jl.Hang Jebat III/F3 Keb.Baru oleh PKBI (T.I-19) (sesuai dengan aslinya);
20. Tarif Wisma PKBI Penginapan termasuk makan pagi (T.I-20) (sesuai dengan asli);
21. PP.No.27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah pasal 42 (T.I-21) (Print Out);
22. PP.No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tana pasal 32 (T.I-22) (Print Out);

Menimbang bahwa surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara ini, kecuali surat bukti T.I-4,T.I-6,T.I-7,T.I-8,T.I-11,T.I16,T.I-17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

## **Surat-surat bukti Tergugat II :**

1. Surat permohonan dari Sekretaris Jenderal Kementerian Kesehatan RI No.K.02.03/III/1392/2017 tanggal 19 Mei 2017 ditujukan kepada Gubernur Prop.DKI.Jakarta (T.II-1) (copy dari copy);
2. Surat Kepala Biro ukum No.2283/-1.711.323 tanggal 13 Oktober 2017 kepada Walikota Kota Adm.Jakarta Selatan hal: Penyampaian disposisi Gubernur terkait pelaksanaan penertiban bangunan dan benda-benda diatas tanah sertifikat Hak Pakai Nomor 374/Gunung seluas 6.322 M2 yang terletak di Jl.Hang Jebat III/F3 Kel.Gunung,Kec.Keb.Baru, Jakarta Selatan (T.II-2) (sesuai dengan asli);
3. Surat Pemberitahuan Walikota Kota Adm.Jakarta Selatan No.1224/-1.758.1 tanggal 21 Nopember 2017 kepada Ketua Pengurus PKBI (T.II-3) (sesuai dengan asli);
4. Surat Peringatan ke-1 (satu) yang dikeluarkan oleh Walikota Kota Adm.Kota Jakarta Selatan No.1236/-1.758.1 tertanggal 23 Nopember 2017 kepada Ketua Pengurus PKBI (T.II-4) (sesuai dengan asli);
5. Surat Peringatan ke-2 (dua) yang dikeluarkan oleh Walikota Kota Adm.Kota Jakarta Selatan No.1275/-1.758.1 tertanggal 3 Nopember 2017 kepada Ketua Pengurus PKBI (T.II-5) (sesuai dengan asli);
6. Surat Peringatan ke-3 (dua) yang dikeluarkan oleh Walikota Kota Adm.Kota Jakarta Selatan No.1289/-1.758.1 tertanggal 6 Desember 2017 kepada Ketua Pengurus PKBI (T.II-5) (sesuai dengan asli);

Hal 76 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### 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

7. Surat yang dikeluarkan Walikota Kota Adm.Jakarta Selatan No.1288/-1.711 tanggal 6 Desember 2017 kepada Ketua Pengurus Nasional PKBI (T.II-7) (sesuai dengan asli);
8. Surat yang dikeluarkan Walikota Kota Adm.Jakarta Selatan No.1325/-1.711 tanggal 11 Desember 2017 kepada Gubernur Prop.DKI.Jakarta hal: Laporan Permasalahan tana Kemenkes RI Jl.Hang Jebat III/F3 Kel.Gunung Kec.Keb.baru (T.II-8) (sesuai dengan asli).

Menimbang bahwa surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara ini, kecuali surat bukti T.II-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

## **Surat-surat bukti Turut Tergugat :**

1. Surat Keputusan Gubernur DKI.Jakarta No.Ad.7/2/34/70 tanggal 25 April 1970 (TT-1) (copy dari copy);
2. Surat Timbang Terima dari Prof.G.A.Siwabessy atas nama Departemen Kesehatan RI kepada Mayor Jenderal Ali Sadikin Gubernur DKI.Jakarta (TT-2) (copy dari copy);
3. Surat Tergugat I kepada Turut Tergugat No.59/ab/B.VII/69 tanggal 10 Februari 1969 yaitu, syarat penyerahan kembali lahan tersebut dalam jangka waktu 2 (dua) taun setela digunakan (TT-3) (copy dari copy);
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 tahun 1967 tentang Pembagian Tugas dan wewenang Agraria (TT-4) (Print Out);
5. Keputusan Gubernur Prop.DKI Jakarta No.Da.11/3/11/72 taun 1972 tentang Penyempurnaan Prosedur Permoonan izin membebaskan dan Penunjukan/Penggunaan tana serta prosedur Membebaskan Tana dan Benda-benda yang ada diatasnya untuk kepentingan dinas/swasta di wilayah DKI.Jakarta (TT-5) (Print Out);
6. Laporan Hasil Ekspose terkait permohonan penertiban bangunan di atas tanah Sertifikat Hak Pakai No.374/Gunung seluas 6.322 M2 yang terletak di Jl.Hang Jebat III/F3, Kel.Gunung,Keb.baru,Jakarta Selatan No.1225/-1.758.1 tanggal 27 September 2017 (TT-6) (sesuai dengan asli);
7. Berita Acara asil Ekspose permohonan Penertiban tanggal 13 September 2017 atas laan Sertifikat ak Pakai No.374/Gunung atas nama Departemen Kesehatan RI seluas 6.322 M2 yang terletak di Jl.Hang Jebat III/F3 Kel.Gunung, Keb.Baru, Jakarta Selatan (TT-7) (sesuai dengan asli);

Menimbang bahwa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan bukti

Hal 77 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### 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

dalam perkara ini, kecuali surat bukti TT-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tertulis, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang bernama : **PROF. ARIE SUKANTI SUMANTRI HUTAGALUNG, SH,MLI.**, yang telah disumpah dan memberikan pendapatnya yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi pernah mengetahui dan mendengar pada masa periode pemerintahan Gubernur Ali Sadikin pernah memberikan penunjukan penggunaan satu bidang tanah kepada pihak swasta yang dilakukan melalui satu surat keputusan gubernur ;
- Bahwa seorang Gubernur untuk mengalihkan hak-hak Pemerintah kepada pihak swasta berwenang saja, sebagai contoh kasus, pada jaman Ali Sadikin menjabat sebagai Gubernur, beliau pernah memberikan sebidang tanah untuk Alm. Ibnu Sutowo yang di gunakan untuk mendirikan Hotel Hilton;
- Bahwa tanah cuma tanah itu di peruntukkan untuk dikelola oleh pihak swasta dalam hal ini adalah Hotel Hilton yang juga tujuannya untuk memajukan Pembangunan di Jakarta saat itu dan itupun di atur dalam perundangan sendiri yakni kerjasama antara pihak swasta dengan asset daerah untuk dikembangkan sebagai pembangunan daerah;
- Bahwa **locus standi** atau kedudukan hukum sebuah keputusan Gubernur mengenai penunjukan pengelolaan milik pemerintah kepada pihak swasta Artinya penerima surat ijin penunjukan dan penggunaan tanah itu diberi kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan isi penunjukannya dalam rangka mempertimbangkan tata ruang daerah setempat ;
- Bahwa di dalam SK itu biasanya pihak yang diserahkan atau pihak yang menggunakan bukan di alihkan tapi di serahkan untuk di dimanfaatkan tanah itu harus mengajukan permohonan hak kepada yang berwenang dalam hal ini adalah BPN untuk mendapatkan hak atas satu tanah;
- Bahwa menurut Peraturan Gubernur nomor 207 tahun 2016 pasal1 nomor 18 tentang yang berhak atas kepemilikan tanah adalah pihak yang menerima penunjukan tersebut ;
- Bahwa Izin untuk menggunakan dan memanfaatkan dengan beberapa kewajiban misalnya mengajukan permohonan hak sesuai dengan peruntukannya kemudian, akhir-akhir ini yang banyak belum dipenuhi oleh pihak swasta yaitu memberikan Fasum dan Fasos kepada Pemda DKI;

Hal 78 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



- Bahwa terkait dengan SK Gubernur DKI tahun 1970 yang menunjuk penggunaan tanah kepada pihak swasta ditemukan ada pihak swasta yang mengurus hak atas tanahnya pada Instansi Agraria atau kantor BPN apakah makna petitum atas pihak itu mengurus hak atas tanahnya, maknanya pihak swasta itu mempunyai prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah ;
- Bahwa dapat diartikan agar kedudukan hukum pihak swasta yang dimaksud semakin mempunyai kepastian hukum atas tanah yang diberikan kepadanya ;
- Bahwa ada di SK tersebut, di situ di atur jangka waktu berapa bulan atau berapa tahunnya, namun di Undang-undang tidak mengatur atau tidak ada ketentuan, tapi kalau memang sudah tidak diajukan, biasanya BPN tidak menjamin bahwa nanti jika ada pihak lain yang dapat membuktikan penguasaan fisik dan yuridis dari tanah itu mengajukan permohonannya dia bisa menerima, jadi ada jangka waktu tertentu yang biasanya tuliskan dalam SK Gubernur itu sendiri;
- Bahwa Hak Guna Bangunan berlaku selama 30 tahun dan dapat diperpanjang dalam jangka 20 tahun berdasarkan PP nomor 40 tahun 1996 dan dapat diperbaharui dalam jangka waktu yang sama ;
- Bahwa jika masa SHGB itu berakhir, apakah secara otomatis pemegang SHGB sudah tidak berhak atau tanah tersebut secara otomatis kembali menjadi milik negara jika pemegang SHGB nya adalah pihak swasta yang memperoleh surat izin penunjukan penggunaan tanah atau SIPPT melalui SK Gubernur;
- Bahwa di dalam PP Nomor 40 tahun 1996, kalau sudah berakhir secara normative, hak tanahnya menjadi tanah negara dan ada kewajiban pihak yang memiliki hak atas tanah tadi membongkar bangunan yang ada di atas tanah tersebut tapi ini juga tidak ada peraturan yang menyatakan berapa lama jangka waktu bagi bekas pemegang HGB untuk memperbaharui atau memperpanjang HGB nya jadi memang ada hak yang dikatakan pihak BPN masih ada hak keperdataan di dalam hak yang sudah berakhir itu. Jadi jika ada permohonan hak baru, maka oleh BPN akan di tanyakan terlebih dulu kepada bekas pemegang haknya terkait bisa atau tidaknya di berikan kepada pengaju yang baru sehubungan pihak lama tidak memperpanjang atau memperbaharui, tetapi secara rinci tidak di atur di dalam Peraturan Perundangan ;

Hal 79 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa karena yang memberikan izin adalah Gubernur maka IPPT itu bukan suatu izin yang dapat dialihkan kepada pihak manapun tanpa persetujuan Gubernur malah di dalam praktek, seringkali swasta tidak mengalihkan tapi memberi kuasa kepada pihak ketiga untuk melakukan pembangunan yang diminta oleh Gubernur itu ;
- Bahwa hal itu yang berhak membatalkan adalah Gubernur ;
- Bahwa kalau ada pihak lain yang mengambil atau mengoper tanah atau memaksa pihak swasta tersebut untuk menyerahkan tanah tersebut tanpa ada persetujuan Gubernur secara hukum bertentangan dengan SK Gubernur DKI tahun 1970 secara umum jika satu pihak mau mengambil tanah pihak lain yang menguasainya secara fisik dan yuridis itu bisa diberikan sanksi pidana ;
- Bahwa jika ada pendaftaran tanah yang tanpa melakukan pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah yang kemudian mengakibatkan tumpang tindih atau tercatatnya satu bidang tanah dalam dua surat ukur tanah, dikaitkan dengan undang-undang Agraria nomor 5 tahun 1960 pendaftaran tanah ini ada cacat administrasinya dan dari Peraturan Menteri ATR yang terakhir tahun 2016, harus di selesaikan ke BPN jadi kemungkinan dibuat gelar perkara diadakan pengukuran ulang mengapa sampai terjadi tumpang tindih dalam satu bidang tanah;
- Bahwa jika terjadi tumpang tindih maka terjadi cacat administrasi yang mana di maksud di sini adalah cacatnya sertifikat bila itu sudah menjadi sertifikat;
- Bahwa menurut Pasal 19 Undang-undang Agraria nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa sertifikat itu adalah alat bukti yang kuat kemudian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 32 itu dinyatakan bahwa arti sertifikat merupakan alat bukti yang kuat bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka semua yang tercantum di dalam sertifikat itu harus dianggap benar oleh semua pihak termasuk oleh majelis hakim kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Jika ditemukan adanya cacat administrasi maka dapat diperbaiki dengan meminta pembatalan bisa kepada pihak yang mengeluarkan sertifikat itu, bisa juga untuk lebih tegasnya diajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Karena sertifikat merupakan produk Tata Usaha Negara;
- Bahwa kalau sudah ada penyerahan ke pihak lain maka bagian yang sudah diserahkan itu tidak diajukan untuk dikeluarkan satu sertifikat jadi di

Hal 80 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enclave dari pemberian hak dan pembuatan atau pendaftaran hak itu dan menjadi sertifikat ;

- Bahwa terhadap pihak swasta yang memperoleh hak untuk menggunakan atau mengelola tanah dan menguasai secara fisik selama lebih dari 48 tahun di tinjau dari segi hukum menurut Undang-undang Agraria tentang tata cara pemberian hak pengelolaan tanah milik negara Pihak tersebut mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan sesuai dengan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN no 9 tahun 1999 ;
- Bahwa harus dibatalkan dulu dengan SK atau melalui Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa suatu keputusan Gubernur mengenai penunjukan peruntukan atas penggunaan tanah oleh pihak swasta sama kedudukannya dengan SIPPT sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 16/10/II/8 tahun 1977 tentang hak pembentukan pertimbangan Gubernur Kepala Daerah dan hubungannya dengan pembangunan fisik DKI Jakarta, Jadi pada saat itu di haruskan kepada siapa saja yang akan membangun di DKI Jakarta untuk mengajukan SIPPT supaya dapat mengatur perencanaan pembangunan dan tata ruang yang ada di Pemerintah Daerah;
- Bahwa dengan PP nomor 24 tahun 1997 dengan mengambil Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai hukum adat, ada yang namanya lembaga **rechtsverweking** dikembangkan bahwa seseorang yang mempunyai sertifikat dan itikat baik dalam jangka waktu lima tahun maka haknya tidak dapat diganggu gugat tapi kalau ada pihak yang dirugikan dengan adanya kesalahan administrasi maka negara harus membayar ganti rugi kepada pihak tersebut;
- Bahwa ada 4 (empat) hak-hak tanah yang dapat diberikan kepada pribadi atau badan hukum, yakni Hak milik, Hak Guna Usaha untuk perkebunan atau peternakan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- Bahwa terkait rangkaian cerita Menkes memberikan kepada Gubernur dan kalau Gubernur mau mengajukan, maka Gubernur bisa dapat Gempilan Hak mengelola Asset Negara kemudian pihak swasta ini akan mendapat hak bangunan dan hak pengelolaan karena paling tepat adalah hak guna bangunan kalau itu pihak swasta;
- Bahwa di ubah haknya dengan istilah peningkatan hak menjadi Hak Guna Bangunan dengan membuktikan adanya IMB;
- Bahwa berakhirnya hak milik turun temurun, Hak Guna Usaha Maximum 35 (tiga puluh lima) tahun, dapat diperpanjang 25 (dua puluh lima) tahun,

Hal 81 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dapat diperbaharui 35 (tiga puluh lima) tahun kembali. Hak Guna Bangunan 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui dengan jangka waktu yang sama. Hak pakai, khusus untuk Warga Negara Asing diberikan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dapat diperpanjang 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun lagi. Untuk Badan Hukum Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia di beri waktu 25 (dua puluh lima) tahun di perpanjang 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperbaharui;

- Bahwa apabila Hak Pakai ingin ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan lalu sebelum Hak Guna Bagunan itu Lahir apakah Hak Pakai yang terkait itu tidak gugur;
- Bahwa jika seseorang sudah mempunyai hak atas bidang tanah dan menguasai secara fisik dan yuridis dan mempunyai tanda bukti, maka pihak lain tidak berhak atas bidang tanah yang sama ;
- Bahwa dalam sebuah peristiwa dimana seseorang memberikan Hak Pakainya kepada satu pihak karena satu hal, dan kemudian pihak tersebut dengan alasan untuk pengembangan mengajukan peningkatan hak pakai tersebut menjadi Hak Guna Pakai, pendapat saksi jika melihat dari segi hukumnya bisa saja asal kuat dasarnya;
- Bahwa dasarnya yakni, pihak tersebut menguasai secara fisik, mempunyai bukti secara yuridis
- Bahwa terkait jangka waktu Hak Pakai tadi dikatakan berlaku selama selama 25 tahun dan dapat di perpanjang, bisa bila mana hak pakai itu oleh sebuah SK Gubernur bisa menjadi hanya berjangka waktu 5 tahun ;
- Bahwa didalam SK Gubernur, itu layaknya sudah di tentukan peruntukannya dan jangka waktunya, jika kemudian peruntukannya itu tidak sesuai, harus disesuaikan dengan yang diperjanjikan. Jadi penggunaan tanah yang diberikan Hak Pakainya melalui SK Gubernur itu tidak dapat dipergunakan selain dari apa yang sudah di perjanjikan dan di peruntukkan dalam SK tersebut. Kalau di gunakan selain yang sudah di tentukan dalam SK, maka pembuat SK itu bisa memberikan teguran pada pihak Swasta atau pengguna tadi.
- Bahwa mengenai status kepemilikan tanah, Sertifikat dikatakan sebagai alat bukti yang kuat. Lebih kuat secara hukum Sertifikat daripada SK atau SIPPT ;

Hal 82 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perihal SK Gubernur tadi dimana penerima mendapat izin menggunakan tanah yang dimaksud dalam SK artinya bahwa penerima izin tersebut tidak memiliki hak atas tanah tersebut karena hanya memiliki izin menggunakan tanah. Terutama jika tanah milik negara, karena tanah negara tidak ada hak milik atas tanah tersebut oleh pihak manapun
- Bahwa terkait masalah penyerahan hak tadi, dimana pihak pertama menyerahkan hak pakainya kepada pihak kedua, dan kemudian hari pihak kedua menyerahkan lagi hak pakainya kepada pihak ketiga. pihak ke tiga tadi harus mendapat izin pada pihak kedua perlu jika pihak pertama itu masih memiliki hak

Menimbang, bahwa Tergugat I di persidangan juga telah mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

### 1. Saksi I NURDIN

- Bahwa saksi mengetahui tentang tanah yang dipakai penggugat milik tergugat I, obyek sengketa adalah tanah milik Tergugat I (Kementerian Kesehatan);
- Bahwa saksi mengetahui tanah itu milik DepKes dan mengetahui Sertifikat Hak Pakai No,374, Prop.DKI.Jakarta, Kotamadya Jakarta, Kecamatan Kebayoran Baru,Kelurahan Gunung;
- Bahwa saksi membenarkan surat bukti T.I-1 berupa Sertifikat No.374;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai gedung PKBI tersebut untuk tempat pertemuan-pertemuan dengan orang-orang yang berkeluarga berencana dan kantor saksi tempatnya persis di belakang gedung PKBI itu;
- Bahwa secara spesifik kegunaannya yang saksi tahu untuk kegiatan-kegiatan, pertemuan-pertemuan dan ada ruang penginapan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat meminjam tanah itu sejak tahun 1992 dan MenKes meminta untuk dikembalikan dan sampai sekarang belum pernah diserahkan, yang saksi ketahui meminjam selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa saksi tahu gedung itu rencana MenKes tanah itu untuk pengembangan Politenik Kesehatan Jakarta 2;

Hal 83 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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 tahu penggugat meminjam tanah itu awalnya untuk kegiatan Perkumpulan KB Indonesia, dan tidak lama kemudian berubah menjadi penginapan-penginapan dan sampai sekarang masih untuk penginapan;
- Bahwa benar surat bukti T.I-20 (brosur Wisma PKBI) kepada saksi dan saksi menyatakan tahu dengan surat bukti tersebut isinya berupa, brosur-brosur, tarif harga kamar dan promosi kamar/ruangan, termasuk harga-harga makanan dll.,
- Bahwa Saksi pensiun tahun 2017 bulan Februari;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan surat Peringatan (SP) I dan SP II dari Walikotamadya Jakarta Selatan tapi saksi pernah mendengar surat-surat tersebut;
- Bahwa Tanah itu asset Negara;
- Bahwa Saksi awalnya bekerja di Akademi Gizi DepKes sejak tahun 1981 yang berubah menjadi Politeknik Kesehatan Jakarta 2;
- Bahwa saksi bekerja sebagai PNS sejak Maret 1981;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat No.347 sekitar tahun 2000 saat saksi bekerja sebagai Pegawai pada Bagian Rumah Tangga;
- Bahwa Saksi melihat sedang rapat-rapat, saksi mengurus asset barang milik Negara;
- Bahwa yang saksi ketahui tidak pernah dialihkan, PKBI meminjam dan MenKes untuk dikembalikan dan PKBI tidak bersedia mengembalikan;
- Bahwa Saksi pernah melihat orang sedang rapat dan orang-orang menginap sekitar tahun 1994;
- Bahwa di tempat itu ada kamar-kamar dan ada masak-masak untuk tamu;
- Bahwa saksi pernah kalau ada pertemuan memakai kantor saksi? kalau ada pertemuan dengan Dosen-dosen;
- Bahwa bentuknya sudah berubah, ada tulisan penginapan-penginapan;
- Bahwa Gedung tersebut sudah menjadi wisma yang disewakan untuk orang menginap, untuk rapat dan buat acara;
- Bahwa saksi tahu luas tanah yang yang dipinjamkan oleh Tergugat I tersebut kira-kira 6000 M2;
- Bahwa Tanah yang dipinjamkan itu kepada Penggugat selama 2 (dua) tahun dan setelah itu harus dikembalikan;

Hal 84 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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 penggunaan dari gedung tersebut peminjaman tanah DepKes tersebut dipergunakan untuk program Keluarga Berencana, tetapi secara khusus program apa saksi tidak tahu;
- Bahwa sejak saksi disana tahun 1981 gedung tersebut sudah menjadi wisma yang disewakan untuk orang menginap, untuk rapat dan buat acara dan disewakan dengan taris berkisar Rp.400.000,- sampai dengan Rp.500.000,-;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut terdaftar sebagai Barang Milik Negara;

## 2. Saksi BUDHI YAHMONO,SH

- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa dalam perkara antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk menggunakan laan milik Tergugat I dalam rangka pembangunan Gedung Pendidikan Nasional (Training Center Keluarga Berencana);
- Bahwa Tergugat I mengirimkan surat kepada Turut Tergugat yang intinya menyetujui pemakaian tanah seluas 3.900 M2 kepada Penggugat dengan 2 (dua) taun setelah gedung tersebut dibangun dan dipergunakan, tanah dan gedung tersebut dikembalikan kepada Tergugat I ;
- Bahwa yang saksi tahu berdasarkan SK.Gubernur Nomor : Ad.7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tanah tersebut telah diserahkan kepada Penggugat untuk dipinjam pakai dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan gedung Pendidikan Nasional (Training Center Keluarga Berencana);
- Bahwa Alas hak Kepemilikan tanah atas obyek sengketa tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 347 /Gunung Surat Ukur tanggal 15 Juli 1999 No.09.04.05.04.00464/99 seluas 6.322 M2 atas nama Kementerian Kesehatan RI diterbitkan oleh BPN Cq Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan surat permohonan kepada Tergugat I terkait perpanjangan penggunaan Gedung Pendidikan Nasional yang dikelola Penggugat;
- Bahwa saksi tahu kalau Tergugat I pernah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat agar mengosongkan obyek sengketa;

Hal 85 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### 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)



- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa Penggugat melakukan penyalahgunaan terhadap pemanfaatan Gedung Pendidikan Nasional tersebut menjadi tempat wisata/penginapan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa yang menjadi perselisihan para pihak, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat, pada tanggal 1 Oktober 2018 yang hasil selengkapnya termuat dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan Kesimpulan tertanggal 23 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan yang mempunyai relevansi, dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini.

Menimbang, bahwa sesudah tidak ada hal – hal yang diajukan oleh para pihak di persidangan, akhirnya kedua belah pihak mohon putusan;

#### TENTANG HUKUMNYA

##### **Dalam Provisi:**

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat memohon tuntutan provisi agar point 2 agar Menghukum dan Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan/atau pihak- pihak lain yang ditunjuk olehnya untuk menghentikan dan/atau menunda segala tindakan pengosongan Tanah Sengketa dan/atau pembongkaran bangunan-bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa, sampai dengan Putusan Perkara aquo berkekuatan hukum tetap dan tuntutan provisi lainnya;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung Majelis tidak menjatuhkan putusan sela mengenai tuntutan provisi, karena tuntutan provisi yang dimintakan belum memenuhi syarat untuk dapat dikabulkan serta hal tersebut sebagaimana terurai diatas bukanlah termasuk tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam tuntutan provisi (vide pasal 332 Rv), melainkan telah memasuki permasalahan yang dituntut dan menjadi bagian peristiwa hukum dalam pokok perkara sehingga Majelis menganggap tuntutan tersebut tidak relevan dan karenanya harus dinyatakan ditolak.

##### **Dalam Eksepsi:**

Hal 86 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ialah seperti tersebut di atas;

- I. Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dalam jawaban melalui Kuasanya mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut mengenai Kompetensi Absolut;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

- Menolak eksepsi kompetensi absolute tergugat I dan Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan perkara ini;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

1. Gugatan penggugat tidak berdasar hukum, kurang pihak dan gugatan Penggugat kabur kabur (Obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat kurang pihak dan gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel) sebagaimana diuraikan oleh Tergugat I, dan Tergugat II dalam duduk perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut telah menyangkut ada atau tidaknya hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat-tergugat serta mengenai ada tidaknya peristiwa hukum atau perbuatan melawan hukum yang melatar belakangi timbulnya gugatan para penggugat, sehingga hal tersebut sudah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan dalam proses persidangan dan oleh karena itu eksepsi tergugat-tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

## **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad. 7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang PENUNJUKKAN PERUNTUKAN/PENGUNAAN TANAH SELUAS 5.400

Hal 87 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### 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

M2 TERLETAK DI KEBAYORAN BARU WILAYAH JAKARTA SELATAN, UNTUK GEDUNG NATIONAL TRAINING CENTRE ("SK Gubernur 1970"), antara lain menyatakan :

Menunjuk penggunaan Tanah Sengketa kepada PENGGUGAT ;

PENGGUGAT diwajibkan membangun Gedung Pendidikan National Training Centre dan PENGGUGAT diharuskan menyelesaikan hak tanahnya dengan instansi Agraria ;

PENGGUGAT tidak diperkenankan mengoperkan hak atas Tanah Sengketa kepada Pihak Lain tanpa izin TURUT TERGUGAT.

Bahwa pemberian hak atas Tanah Sengketa berdasarkan SK Gubernur 1970 yang saat ini dikenal dengan nama SURAT IZIN PENUNJUKKAN PENGGUNAAN TANAH (SIPPT) kepada PENGGUGAT adalah sah menurut hukum, satu dan sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 16/10/I/8/67 tentang Pembentukan Badan Pertimbangan Gubernur Kepala Daerah Mengenai Masalah Tanah Dan Hubungannya Dengan Pembangunan Fisik DKI Jakarta, yang selanjutnya dikenal dengan Badan Urusan Pertimbangan Tanah.

- Bahwa menindaklanjuti SK Gubernur 1970 atau SIPPT, Kepala Agraria Daerah Kota Jakarta Selatan mengeluarkan Surat Keterangan No. 67/TU/II/Ad/70 tertanggal 1 Juli 1970, yang intinya menyatakan "atas Tanah Sengketa, PENGGUGAT dapat memohonkan haknya dengan Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun, dan apabila jangka waktu tersebut berakhir maka hak tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama" ("Surat Kepala Agraria").
- Bahwa berdasarkan Tembusan Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. 1.711.2/4753/S/1997 tanggal 27 November 1997 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta ("Surat Kepala Kantor Pertanahan II") diketahui TERGUGAT I telah mengajukan pemblokiran atas Tanah Sengketa.
- Bahwa tindakan pemblokiran atas Tanah Sengketa yang diajukan oleh TERGUGAT I merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah menyalahi upaya penyelesaian secara musyawarah sebagaimana yang disarankan oleh Surat Kepala Kantor Pertanahan II.

Hal 88 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah membantah hal tersebut dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa:

- Jawaban T-I point 3,4 dan 11
- Jawaban T-II.....??
- Surat keputusan Gubernur KDI Jakarta No.AD.7/2/34/70 dibuat atas tanah Negara yang dimiliki oleh Departemen Kesehatan Republik Indonesia, dan bukan pemberian hak atas tanah;
- Surat izin penunjukan/penggunaan tanah (SIPPT) bukan bukti kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah maka Pengadilan terlebih dahulu membebankan Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya memohon agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan hal tersebut, maka harus terlebih dahulu dipertimbangkan dan dibuktikan petitum ke 2 dan seterusnya;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada uraian dalam posita gugatan Penggugat dan petitumnya, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan petitum ke 5 yang memohon agar Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa (Onrechtmatige overheids daad), yang kemudian dikaitkan dengan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis hakim mempertimbangkan peristiwa hukum yang menjadi dasar timbulnya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana fakta-fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung, maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam hukum perdata didasarkan pada ketentuan dalam pasal 1365 KUHPdt yang menyatakan bahwa "Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya peristiwa hukum yang diuraikan dalam gugatan perbuatan melawan hukum setidaknya-tidaknya haruslah memenuhi unsur

Hal 89 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



dari perbuatan melawan hukum yang terjadi. Unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Ada kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang akan diuraikan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan, maka berdasarkan doktrin dan yurisprudensi dapat diketahui terdapat 4 (empat) kriteria Perbuatan Melawan Hukum yang dapat dijadikan dasar gugatan yang diuraikan peristiwa Perbuatan Melawan Hukum Tergugat di dalam posita gugatan. Adapun 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Melanggar hak subyektif orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku;
3. Bertentangan dengan asas kepatutan dan;
4. Melanggar kaedah tata susila.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara sistimatis sesuai dengan kriteria perbuatan melawan hukum yang telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pelanggaran terhadap hak subyektif Penggugat, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah yang menjadi dasar perbuatan Tergugat-Tergugat sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan maupun jawaban;

Menimbang bahwa antara Penggugat dengan Tergugat-Tergugat terdapat hubungan hukum yang mendasarkan sebagaimana bukti surat P-11, T-6, dan TT-1 berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Ad. 7/2/34/70 tertanggal 25 April 1970 tentang PENUNJUKKAN PERUNTUKAN/PENGUNAAN TANAH SELUAS 5.400 M2 TERLETAK DI KEBAYORAN BARU WILAYAH JAKARTA SELATAN, UNTUK GEDUNG NATIONAL TRAINING CENTRE ("SK Gubernur 1970"), antara lain menyatakan:

- Menunjuk penggunaan Tanah Sengketa kepada PENGUGAT ;

Hal 90 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PENGUGAT diwajibkan membangun Gedung Pendidikan National Training Centre dan PENGUGAT diharuskan menyelesaikan hak tanahnya dengan instansi Agraria ;
- PENGUGAT tidak diperkenankan mengoperkan hak atas Tanah Sengketa kepada Pihak Lain tanpa izin TURUT TERGUGAT.

Menimbang bahwa selanjutnya terdapat permohonan perpanjangan penggunaan gedung selama 5 (lima) tahun dari PKBI (Penggugat) serta surat Menteri Kesehatan tentang perpanjangan waktu penggunaan gedung dan komplek PLPN PKBI di Jl. Hang Jebat III Blok F/3, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan surat bukti TI-7 dan TI- 8;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian surat-surat bukti tersebut Tergugat-Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat sebagaimana petitum ke 3 yang memohon agar menyatakan PENGUGAT adalah pemilik, pengguna dan penguasa yang sah atas Tanah Sengketa seluas 5.400 M2 (lima ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Jl. Hang Jebat III/F3, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut maka harus dipertimbangkan terlebih dahulu hak-hak atas tanah;

Menimbang bahwa dengan mendasarkan pada surat bukti P-11, TI-6,dan TT-1 hak atas tanah tersebut berasal dari tanah Negara yang dikuasai oleh Kementerian Kesehatan dan diberikan Hak Pengelolaannya kepada PKBI (Penggugat) dengan ketentuan sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang bahwa dalam hukum pertanahan peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi dengan cara;

- Jual beli;
- Penukaran;
- Penghibahan;
- Pemberian dengan wasiat;
- Pemberian menurut adat;
- Dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap hal tersebut Majelis berpendapat bahwa mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, hak penggunaan dan penguasaan tanah sengketa tersebut bukanlah sebagai alas hak kepemilikan tanah sebagaimana petitum ke 3 gugatan Penggugat;

Hal 91 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pemberian hak sebagaimana bukti surat P-11, TI-6 dan TT-1 tersebut mencerminkan penggunaan tanah tersebut sebagai hak pakai dikarenakan terdapat kewajiban-kewajiban Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dan juga dilarang untuk mengalihkan penggunaannya kepada pihak lain tanpa ijin;

Menimbang bahwa dengan demikian terdapat jangka waktu yang ditentukan dalam undang-undang hak penggunaan atau hak pakai tersebut selama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang sebagaimana surat bukti TI-7 dan 8 tentang permohonan Penggugat mengenai perpanjangan penggunaan gedung dan surat jawaban Menteri Kesehatan serta (T-13) surat Sekjen Departemen Kesehatan mengenai izin penggunaan tanah untuk waktu terbatas;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat terutama mengenai permohonan hak atas tanah (P-5) dikaitkan dengan bukti TI-20 dan keterangan saksi mengenai penggunaan tanah dan bangunan tersebut telah digunakan untuk tujuan komersil dengan menyewakan kamar-kamar dengan tarif tertentu yang sudah tidak sesuai dengan peruntukannya sebagaimana pula telah dilakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas tidaklah dapat dikatakan tergugat-tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan suatu tindakan hukum sebagaimana bukti surat P-8 s/d P-14 tersebut, serta Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pemilik atas tanah sengketa sebagaimana petitum ke 3 dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II, dan hak kepemilikan atas tanah sengketa sebagaimana didalilkan dalam gugatannya;

Menimbang bahwa dengan demikian petitum ke 5 dan ke 3 dari gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke 5 dan ke 3 yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan dinyatakan ditolak maka petitum lainnya harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain berupa bukti surat, Ahli dan saksi, baik dari Penggugat maupun Tergugat-tergugat dan Turut Tergugat yang

Hal 92 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dipertimbangkan, Majelis menganggap tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan dan karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa sebagaimana telah Majelis pertimbangkan diatas, dimana petitum dari penggugat yang merupakan substansi dari gugatan dinyatakan ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat, pasal-pasal HIR, KUHPdt dan ketentuan-ketentuan Hukum lainnya yang bersangkutan ;

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

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat tersebut;

Dalam Eksepsi;

- menolak eksepsi-eksepsi dari tergugat I, Tergugat II dan Turut tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.936.000,- (Satu juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Nopember 2018 oleh kami , Irwan,SH.,MH selaku Ketua Majelis, Achmad Guntur,SH. dan R. Iswahyu Widodo ,SH.,MH., Hakim- Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 13 Nopember 2018 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Hesti Febrianti, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat .

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Achmad Guntur, SH.

Irwan, SH.,MH.

Hal 93 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



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

R. Iswahyu Widodo ,SH.,MH.

Panitera pengganti,

Hesti Febrianti, S.H.

Biaya-biaya :

- Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
- Proses.....	Rp.	75.000,-
- Meterai.....	Rp.	6.000,-
- Redaksi.....	Rp.	5.000,-
- PNPB.....	Rp.	20.000,-
- Panggilan .....	Rp.	800.000,-
- Pemeriksaan Setempat ...	Rp.	1.000.000,-
<hr/>		
Jumlah .....	Rp.	1.936.000,-

Hal 94 dari 94 Hal Putusan No. 836/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel