



PUTUSAN

Nomor 98/PDT/2021/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

Nurmaningsih, beralamat di Perumahan Bulog Komplek Podomoro Jalan Agung Permai 30, Blok C.7 Nomor 17 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya H. Elvan Gomes, SH. dari Kantor Advokat dan Investigasi Hukum Elvan Gomes dan Rekan yang beralamat di Plaza Kertamukti Nomor 1D Jalan Kertamukti, Cirendeu Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2019, selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi**;

LAWAN :

1. Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (YABINSTRA) PT. Sistemaju Mandiri Prakasa, diwakili oleh Ir. Ibnusyiam Mawardi, M.M. Ir. Dadang Amali, M.M. Ketua dan Sekretaris Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (YABINSTRA), beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Ruko Liga Mas Nomor 49 Bulog (YABINSTRA), selanjutnya disebut **Terbanding I semula Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi**;

2. PT. Sistemaju Mandiri Prakasa diwakili oleh Ir. Alip Afandi, M.M. selaku Direktur PT. Sistemaju Mandiri Prakasa beralamat di Jalan Wijaya Timur Nomor 11 Kebayoran Mandiri Perkasa, selanjutnya disebut **Terbanding II semula Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi**;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Dr. SF Marbun, SH.,MHum. Aria Gunawan, SH. dan Ahmad Faisal, SH., MH. Advokat / Pengacara yang berkantor di Marbun, Aria & Partners yang beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Komplek Liga Mas Indah Blok E 1 / No. 3 Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2019, selanjutnya



disebut Para Terbanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi;

3. Sugianti, beralamat di Perumahan Bulog Komplek Podomoro Jalan Agung Permai 29, Blok C.7 Nomor 1 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Drs. Rizki H.Yoserizal, SH.,MH., Maman Suparman, SH.,SH, dan Yanto, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi;

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

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 98/PDT/2021/PT DKI tanggal 23 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 98/PDT/2021/PT DKI tanggal 23 Maret 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi Kompensi/ Para Tergugat Rekonpensi melalui surat gugatannya tertanggal 30 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 30 April 2018, dibawah Nomor 248/Pdt.G/ 2018/PN.Jkt.Utr., telah menggugat pihak Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

- 1.** Bahwa Penggugat I (Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog) adalah pemilik sah atas 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal yang terletak di Komplek Podomoro Sunter Blok C.7 mulai dari No.1 sampai dengan No.26,



terletak di Jalan Agung Permai 29-30, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sedangkan Penggugat II adalah Perseroan yang didirikan oleh Penggugat I untuk mengelola ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal tersebut.

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

HGB. No. 12102, HGB No.12103, HGB No. 12104, HGB.No.12105, HGB. No. 12106, HGB No.12107, HGB No. 12108, HGB.No. 12109, HGB. No. 12110, HGB. No. 12111, HGB. No. 12112, HGB. No. 12113, HGB. No.12114, HGB. No. 12115, HGB.No. 12116, HGB. No. 12117, HGB. No.12118, HGB No. 12119, HGB.No. 12120, HGB. No. 12121, HGB. No. 12122, HGB. No. 12123, HGB. No. **12124**, HGB. No.12125, HGB. No. 12126, dan HGB.No. 12129.

3. Bahwa Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog dahulu disingkat dengan akronim YANATERA, kemudian diubah dengan singkatan atau akronim YABINSTRAN dan sekarang disebut "**Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog**" serta tidak lagi menggunakan singkatan (*akronim*) YANATERA ataupun YABINSTRAN. Perubahan penyebutan singkatan atau akronim tersebut disebutkan dalam Anggaran Dasar Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog :

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

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

- bahwa karyawan yang ditempatkan di rumah sewa tersebut adalah yang mempunyai Jabatan dan masih aktif bekerja di Perum Bulog/Dolog DKI di Jakarta dengan pangkat/jabatan minimal Gol/III C.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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



Pengelola rumah yang ditunjuk oleh Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Penggugat I).

9. Bahwa sejak adanya Surat Pemberitahuan dari Perum Bulog (Turut Tergugat) tersebut, maka berangsur-angsur karyawan dan pensiunan yang menempati rumah milik Penggugat I keluar mengosongkan rumah yang ditempatinya. Namun, Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini tetap menempati rumah jabatan tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum.

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

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

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

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

11.3. Pada 11 Februari 2004 Kepala Devisi Regional DKI Jakarta (**Drs. Akt.Hari Syahdan**) mengirim Surat kepada alm. EDDY HARYONO No. 23/III/09/02/2004) Perihal : Penarikan Rumah Dinas Jabatan yang isinya : *"mencabut Surat Izin Menempai Rumah Jabatan"* karena alm. EDDY HARYONO dimutasi dari Divre DKI



Jakarta ke Divre Jawa Timur (Wakasubdivre Ponorogo). Oleh karena itu diminta agar segera menyerahkan kunci rumah paling lambat 1 Maret 2004, karena rumah Jabatan tersebut akan diserahkan kepada pejabat baru yang bertugas di Divre DKI Jakarta.

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

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

13. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali memperingatkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan rumah yang ditempatinya dan menyerahkannya karena rumah tersebut akan diperbaiki dan digunakan sendiri oleh Penggugat I, namun tidak pernah diindahkan sampai dengan saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai iktikad baik untuk mengosongkan Rumah Jabatan tersebut, bahkan cenderung untuk menguasai dan memilikinya secara tidak sah dan melawan hukum.

14. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menempati dan menguasai rumah milik Penggugat I dengan tanpa hak, nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan : bahwa "setiap perbuatan melawan hukum – yang menimbulkan kerugian kepada orang lain - mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" (*elke onrechtmatige daad waardoor aan een ander schade wordt toegebracht, stelt dengene door wiens schuld die schade veroorzaakt is in de verpligting om dezelve te vergoeden*).



15. Bahwa menurut **Hoffman** bilamana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tersebut disertai dengan tuntutan ganti rugi maka rumusan tersebut mengandung unsur-unsur :

- a. *eer moet daad zijn verricht* (harus ada yang melakukan perbuatan);
- b. *die daad moet onrechtmatige zijn* (perbuatan tersebut harus melawan hukum);
- c. *de daad moet aan een ander schade be betoege bracht* (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian kepada orang lain); dan
- d. *de daad moet aan schuld te wijten* (perbuatan itu karena kesalahan yang dapat ditimpakan kepadanya).

16. Bahwa apabila perbuatan atau peristiwa yang diuraikan di atas disambung-hubungkan dengan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPdata tersebut, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, karena terbukti perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati dan menguasai rumah milik Penggugat I dengan tanpa hak secara melawan hukum – telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat I, baik kerugian *materiil* maupun kerugian *immateriil*.

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

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

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

19.1. Kepada Tergugat I menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000 (*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp



1.000.000.000,- (*satu milyar*) rupiah = Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.

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

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

21. Bahwa untuk menjamin rumah milik Penggugat I yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II tidak dipindah-tangankan kepada pihak lain baik kepada keluarganya sendiri maupun kepada orang lain, maka terhadap rumah-rumah yang ditempati para Tergugat I dan Tergugat II tersebut mohon diletakkan sita *Revindicatoir Beslag* (RB).

22. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi dan ojek sengketa dalam perkara ini adalah barang yang dapat rusak – mengingat sudah hampir 31 (*tiga puluh satu*) tahun tidak pernah ada perbaikan, maka sudah sepatutnya Penggugat I mohon putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum dari Tergugat I dan Tergugat II ;

23. Bahwa apabila putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan, baik terhadap putusan yang dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), maupun terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja Tergugat I dan Tergugat II sudah harus mengosongkan rumah yang ditempatinya dan menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat I ;

24. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja tidak mengosongkan rumah tersebut, maka untuk setiap hari keterlambatannya, mohon dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta*) setiap hari keterlambatannya tidak melaksanakan putusan perkara ini.

25. Bahwa terhadap Turut Tergugat tetap Kami mohon turut bertanggung-jawab dalam penyelesaian perkara ini, mengingat Turut Tergugat dahulu adalah penyewa yang menempatkan Tergugat I dan Tergugat II di rumah milik Penggugat I tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

P R I M A I R :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan tanah beserta bangunan di Komplek Podomoro. Kelurahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara :
 - Jalan Permai 30 Blok C.7 No. 17 sertifikat HGB No. 12105 ;
 - Jalan Permai 29 Blok C.7 No. 1 sertifikat HGB No. 12124 ;

adalah milik sah Penggugat I.

- Menyatakan sah dan berharga sita *Conservatoir Beslag* (CB) atas harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II :
- Menyatakan sah dan berharga sita *Revindicatoir Beslag* (RB) atas rumah sengketa milik Penggugat I, di Komplek Podomoro, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jalan Permai 30 Blok C.7 No. 17 sertifikat HGB No. 12105 dan Jalan Permai 29 Blok C.7 No. 1 sertifikat HGB No. 12124.
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I.
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II oleh karenanya untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat I masing-masing sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diputusnya perkara ini.
- Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja segera setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) segera mengosongkan rumah yang ditempatinya dengan menyerahkan kunci rumah tersebut kepada Penggugat I.
- Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta*) rupiah setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya bilamana tidak melaksanakan putusan perkara ini dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diputusnya perkara ini.

Halaman 9 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT DKI



- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK).
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung-renteng.

S U B S I D A I R :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tersebut, Pembanding semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Tergugat II Kompensi/ telah mengajukan jawaban, sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi:

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

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

1. Para Penggugat tidak mempunyai legal standing selaku penggugat, Karena pemegang hak guna bangunan tersebut adalah penggugat dan Yayasan Yanatera Bulog Akte Notaris No. 155 Tahun 1984 yang dibuat oleh Notaredangis Muhammad Said Tajuddin, SH. Sesuai yang tercantum dalam sertifikat HGB persil tanah bangunan tersebut.
2. Bahwa yang membeli persil tanah dan bangunan yang terletak di sunter tersebut yang sekarang dihuni oleh Tergugat 1 dan 2 adalah Sdr. Zainul Karim, SH selaku Ketua Yayasan Yanatera Bulog, yang mana asset tersebut diserahkan kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Anggota Yayasan Yanatera Bulog guna kesejahteraan warga Bulog bukan Perum Bulog.
3. Bahwa Yayasan Yanatera Bulog Ketuanya adalah Zainul Karim, SH dan didirikan oleh Bustanil Arifin, SH dkk secara pribadi.
4. Bahwa legal standing Penggugat di dasari dengan legal standing yang melawan hukum yang melanggar ketentuan pidana dan perdata



yang mana tindakan melawan hukum penggugat tersebut sedang tergugat gugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan sedang berjalan dalam No. Perkara 16/Pdt.G/2016/PNJaksel.

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

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

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

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

B. Bahwa Pengadilan Jakarta Utara tidak berhak mengadili perkara ini, karena, yang menjadi dasar hukum gugatan ini adalah dasar hukum yang melawan hukum melanggar pasal 1320 kuhperdata dan 1355 kuhperdata, yang seharusnya ditunggu dulu inkrah keputusan tersebut, baru PN Utara menyidangkannya, sesuai alasan berikut:

1. Bahwa perkara tersebut sudah diproses lebih dahulu di Pengadilan Negeri Selatan dan sedang berjalan dengan objek yang sama dan Masih Banding, karenanya PN Jakarta Utara tidak berhak mengadili perkara yang



sama karena melanggar Ketentuan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Khususnya dalam UU No. 49 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat 1 yang berbunyi "*Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia*"

2. Bahwa dalam gugatan tersebut oleh para tergugat, keabsahan hukumnya, sedang digugat di PN Selatan tersebut, teregister sesuai dengan perkara No. 16/Pdt.G/2016/PNJaksel Penggugat telah termasuk yang tergugat gugat.

3. Bahwa adanya permohonan intervensi dari Penggugat untuk ikut dalam perkara No. 16/Pdt.G/2016/PNJaksel

C. Bahwa gugatan penggugat kabur, karena :

1. Dalam uraian objek gugatan tidak dijelaskan secara rinci oleh penggugat dari mana dia memperoleh dan mempunyai hak terhadap objek gugatan tersebut secara hukum.

2. Dasar hukum objek gugatan kabur karena para penggugat tidak mempunyai legal standing untuk bertindak selaku penggugat terhadap objek tersebut. Karen kepemilikan objek tersebut adalah penggugat dan Yayasan Yanatera Akte No. 155 Tahun 1984 yang dikeluarkan oleh Notaris Said Tajuddin, Sh dan penggugat berdasarkan dari akte no. 4 dan no. 10 yang dibuat oleh notaris mariske yang melawan hukum dan melanggar ketentuan UU Yayasan Yanatera. Dan Legal Standing penggugat sedang digugat di PN Selatan dan memasuki tahap Banding, sehingga sangat premature kalau para penggugat mengakui kepemilikan terhadap objek sengketa. Dan begitu juga penggugat², karena penunjukan dari penggugat¹

3. Posita dan Petitumnya kabur, karena objek gugatan bukanlah milik penggugat melainkan milik Para Tergugat dan Yayasan Yanatera Bulog yang dibeli melalui PT. Subik Satu pada tahun 1984. Berdasarkan hal tersebut diatas dikaitkan dengan fakta bahwa dasar hukum, objek, posita dan petitum tidak jelas dan sejalan putusan mahkamah agung no. 616K/SIP/1973 Juncto Putusan Mahkamah Agung No. 8 IK/SIP/1971 Juncto Putusan mahkamah Agung No. 582K/SIP/1973 Juncto Putusan mahkamah agung 492K/SIP/1970 maka putusan tersebut harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima.



II. Dalam Pokok Perkara.

A. Bahwa hal hal yang dimuat dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

B. Bahwa tergugat 1 dan 3 menolak seluruh dalil-dalil para penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya dengan tegas oleh tergugat 1 dan 2

C. Bahwa tergugat 1 dan 2 adalah pemilik dan menguasai persil tanah dan bangunan tersebut bersama Yayasan Yanatera berdasarkan Akte Yayasan Yanatera No. 155 Tahun 1984 dikeluarkan oleh Muhammad Said Tajuddin, SH dan berdasarkan surat ijin menempati dari Yayasan Yanatera Bulog.

D. Bahwa tergugat 1 dan 3 menolak seluruh dalil-dalil pokok perkara yang dikemukakan oleh para penggugat dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat tidak mempunyai legal standing terhadap persil tanah tersebut yang menjadi objek gugatan, karena para penggugat bukanlah Yayasan Yanatera Bulog yang sah dan sesuai No. 155 tahun 1984, sebab penggugat adalah dibentuk didasari oleh Akte Yayasan No. 4 Dan No. 10 yang dibuat oleh Notaris mariske tahun 2004 yang melawan hukum dan bertentangan dengan UU tentang Yayasan.

2. Bahwa para Penggugat tidak pernah membeli dan memiliki asset tersebut, dan secara hukum tidak ada dasar hubungan hukumnya dengan Yayasan Yanatera Bulog, karena pembentukan Akte Yayasan para Penggugat didasari atas perintah DIRUT PERUM. Bulog, yang saat itu LPND BULOG, telah dibubarkan oleh pemerintah, dan menjadi Perum Bulog yang dipimpin oleh Widjanarko Puspoyo, MA, dan pendirinya adalah Widjanarko Puspoyo CS, sedangkan yanatera bulog ketuanya adalah Zainul Karim, SH dan pendirinya adalah Bustanil Arifin CS.

3. Bahwa dalam Akte No.4 dan 10 tersebut Widjanarko Puspoyo, CS membubarkan sendiri Yanatera yang secara UU Yayasan dilarang karena Yayasan Yanatera Bulog berdiri atas nama pribadi Bustnil Arifin CS dkk bukan atas nama Ketua Bulog.

4. Bahwa pembentukan Yayasan Yanatera tersebut digunakan untuk kesejahteraan Warga Bulog sebelum Perum Bulog, tetapi oleh penggugat asset yanatera tersebut dialihkan kepada pihak pihak lain



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

5. Bahwa dengan adanya tindakan para penggugat tersebut tergugat 1 dan 2, bersama kawan kawan dan ketua Yayasan Yanatera melakukan pembelaan diri menyelamatkan asset Yanatera dari adanya upaya penghapusan penggelapan asset Yayasan oleh tergugat dan karenanya itu tergugat 1 bersama kawan kawan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan menempati persil tanah dan bangunan yang menjadi objek tersebut sampai saat ini dan sampai adanya kekuatan hukum.

6. Bahwa tindakan tergugat 1 dan 2 tidak bertentangan dan tidak melawan hukum karena tindakan tergugat 1 dan 2 membela diri dan mempertahankan haknya sebagai anggota dan mempertahankan asset yayasan yanatera bulog agar tidak digelapkan status hukum nya oleh para penggugat.

7. Bahwa berdasarkan fakta tersebut dan gugatan dari para penggugat jelas tidak ada status hukum yang menjadi dasar kepemilikan penggugat menguasai objek sengketa tersebut dan sertifikat HGB tersebut, karena jika dilihat dari hal - hal sebagai berikut :

- a. Penggugat tidak pernah membeli persil tanah yang dibangun tersebut
- b. Penggugat telah membubarkan Yayasan Yanatera, dan karena tidak adanya hak dari penggugat untuk menguasai asset-asset tersebut, karena secara hukum yang mempunyai hak iiquidasi asset adalah para pendiri dan anggota Yayasan Yanatera bukan Widjanako Puspo CS dan penggugat atau badan pengampu yang ditunjuk oleh Negara yaitu balai harta peninggalan
- c. Bahwa tindakan penggugat tersebut dengan menggunakan akte-akte yang dilandasi dari akte No. 4 dan 10 tersebut merupakan perbuatan pidana membuat keterangan palsu data otentik dan telah menimbulkan kerugian kepada Yayasan Yanatera dan Anggota Yayasan Yanatera Bulog.



8. Bahwa berdasarkan fakta tersebut yang melakukan kesalahan dan perbuatan melawan hukum adalah para penggugat dan karena itu para penggugat haruslah dihukum mengembalikan asset asset Yanatera Bulog tersebut kepada Yayasan Yanatera Bulog dan kepada anggota dan pendiri dan bukannya malah menguasai dan memindahtangankan kepada pihak pihak lain.

9. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara para penggugat dan tergugat, yang ada adalah diambilnya hak hak para tergugat oleh para penggugat yang menggunakan identitas seolah olah sebagai Yayasan Yanatera Bulog, padahal secara hukum sejak munculnya Akte No. 10 sudah tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Yayasan Yanatera Bulog.

10. Berdasarkan tindakan penggugat tersebut telah membahayakan akan hilangnya hak para tergugat dan asset asset Yayasan Yanatera Bulog maka, dimohonkan kepada Majelis Hakim untuk melakukan Revatouir Besar lebih dahulu terhadap tanah dan bangunan yang tergugat 1 dan 2 huni sampai adanya kekuatan hukum yang tetap.

11. Bahwa karena para penggugat tidak berhak memegang sertifikat HGB objek sengketa tersebut, dan Yayasan Yanatera dimohonkan kepada majelis untuk memerintahkan lebih dahulu sertifikat HGB tersebut diserahkan kepada Yayasan Yanatera Bulog yang berdasarkan Akter Yayasan No. 155 tahun 1984 yang dibuat oleh Notaris Muhammad Tajuddin, SH.

12. Berdasarkan fakta tersebut jelas tidak ada tentang pelanggaran hak subjektif dan kesalahan serta hubungan akibat dan kerugian dari tindakan tergugat 1 dan 2 kepada penggugat maka gugatan tersebut secara hukum harus dinyatakan ditolak dan tidak diterima, serta memerintahkan sertifikat HGB tersebut diserahkan kepada Yayasan Yanatera Bulog Akte No. 155 atau kepada penggugat selaku Anggota Yayasan Yanatera Bulog No 155 tersebut.

III. Dalam rekonvensi

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



2. Bahwa para tergugat rekonvensi telah melakukan tindakan melawan hukum bersama Widjanarko Puspoyo, MA; Saeon Achmady SE; DRS Irfai, MBA; Ir. Abdul Waries Patiwiri; Notaris Marike Rooselien S, SH, merubah akte Yayasan Yanatera Bulog dan mengambil asset asset yayasan yanatera bulog dengan cara sebagai berikut:

a. Bahwa Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog didirikan pada tanggal 17 Januari 1984 dengan Akta Notaris Jading No 155 yang dulunya disingkat YANETERA, bahwa kemudian Yayasan Warga Bulog tersebut berubah singkatannya menjadi YABINSRA, bahwa sampai saat ini Yayasan tersebut masih berdiri dan menggunakan serta memakai asset asset Yayasan Warga Bulog No. 155 yang didirikan pada tanggal 17 Januari 1984, dimana kemudian yang terjadi adalah manipulasi oleh tergugat rekonvensi bersama Widjanarko Puspoyo, MA; Saeon Achmady SE; DRS Irfai, MBA; Ir. Abdul Waries Patiwiri; Notaris Marike Rooselien S, SH, penghapusan pengalihan kepemilikan Yayasan secara melawan hukum dengan menghapus dengan membubarkan Para Pendiri Yayasan dan para penggugat rekonvensi sebagai anggota dalam anggaran dasar melalui Akta No. 4 dan No. 10 yang dibuat oleh Notaris Mariske, dan kemudian dibuatkan akte akte turunannya agar secara formil tergugat rekonvensi berhak menguasai asset asset Yayasan Yanatera Akte No. 155 Tahun 1984, dan karena itu pembuat rekonvensi bersama rekan rekan mengajukan gugatan ke Pengadilan Jakarta Selatan dengan No. Perkara16/Pdt.G/2016/PNJaksel yang saat ini sedang digugat para penggugat rekonvensi, karena penggugat rekonvensi haknya dirugikan secara melawan hukum oleh tergugat rekonvensi sesuai dengan fakta dimana tergugat rekonvensi tersebut pada tahun 2004 melakukan perubahan anggaran dasar rumah tangga tanpa persetujuan para penggugat, serta membentuk susunan pengurus dan anggaran dasar, yang mana melanggar Undang - Undang tentang Yayasan No. 16 tahun 2001 juncto undang-undang No. 28 tahun 2004 yang diatur oleh Pemerintah dan dimana aturan tersebut dilanggar. oleh para tergugat bersama pemohon untuk menggelapkan Yayasan Warga Bulog dan mengambil asset asset yayasan secara melawan hukum dan ini telah dituangkan dalam gugatan pada posita dan dalam posita tersebut jelas peranan masing - masing para tergugat dan Pemohon Intervensi tergambar dengan jelas, sehingga



dalam gugatan penggugat, Pemohon Intervensi termasuk pihak yang digugat oleh penggugat dan berdasarkan fakta tersebut para penggugat tidak salah mengajukan gugatan kepada para tergugat dan Pemohon Intervensi

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

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

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

a.3 Secara Struktural Yabinstra tidak terkait langsung dengan Bulog, namun hanya bersifat konsultatif dengan Direksi Perum Bulog dalam kaitannya dengan program peningkatan kesejahteraan warga Bulog, baik yang sudah pension maupun yang masih aktif. Berdasarkan hal tersebut penggugat rekonvensi bersama kawan kawan dan ketua yayasan yanatera bulog melakukan penyelamatan terhadap kepada tergugat rekonvensi namun tidak diindahkan, dan karenanya penggugat rekonvensi mengajukan gugatan ke pengadilan Jakarta selatan kepada penggugat rekonvensi, dan sidangnya saat ini masih berjalan dan terdaftar dalam register nomor 16/Pdt.G/2016/PNJaksel

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



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

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

5. Bahwa tindakan tersebut telah merugikan secara moril maupun materil kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Penggugat rekonvensi yang nilainya tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000.000,- (Lima Triliun Rupiah) dan kepada para penggugat rekonvensi sebesar Rp.6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah) padahal tergugat rekonvensi tidak pernah menaruh modal dalam pembentukan yayasan tersebut, dan penggugat rekonvensi telah menaruh modalnya dalam pembentukan Yayasan tersebut bersama dengan pendiri Bustanil Arifin dan CS.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut jelas dan nyata unsur perbuatan yang melawan hukum yang diatur oleh Pasal 1365 yang telah terbukti karena adanya fakta sebagai berikut:

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

7. Adanya kerugian yang nilainya tidak kurang dari Rp.5.000.000.000.000,- (Lima Triliun Rupiah) kepada Yayasan Yanatera Bulog dan Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah) kepada Penggugat rekonvensi.

8. Bahwa berdasarkan fakta tersebut maka para tergugat rekonvensi dikenakan hukuman telah melakukan perbuatan hukum, dan diperintahkan untuk mengembalikan asset asset milik Yayasan Yanatera Bulog kepada Ketua Yayasan Yanatera Bulog No. 155 serta membatalkan keijjasama maupun jual beli yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi kepada pihak ketiga dan membayar ganti rugi kepada para penggugat rekonvensi dan Yayasan Yanatera Bulog senilai Rp. 5.000.000.0000.0000,- (Lima Milyar



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

9. Bahwa karena objek sengketa karena bangunan tersebut dikuasai dan dimiliki bersama antara Para penggugat rekonvensi dan Yayasan Yanatera Bulog, maka dimohonkan tanah bangunan tersebut dikembalikan kepada penggugat rekonvensi dan Yayasan Yanatera bulog, serta membolehkan penggugat rekonvensi untuk memiliki dan membelinya dari Yayasan Yanatera Bulog No. 155 tahun 1984 yang dibuat oleh Notaris Muhammad Said Tajuddin.

10. Bahwa demi adanya kepastian hukum, maka dimohonkan adanya pelaksanaan terlebih dahulu revateoir beslagh terhadap tanah dan bangunan yang tergugat 1 dan 3 diamin untuk dikuasai oleh tergugat 1 dan 2, sampai dengan adanya putusan hukum yang pasti terhadap status hukum tanah dan bangunan tersebut.

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

I. Dalam Eksepsi

1. Menyatakan, dan memutuskan menolak dalil dalil para penggugat secara keseluruhan.
2. Menyatakan dan memutuskan gugatan para penggugat *error in persona* dan kabur.
3. Menyatakan dan memutuskan gugatan ditolak dan tidak diterima.
4. Menyatakan Pengadilan Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara karena objek perkara telah diadili di Pengadilan Jakarta Selatan

I. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak seluruh dalil dalil penggugat secara keseluruhan.
2. Menerima seluruh dalil dalil tergugat 1 dan 2 secara keseluruhan
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara penggugat dan tergugat 1 dan 2
4. Menyatakan dan memutuskan objek perkara bukan milik para penggugat.
5. Menyatakan dan memutuskan mengembalikan objek perkara kepada Yayasan Yanatera Bulog
6. Menyatakan dan memutuskan para penggugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para tergugat dan Yayasan Yanatera Bulog.

II. Dalam Rekonvensi



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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt Utr tanggal 28 Maret 2019 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi.

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

Dalam Pokok Perkara.-

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagaiian;
- Menyatakan tanah beserta bangunan di Komplek Podomoro. Kelurahan Sunter Agung Podomoro, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Jalan Permai 30 Blok C.7 No. 17 sertifikat HGB No. 12105, Jalan Permai 29 Blok C.7 No. 1 sertifikat HGB No. 12124, adalah milik sah Penggugat I.
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I.
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum



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

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

DALAM REKONPENSI.

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

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

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Jkt Utr tanggal 28 Maret 2019 tersebut, Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengajukan permohonan banding pada tanggal 10 April 2019 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding 248/Pdt.G/2018/PN Jkt Utr tanggal 10 April 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 28 Agustus 2019, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada tanggal 18 Nopember 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengajukan memori banding tanggal 10 April 2019 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Mei 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 23 Juni 2020, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada tanggal 18 Nopember 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Nopember 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 24 Juni 2020 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 24 Juni 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi pada tanggal 23 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*Inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi pada tanggal 23 Desember 2020, kepada Para Terbanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 28 Agustus 2019, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi pada tanggal 18 Nopember 2018 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Nopember 2020, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi di dalam memori bandingnya tanggal 10 April 2019, pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa dalam pertimbangan Hakim pada eksepsi yang diajukan dalam pertimbangan hukum pada putusan tersebut, Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum dan menetapkan hukum tentang kewenangan Penggugat selaku subjek, karena secara fakta Para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap persil tanah bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam gugatan ini;
- Bahwa seharusnya Majelis Hakim Menunggu kepastian hukum tentang legalitas tersebut baru menetapkan banding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim telah salah menetapkan hukumnya karena penerapan hukum yang menjadi dasar pertimbangan penetapan hukum telah melanggar hukum;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi tersebut diatas pihak Para Terbanding semula Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak seluruh dalil-dalil keberatan dari Pembanding semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi dalam memori bandingnya, baik yang diuraikan dalam eksepsi, dalam pokok perkara dan dalam Rekonpensasi;
2. Bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi setuju dan sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama tersebut;
3. Bahwa oleh karena pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama telah benar dan tepat dalam perkara aquo, Terbanding mohon agar semua pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama diambil alih oleh judex factie tingkat banding dengan juga mempertimbangkan petitum tentang ganti rugi mohon untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara 248/Pdt.G/2018/PN Jkt Utr tanggal 28 Maret 2019, berikut Berita Acara Persidangan perkara tersebut, serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan Para Pihak yang berperkara, sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian sebagaimana dalam amar putusan tersebut, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan oleh karenanya alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding ;

Halaman 23 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT DKI



Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai permintaan Pembanding semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara 248/Pdt.G/2018/PN Jkt Utr tanggal 28 Maret 2019 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Undang-undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang- Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara 248/Pdt.G/2018/PN Jkt Utr tanggal 28 Maret 2019 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Selasa, tanggal 4 Mei 2021 oleh Gunawan Gusmo, S.H., M.Hum., selaku Hakim Ketua, Binsar Pamopo Pakpahan, S.H.,M.H. dan Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 6 Mei 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, Sumir, S.H.,M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Binsar Pamopo Pakpahan, S.H.,M.H

Gunawan Gusmo, S.H., M.Hum

Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Sumir, S.H.,M.H

Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai	:Rp 10.000,00 (sepulu ribu rupiah)
2. Biaya Redaksi	:Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah)
3. Biaya Proses	: <u>Rp130.000,00 (seratus tiga puluh ribu rupiah) +</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);