



PUTUSAN

Nomor 329/PDT/2020/ PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Nama : Robinson Marbun
NIK : 3174050104690009
Agama : Kristen
Tempat/Tgl lahir : Lumban Atas, 01-04-1969
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jl. Cenderawasih II RT 002 RW 008 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding I semula Penggugat I dalam Konpensasi/Tergugat I dalam Rekonpensasi ;
2. Nama : Ir. Marudut H. Sihombing
NIK : 3174051505540004
Agama : Kristen
Tempat/Tgl lahir : Medan, 15-05-1954
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Komplek Kodam Tanah Kusir/34 B RT 002 RW 008, Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding II semula Penggugat II dalam Konpensasi/Tergugat II dalam Rekonpensasi;
3. Nama : Rohani Tampubolon, SH
NIK : 3174055208680007
Agama : Kristen
Tempat/Tgl lahir : P Siantar, 12-08-1968
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Komplek Kodam RT 002 RW 008 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding III semula Penggugat III dalam Konpensasi/Tergugat III dalam Rekonpensasi;

Halaman 1 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Nama : Lince Lamour
NIK : 3171074608600002
Agama : Kristen
Tempat/Tgl lahir : P Siantar, 06-08-1960
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Komplek Kodam RT 002 RW 008 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding IV semula Penggugat IV dalam Konpensasi/Tergugat IV dalam Rekonpensasi;
5. Nama : Abdul Rokhim
NIK : 3174050402710014
Agama : Islam
Tempat/Tgl lahir : Banyuwangi, 04-02-1971
Pekerjaan : Dosen
Alamat : Komplek Kodam RT 002 RW 008 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding V semula Penggugat V dalam Konpensasi/Tergugat V dalam Rekonpensasi;
6. Nama : Tita Anna Tangdilintin
NIK : 3174056306750001
Agama : Katholik
Tempat/Tgl lahir : Serui /Irrja, 23-06-1975
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Komplek Kodam RT 002 RW 008 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding VI semula Penggugat VI dalam Konpensasi/Tergugat VI dalam Rekonpensasi;
7. Nama : Muhammad Wahyu Waridan
NIK : 3174051011470001
Agama : Islam
Tempat/Tgl lahir : Cikampek, 10-11-1947
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Komplek Kodam RT 002 RW 008 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding VII semula Penggugat VII dalam Konpensasi/Tergugat VII dalam Rekonpensasi;

Halaman 2 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Nama : R. M. Tri Yogo Baroto
NIK : 3174051501640009
Agama : Islam
Tempat/Tgl lahir : Jogjakarta, 15-01-1964
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Komplek Kodam No. 7 A RT 001 RW 008
Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama,
selanjutnya disebut: Pembanding VIII semula
Penggugat VIII dalam Kompensi/Tergugat VIII dalam
Rekompensi;
9. Nama : M. Trimun
NIK : 3174052901540002
Agama : Islam
Tempat/Tgl lahir : Tasikmalaya, 29-01-1954
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Komplek Kodam RT 008 RW 008 Kebayoran Lama
Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut:
Pembanding IX semula Penggugat IX dalam
Kompensi/Tergugat IX dalam Rekompensi;
10. Nama : Sulastr Handayani
NIK : 3174056108670008
Agama : Islam
Tempat/Tgl lahir : Jakarta, 21-08-1967
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Komplek Kodam RT 004 RW 008 Kebayoran Lama
Selatan, Kebayoran Lama selanjutnya disebut:
Pembanding X semula Penggugat X dalam
Kompensi/Tergugat X dalam Rekompensi;
11. Nama : Alex R. Poluan
NIK : 3174051804380001
Agama : Kristen
Tempat/Tgl lahir : Curup, 18-04-1938
Pekerjaan : Pensiunan
Alamat : Komplek Kodam Jaya RT 002 RW 008 Kebayoran
Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya
disebut: Pembanding XI semula Penggugat XI
dalam Kompensi/Tergugat XI dalam Rekompensi;

Halaman 3 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Nama : Nofry Reeval Jaccy Elean
NIK : 317405021163006
Agama : Kristen
Tempat/Tgl lahir : Tondano, 02-11-1963
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Komplek Kodam RT 002 RW 008 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding XII semula Penggugat XII dalam Kompensi/Tergugat XII dalam Rekonpensi;
13. Nama : Yayah Syafriah
NIK : 3174055610690002
Agama : Islam
Tempat/Tgl lahir : Jakarta, 16-10-1969
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Komplek Kodam RT 008 RW 008 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, selanjutnya disebut: Pembanding XIII semula Penggugat XIII dalam Kompensi/Tergugat XIII dalam Rekonpensi;

Dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Eko Takari Kristanto, S.H. dan Syairul Irwanto, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di kantor Mustafa Chani & Eko Takari Kristanto, dkk, beralamat di Jalan Petojo VIY Nomor 22B Jakarta Pusat 10150, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 04/Pdt.G/VI/2018 tanggal 6 Juni 2018, selanjutnya disebut: para Pembanding semula para Penggugat dalam Kompensi/para Tergugat dalam Rekonpensi;

Lawan

1. Tentara Nasional Indonesia C.q. Panglima TNI C.q Kepala Staf TNI Angkatan Darat C.q. Pangdam Jaya, beralamat di Jalan Mayjen Sutoyo No. 5 Cililitan, Kota Administrasi Jakarta Timur, selanjutnya disebut: Terbanding I semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi;
2. Tentara Nasional Indonesia C.q. Panglima TNI C.q Kepala Staf TNI AD yang beralamat Jalan Merdeka Utara No. 2 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut: Terbanding II semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat II dalam Rekonpensi;
3. Tentara Nasional Indonesia C.q Panglima TNI yang beralamat Markas Besar TNI Mabes TNI, Cilangkap, Jakarta Timur, selanjutnya disebut:

Halaman 4 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Terbanding III semula Tergugat III dalam Kompensi/Penggugat III dalam Rekonpensi;

4. Menteri Pertahanan RI, alamat Jalan Medan Merdeka Barat No. 12-14 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut: Terbanding IV semula Tergugat IV dalam Kompensi/Penggugat IV dalam Rekonpensi;
5. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq Dirjen Kekayaan Negara, beralamat di Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2-4 Jakarta 10710, selanjutnya disebut: Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
6. Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq Direktorat Jendral Cipta Karya, alamat Jalan Pattimura Nomor 20 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut: Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 329/PDT/2020/PT DKI tanggal 25 Juni 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 329/PDT/2020/PT DKI tanggal 25 Juni 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 7 Juni 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 7 Juni 2018 Register Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN PARA PENGGUGAT

1. Penggugat I adalah pemilik rumah di Jalan Cendrawasih II RT.002 RW.008 Kecamatan Kebayoran Lama Selatan Kelurahan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0285.0 dengan tanah 91M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jl. Cendrawasih
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Darsono
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Waridan
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Supri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penggugat II adalah pemilik rumah di kompleks Kodam Tanah Kusir / 34 B RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0262.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Bapak Husdi
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Abdul Rohim
 - Sebelah Selatan : Jl. Cenderawasih
 - Sebelah Barat : Rumah Ibu Makmur
3. Penggugat III adalah pemilik rumah di kompleks Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0265.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 60 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Bapak Sukir
 - Sebelah Timur : Rumah Ibu Tita
 - Sebelah Selatan : Jalan Cenderawasih
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Haryono
4. Penggugat IV adalah pemilik rumah di kompleks Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0293.0 dengan tanah 94 M² dan luas bangunan 84 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Rusdiono
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Rombe
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Murdji
5. Penggugat V adalah pemilik rumah di Komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0261.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Bapak Yono
 - Sebelah Timur : Rumah Ibu E. Larosa
 - Sebelah Selatan : Jalan Cenderawasih
 - Sebelah Barat : Rumah Marudut Sihombing

Halaman 6 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penggugat VI adalah pemilik rumah di Komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : dengan tanah 324M² dan luas bangunan 80 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Ibu Kamdi
 - Sebelah Timur : Rumah Ibu Makmur
 - Sebelah Selatan : Jalan Cendrawasih
 - Sebelah Barat : Rumah Ibu Rohani
7. Penggugat VII adalah pemilik rumah di komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0333.0 dengan tanah 725 M² dan luas bangunan 80 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Ibu Sholeh / Bapak Hasan
 - Sebelah Timur : Rumah Ibu Effendi
 - Sebelah Selatan : Jl. Cenderawasih Raya
 - Sebelah Barat : Jl. Cenderawasih I
8. Penggugat VIII adalah pemilik rumah di Komplek Kodam No. 7A RT.001 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0308.0 dengan tanah 569 M² dan luas bangunan 56 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Bapak Seno
 - Sebelah Timur : Rumah Kosong
 - Sebelah Selatan : Jl. Cendrawasih Raya
 - Sebelah Barat : Rumah Ibu Yohana Napitu Pulu
9. Penggugat IX adalah pemilik rumah di komplek Kodam RT.008 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0376.0 dengan tanah 96 M² dan luas bangunan 40 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jalan Cendrawasih
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Rahmat
 - Sebelah Selatan : Rumah Ibu Nainggolan
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Fx. Sutiman

Halaman 7 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Penggugat X adalah pemilik rumah di kompleks Kodam RT.004 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0399.0 dengan tanah 171 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jl. Cendrawasih I
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Dayat
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Udin dan Bapak Asep
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Paul
11. Penggugat XI adalah pemilik rumah di kompleks Kodam Jaya RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0288.0 dengan tanah 282 M² dan luas bangunan 200 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Ahmad
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak dr. Effendi
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak R. Pasaribu
12. Penggugat XII adalah pemilik rumah di kompleks Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0301.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Aman
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Joni/ Rumah Ibu Nenden
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Latukonsina
13. Penggugat XIII adalah pemilik rumah di kompleks Kodam RT.008 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0392.0 dengan tanah 67 M² dan luas bangunan 60 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jalan Cendrawasih
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Aseb
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Dayat Sudrajat
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Sadikin

Halaman 8 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



II. KEDUDUKAN PARA TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat I merupakan pihak yang berada di bawah garis Komando Tergugat II dan telah menerbitkan Surat :

- Nomor : B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-1 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir
- Nomor : B/1067/III/2017 tanggal 17 April 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-2 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir
- Nomor : B/1753/III/2017 tanggal 2 Juni 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-3 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir

Bahwa Tergugat I adalah Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW) yang ditunjuk oleh Tergugat II sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselon I (PPBMNE-1) sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf i Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia .

2. Bahwa Tergugat II adalah Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselon I (PPBMNE-1) sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf h Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia dan Tergugat II adalah pimpinan Tergugat I secara garis komando.

Bahwa Tergugat II merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum mengaku sebagai pihak yang berhak menggunakan rumah milik Para Penggugat dan meminta Para Penggugat untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah yang telah dihuni/dimiliki oleh Para Penggugat selama puluhan tahun secara sah. Atas tindakan Tergugat II tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yang akan Para Penggugat uraikan lebih rinci dalam gugatan ini.

3. Bahwa Tergugat III adalah Kuasa Pengguna Barang Milik Negara (KPBMN) untuk barang milik negara yang berada dibawah penguasaannya sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf g Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan TNI.



Bahwa Tergugat III merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum mengaku sebagai pihak yang berhak untuk menggunakan rumah milik Para Penggugat dan meminta Para Penggugat untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah yang telah dihuni/dimiliki oleh Para Penggugat selama puluhan tahun secara sah.

Atas tindakan Tergugat III tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yang akan Para Penggugat uraikan lebih rinci dalam gugatan ini.

4. Bahwa Tergugat IV adalah Pengguna Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf f Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan TNI.

Bahwa Tergugat IV merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum mengaku sebagai pihak yang berhak :

- a. menggunakan rumah milik Para Penggugat.
- b. mendaftarkan rumah milik Para Penggugat sebagai Rumah Negara kepada Turut Tergugat II.
- c. menetapkan status rumah milik Para Penggugat sebagai rumah negara golongan I dan rumah negara golongan II.

Atas tindakan Tergugat IV tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yang akan Para Penggugat uraikan lebih rinci dalam gugatan ini.

5. Bahwa Turut Tergugat I merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum melakukan tindakan :
- a. menetapkan status penggunaan rumah milik Para Penggugat sebagai Barang Milik Negara berupa Rumah Negara.
 - b. memberikan persetujuan atas usulan alih status penggunaan, pemindahtanganan, dan penghapusan rumah milik Para Penggugat.
 - c. melakukan pengawasan dan pengendalian rumah milik Para Penggugat.

Atas tindakan Turut Tergugat I tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yang akan Para Penggugat uraikan lebih rinci dalam gugatan ini.

6. Bahwa Turut Tergugat II merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum melakukan tindakan (*Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan,*



Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, Bab VI pasal 6 huruf a) :

- a. Menerima daftar rumah milik Para Penggugat yang diklaim oleh Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagai Rumah Negara.
- b. Menerbitkan Surat Keterangan Bukti Pendaftaran Rumah Negara (SKBPRN) dengan penetapan Huruf Daftar Nomor (HDNo) untuk digunakan Tergugat I dalam penetapan status rumah negara yang dimiliki oleh Para Penggugat dan dasar dalam perencanaan anggaran pemeliharaan dan perawatan rumah negara.

Atas tindakan Turut Tergugat II tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yang akan Para Penggugat uraikan lebih rinci dalam gugatan ini.

III. LATAR BELAKANG PERKARA

1. Bahwa sejarah dibangunnya perumahan Tanah Kusir adalah berawal dari dijualnya asrama Lapangan Banteng karena akan dibangun Hotel Banteng yang saat ini terkenal dengan nama Hotel Borobudur. Bahwa para penghuni perumahan tersebut diminta pindah pada tahun 1962 seiring dengan telah selesainya dibangun rumah semi permanen di daerah Tanah Kusir pada tahun 1962.

Para Penghuni saat itu ditawarkan pesangon dengan 2 (dua) opsi yaitu atas uang pesangon tersebut, anggota ABRI (TNI) diberi 2 (dua) pilihan yaitu :

- A. Menerima uang pesangon untuk membeli rumah sendiri.
- B. Menerima uang pesangon untuk dibuatkan sebuah rumah.

Bahwa atas kondisi rumah semi permanen yang diperoleh para penghuni dengan menyerahkan uang pesangon yang mereka terima tidak layak untuk dihuni karena rumah semi permanen tersebut karena :

- a. Tidak ada listrik untuk penerangan
- b. Tidak ada sumber air bersih.

Setelah telah mendapatkan rumah semi permanen tersebut dan agar dapat dihuni dengan layak, para penghuni melakukan upaya dengan sumber biaya yang berasal dari para penghuni sendiri yaitu antara lain :

1. Pemasangan instalasi listrik
2. Pemasangan instalasi air bersih
3. Lantai dengan keramik



4. Pengecatan dinding rumah
5. Penggantian kunci pintu dan jendela
6. Penyempurnaan saluran air kotor
7. Penggantian sebagian kusen pintu/jendela

Dan selama para penghuni melakukan upaya-upaya perbaikan atas rumah tersebut tidak ada teguran dari pihak TNI maupun pihak manapun.

2. Bahwa suatu bangunan mengalami penyusutan baik dari segi nilai maupun fisik.
3. Bahwa berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum Dan Menteri Keuangan Nomor 44/KPTS/1984 dan Nomor 25/KMK.01/1984 Tentang Perubahan Atas Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum Dan Menteri Keuangan Nomor 211/KPTS/1974 dan Nomor Kep-1189/MK/IV/8/1974 Tentang Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri pada pasal III ayat (1) dan ayat (2) menyatakan penyusutan harga rumah negeri ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Untuk bangunan permanen : 2% per tahun
 - b. Untuk bangunan semi permanen : 4% per tahun
 - c. Untuk bangunan darurat : 10% per tahun
 - d. Maximum penyusutan : 80% per tahun

4. Bahwa rumah semi permanen yang di bangun pada tahun 1962 telah mengalami penyusutan sebesar $= (2018-1962) \times 4\% = -224\%$ yang artinya bahwa rumah semi permanen yang dibangun pada tahun 1962 dengan kondisi tanpa ada bantuan biaya pemeliharaan dan perawatan dari pihak TNI mempunyai nilai penyusutan -124% ($100\% - 224\%$) bahkan melebihi batas maximum penyusutan yang ditetapkan yaitu 80% dari nilai jual rumah tersebut sejak dibangun tahun 1960.

Dengan kata lain, secara fisik rumah yang dibangun pada tahun 1962 dengan penyusutan sebesar 4% per tahun maximum 80% maka umur rumah tersebut adalah 20 tahun yang artinya pada tahun 1982 ($1962+20$) rumah tersebut sudah bernilai nol. Dengan kondisi tanpa ada bantuan dana perbaikan dan perawatan dari TNI maka rumah tersebut jelas tidak layak huni bahkan bisa disebut sudah rata dengan tanah (ambruk) sejak tahun 1982.



5. Bahwa kondisi rumah para penghuni saat ini menjadi layak huni dan mempunyai nilai ekonomi saat ini karena adanya renovasi yang dilakukan oleh para penghuni termasuk para Penggugat, hal ini dapat dibuktikan dengan naiknya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan yang ditetapkan oleh Badan Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah DKI Jakarta (*dh.DJP Wilayah Jakarta Selatan*) . Naiknya NJOP atas bangunan akan Para Penggugat buktikan pada saat pembuktian.
6. Bahwa rumah tersebut saat ini tidak hanya dihuni oleh para penghuni awal (tahun 1962) namun juga dihuni oleh orang yang membeli rumah tersebut termasuk diantaranya para Penggugat yang akan dibuktikan dalam pembuktian.
7. Bahwa perlu untuk diketahui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo , pada masa tahun 1967 hingga tahun 1998 (masa Orde Baru), merupakan hal yang umum apabila seluruh hal yang berkaitan tentang ABRI (TNI) sudah pasti diasosiasikan sebagai milik ABRI (TNI), dikarenakan ABRI (TNI) sangat berkuasa pada saat itu. Namun bukan berarti ABRI (TNI) secara sah benar-benar memiliki hak atas bangunan (rumah) tersebut.

Jadi anggapan bahwa kompleks perumahan yang ditempati anggota ABRI (TNI) adalah milik ABRI (TNI) semata-mata dikarenakan kondisi psikologis masyarakat umum yang tercipta saat itu sehingga masyarakat umum beranggapan rumah tersebut adalah milik ABRI (TNI).
8. Bahwa jelas dan tegas rumah yang dihuni oleh Para Penggugat sampai saat ini adalah milik Para Penggugat, hal ini dapat dibuktikan antara lain dengan :
 1. Transaksi jual beli rumah di Jalan Cendrawasih II No.28B RT.002 RW.008 senilai 20.000.000 pada bulan Oktober 2003 antara Rohani Tampubolon (Penggugat III) dengan Wiwik Yuliarti.
 2. Transaksi jual beli rumah di Jalan Cendrawasih II No.33 RT.002 RW.008 senilai Rp. 50.000.000 pada tanggal 14 Maret 2011 antara Lince Lamour (Penggugat IV) dengan Tatang Supriatna.
 3. Transaksi jual beli rumah di Jalan Cendrawasih II No.36BB RT.002 RW.008 senilai Rp. 49.000.000 pada tanggal 31 Oktober 2007 antara Abdul Rokhim (Penggugat V) dengan Sri Rahayu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Para Penggugat tidak pernah menerima SURAT IJIN PENGHUNIAN sebagaimana peraturan tentang Rumah Negara.
5. Para Penggugat tidak pernah membayar sewa rumah.
6. Para Penggugat tidak pernah menerima teguran baik lisan maupun tulisan saat melakukan renovasi rumah sampai membangun rumah.
7. Para Penggugat tidak pernah menerima biaya pemeliharaan dan perawatan rumah dari pihak Para Tergugat dan/atau pihak manapun.
8. Para penghuni rumah (Penggugat) ditetapkan sebagai Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan oleh Kementerian Keuangan.
9. Fasilitas yang melekat pada rumah seperti air dan listrik dibangun/dibiayai oleh para penghuni (Para Penggugat).

IV. KRITERIA RUMAH NEGARA :

A. Dasar Hukum Rumah Negara

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman yang telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara.
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.
5. Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara.
7. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor: 373/KPTS/M/2001 tentang Sewa Rumah Negara

Halaman 14 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



B. Definisi Rumah Negara

Bahwa pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara menyatakan :

“..Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri..”

C. Bahwa pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara menyatakan : “...Menteri adalah menteri yang bertanggung jawab dalam bidang pekerjaan umum ..”.

D. Ketentuan Penghunian Rumah Negara berdasarkan LAMPIRAN Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara :

1. Surat Izin Penghunian
 - a. Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada pejabat atau pegawai negeri;
 - b. Untuk dapat menghuni rumah negara hanya dapat diberikan kepada pejabat atau pegawai negeri;
 - c. Surat Izin Penghunian diberikan oleh pimpinan instansi atau pejabat yang ditunjuk setelah calon penghuni mengajukan permohonan dan wajib menandatangani surat pernyataan untuk mentaati kewajiban dan larangan pengunian rumah negara;
 - d. Persyaratan penghunian Rumah Negara Golongan I, Rumah Negara Golongan II, dan Rumah Negara Golongan III adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 11 Peraturan Menteri ini;
 - e. Penunjukan penghuni Rumah Negara Golongan II berpedoman kepada kriteria penilaian faktor kedinasan dan faktor sosial pejabat atau pegawai negeri yang bersangkutan ;
 - f. Masa berlakunya Surat Izin Penghunian Rumah Negara Golongan II adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang / dicabut setelah dilakukan evaluasi oleh Pejabat Eselon I dilingkungan instansi yang bersangkutan;



- g. Suami dan istri yang masing-masing berstatus pegawai negeri hanya dapat menghuni 1 (satu) rumah negara dan hanya dapat diberikan apabila suami dan istri tersebut bertugas dan bertempat tinggal di daerah yang berlainan;
 - h. Pegawai negeri yang pindah tugas dan menempati rumah negara, tidak dapat menghuni rumah negara lainnya kecuali Rumah Negara Golongan I sesuai dengan tingkatan jabatannya;
 - i. Pegawai Negeri yang telah memperoleh Rumah Negara Golongan II/Rumah jabatan;
 - j. Surat izin Penghunian sewaktu – waktu dapat dibatalkan apabila ada permintaan dari penghuni yang bersangkutan, rumah yang tidak ditempati oleh yang berhak, atau penghuni tidak berhak lagi menempati rumah negara;
 - k. Surat Izin Penghunian rumah negara berisi ketentuan:
 - 1) Identitas pejabat yang berwenang menandatangani izin penghuni
 - 2) Data kepegawaian calon penghuni rumah negara;
 - 3) Alamat rumah negara yang akan dihuni;
 - 4) Luas tanah dan luas bangunan rumah negara;
 - 5) Sewa per bulan sesuai ketentuan yang berlaku;
 - 6) Kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi oleh calon penghuni;
 - 7) Jangka waktu calon penghuni harus segera menempati rumah negara;
 - 8) Sanksi apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan larangan.
2. Kewajiban dan larangan penghuni Rumah Negara
- a. Kewajiban :
 - 1) Menempati rumah negara selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak Surat Izin Penghunian diterima;
 - 2) Membayar sewa rumah negara yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - 3) Memelihara dan memanfaatkan rumah negara sesuai dengan fungsinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Membayar pajak-pajak retribusi dan lain-lain yang berkaitan dengan penghunian rumah negara;
 - 5) Membayar biaya pemakaian daya listrik, telepon, air dan/atau gas.
 - 6) Mengosongkan dan menyerahkan rumah beserta kuncinya kepada Pejabat yang berwenang selambat-lambatnya dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterima pencabutan Surat Izin Penghunian; dan
 - 7) Mengajukan permohonan pengalihan hak paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan menjadi Rumah Negara Golongan III.
- b. Larangan:
- 1) Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah tanpa izin tertulis dari instansi yang bersangkutan;
 - 2) Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
 - 3) Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;
 - 4) Menghuni rumah negara dalam satu kota/daerah yang sama bagi masing-masing suami/isteri yang berstatus pegawai negeri.
3. Mulai berlaku dan Berakhirnya Penghunian Rumah Negara.
- a. Hak penghunian rumah negara mulai berlaku pada tanggal ditetapkannya sebagaimana tercantum dalam keputusan penunjukkan penghunian rumah negara dan berakhir pada waktu penghuni yang bersangkutan tidak berhak lagi menempati rumah negara;
 - b. Penghuni Rumah Negara Golongan I yang tidak lagi memegang jabatan tertentu, harus mengosongkan rumah negara yang dihuni selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak tidak memegang jabatan tersebut;
 - c. Penghuni Rumah Negara Golongan II yang berhenti karena pensiun, diberhentikan dengan hormat atau tidak dengan hormat tanpa menerima hak pension, meninggal dunia, mutasi ke daerah atau instansi, berhenti atas kemauan sendiri, melanggar larangan penghunian rumah negara, izin penghuniannya dicabut, dan yang

Halaman 17 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



bersangkutan wajib mengosongkan rumah negara yang dihuninya selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak diterima keputusan pencabutan izin penghunian;

- d. Penghuni Rumah Negara Golongan III yang diberhentikan tidak dengan hormat izin penghuniannya dicabut dan wajib mengosongkan rumah negara yang dihuninya selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak diterima keputusan pencabutan izin penghunian;
 - e. Pencabutan Surat Izin Penghunian Rumah Negara Golongan I dilakukan oleh Pimpinan Instansi yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk;
 - f. Pencabutan Surat Izin Penghunian Rumah Negara Golongan II dilakukan oleh Pejabat Eselon I atau pejabat yang ditunjuk;
 - g. Pencabutan Surat Izin Penghunian Rumah Negara Golongan III dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan untuk rumah yang terletak di DKI Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi;
 - 2) Kepala Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Provinsi yang membidangi rumah negara yang terletak di luar DKI Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi, sebagai pelaksanaan tugas pembantuan.
 - h. Pencabutan Surat Izin Penghunian rumah negara dilakukan setelah diadakan penelitian dan pemeriksaan sehingga cukup bukti adanya pelanggaran ketentuan persyaratan penghunian rumah negara;
 - i. Pengosongan tidak dilakukan oleh penghuni, maka pengosongan dilakukan secara paksa dengan bantuan instansi berwenang.
- V. Kriteria Rumah Negara berdasarkan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia.
1. Pasal 1 huruf d menyatakan : "...Anggota adalah Prajurit dan Pegawai Negeri Sipil yang berdinasi aktif di lingkungan Dephan/TNI..."



2. Pasal 4 ayat (1) menyatakan : "...Penggolongan RUMAH NEGARA terdiri atas :
 - a. Rumah Negara Golongan I
 - b. Rumah Negara Golongan II
 - c. Rumah Negara Golongan III..."
3. Pasal 10 menyatakan : "...Penghunian rumah negara sebagaimana dimaksud pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b dapat diberikan kepada pejabat dan/atau anggota yang telah mendapat persetujuan dari Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselin 1 (PBMNE-1) atau pejabat yang ditunjuk lingkungannya masing-masing.."
4. Pasal 11 ayat (1) menyatakan : "...Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, anggota harus memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP)..."
5. Pasal 11 ayat (8) huruf a menyatakan : "...anggota yang resmi sebagai anggota organik sejak diterbitkan Surat Perintah Tugas dari Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselon 1 (PPBMNE-1) atau pejabat yang ditunjuk dilingkungannya masing-masing..."
6. Pasal 11 ayat (8) huruf b menyatakan : "...anggota dapat menggunakan rumah negara Golongan II berdasarkan persetujuan dari Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselon 1 (PPBMNE-1) atau pejabat yang ditunjuk dilingkungannya masing-masing..."
7. Pasal 11 ayat (9) menyatakan : "...Hak menempati Rumah Negara berakhir apabila anggota :
 - a. Mutasi ke daerah atau instansi;
 - b. Diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia;
 - c. Berhenti atas kemauan sendiri;
 - d. Diberhentikan dengan tidak hormat;
 - e. Melanggar larangan penghunian rumah negara;
 - f. Anggota sebagaimana dimaksud pada huruf a, b dan c harus meninggalkan Rumah Negara yang dihuninya selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak pencabutan Surat Ijin Penghunian (SIP);
 - g. Anggota sebagaimana dimaksud pada huruf d dan huruf e harus meninggalkan Rumah Negara yang dihuninya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak diterima pencabutan Surat Ijin



Penghunian (SIP), dan/atau setidaknya 1 (satu) bulan sejak diterimanya Surat Keputusan hukuman yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan ..”

8. Pasal 11 ayat (10) menyatakan : “..Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW) atau pejabat yang ditunjuk dilingkungannya masing-masing harus menyampaikan surat pemberitahuan kepada anggota sebelum surat keputusan atau perintah pencabutan Surat Izin Penghunian ...”
9. Pasal 11 ayat (11) menyatakan : “...Penghuni rumah negara apabila tidak mengindahkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), ayat (8) dan ayat (9) akan diambil tindakan pengosongan secara paksa oleh Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW) atau pejabat yang ditunjuk dilingkungannya masing-masing setelah terlebih dahulu diberikan peringatan..”.
10. Pasal 12 ayat (1) menyatakan :”...Penghuni rumah negara wajib :
 - a. Membayar sewa rumah negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Membayar rekening listrik, air, telepon dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan
 - c. Memelihara , mengamankan dan memanfaatkan rumah negara sesuai dengan fungsinya..”.
11. Pasal 12 ayat (3) menyatakan : “...Penghuni Rumah Negara dilarang:
 - a. Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah negara tanpa izin tertulis dari PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk;
 - b. Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
 - c. Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;
 - d. Menghuni rumah negara dalam satu kota/daerah yang sama bagi masing-masing suami/isteri yang berstatus pegawai negeri.
12. Pasal 21 huruf a menyatakan : “...Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku :
 - a. Keputusan Menhankam/Pangab Nomor KEP/28/VIII/1975 tanggal 21 Agustus 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Perumahan Dinas Departemen Pertahanan Keamanan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku...”

VI. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

Halaman 20 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) dalam buku III BW pada bagian tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang yang mengatur :

"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Oleh karena itu Para Penggugat akan membuktikan perbuatan-perbuatan Para Tergugat memenuhi unsur-unsur :

- a. Perbuatan Para Tergugat melanggar hukum; dan
- b. Perbuatan Para Tergugat membawa kerugian kepada Para Penggugat.

Lebih lanjut mengenai definisi melawan hukum, menurut Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003) hal 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai melawan hukum diperlukan 4 (*empat*) syarat :

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

2. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I

Bahwa Tergugat I merupakan pihak yang berada di bawah garis Komando Tergugat II dan telah menerbitkan Surat :

- Nomor : B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-1 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir
- Nomor : B/1067/III/2017 tanggal 17 April 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-2 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir
- Nomor : B/1753/III/2017 tanggal 2 Juni 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-3 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir

Atas dasar surat-surat tersebut di atas Tergugat I telah melakukan tindakan pengusiran secara paksa pada tanggal 9 Mei 2018 kepada Penggugat I, Penggugat III, Penggugat V, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI dan Penggugat XIV.

Halaman 21 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I adalah Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW) yang ditunjuk oleh Tergugat II sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselon I (PPBMNE-1) sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf i Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia.

Atas tindakan Tergugat I tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yang akan Para Penggugat uraikan lebih rinci dalam gugatan ini.

3. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II

Bahwa tindakan Tergugat I melakukan pengosongan secara paksa dan menerbitkan Nomor : B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-1 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir, Nomor : B/1067/III/2017 tanggal 17 April 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-2 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir, Nomor : B/1753/III/2017 tanggal 2 Juni 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-3 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir menyebut dasar surat tersebut adalah surat Tergugat II melalui Surat Telegram Kasad Nomor ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010 tentang penertiban rumah dinas TNI AD yang sudah tidak sesuai dengan ketentuan penghunian dan Surat Telegram Kasad Nomor ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang perintah untuk tertib penggunaan asset BMN Berupa rumah dinas TNI AD.

Bahwa jelas dan tegas kedudukan Tergugat II secara garis komando adalah pimpinan Tergugat I, maka tindakan Tergugat I yang mengusir paksa Penggugat Penggugat I, Penggugat III, Penggugat V, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI dan Penggugat XIV pada tanggal 9 Mei 2018 adalah atas dasar surat Tergugat II.

Bahwa Tergugat II sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselon I (PPBMNE-1) sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf h Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum mengaku sebagai pihak yang berhak menggunakan rumah milik Para Penggugat dan meminta Para

Halaman 22 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Penggugat untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah yang telah dihuni/dimiliki oleh Para Penggugat selama puluhan tahun secara sah. Atas tindakan Tergugat II tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yang akan Para Penggugat uraikan lebih rinci dalam gugatan ini.

4. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III

Bahwa Tergugat III adalah Kuasa Pengguna Barang Milik Negara (KPBMN) untuk barang milik negara yang berada dibawah penguasaannya sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf g Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan TNI.

Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II secara hierarki komando militer di ketahui oleh Tergugat III.

Bahwa Tergugat III merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum mengaku sebagai pihak yang berhak untuk menggunakan rumah milik Para Penggugat dan meminta Para Penggugat untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah yang telah dihuni/dimiliki oleh Para Penggugat selama puluhan tahun secara sah.

Atas tindakan Tergugat III tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yang akan Para Penggugat uraikan lebih rinci dalam gugatan ini.

5. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV

Tergugat IV merupakan pejabat yang memiliki kewenangan:

- a. mengatur tata cara menghuni Rumah Negara dengan cara menerbitkan Surat Izin Penghunian.
- b. mendaftarkan Rumah Negara kepada Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.
- c. menetapkan status Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II.
- d. Memberikan usulan status penggunaan BMN berupa Rumah Negara kepada Turut Tergugat I.
- e. Mengajukan permohonan persetujuan alih status penggunaan, pemindatanganan, dan penghapusan BMN Berupa Rumah Negara.
- f. Melakukan pengawasan dan pengendalian BMN Berupa Rumah Negara yang berada dalam penguasaannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan kewenangannya tersebut Tergugat VI telah melakukan tindakan melawan hukum berupa :

- a. Mengatur penggunaan rumah milik Para Penggugat .
 - b. Mengusulkan penetapan status penggunaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara milik Para Penggugat kepada Turut Tergugat I.
 - c. Mendaftarkan rumah milik Para Penggugat sebagai Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara kepada Turut Tergugat II.
 - d. Menetapkan status rumah milik Para Penggugat sebagai Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II.
6. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I
- Bahwa berdasarkan pasal 42 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara Jo pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara, Turut Tergugat I adalah pengelola Barang Milik Negara.
- Bahwa Turut Tergugat I sebagai Pengelola Barang Milik Negara memiliki kewenangan :
- a. Menetapkan status penggunaan BMN Berupa Rumah Negara
 - b. Memberikan persetujuan atas usulan alih status penggunaan, pemindahtanganan, dan penghapusan BMN Berupa Rumah Negara.
 - c. Melakukan pengawasan dan pengendalian BMN Berupa Barang Milik Negara.
 - d. Menerima uang dari hasil sewa BMN Berupa Rumah Negara (pasal 7 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara).
- Bahwa dengan kewenangannya tersebut, Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum :
1. Menetapkan status penggunaan rumah milik Para Penggugat atas usulan Tergugat VI.
 2. Memberikan persetujuan alih status penggunaan, pemindahtanganan, dan penghapusan rumah milik Para Penggugat atas usulan/permohonan Tergugat VI.
7. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II

Halaman 24 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



1. Menerima daftar rumah milik Para Penggugat yang diklaim oleh Tergugat I, sampai dengan Tergugat VI sebagai Rumah Negara.
2. Menerbitkan Surat Keterangan Bukti Pendaftaran Rumah Negara (SKBPRN) dengan penetapan Huruf Daftar Nomor (HDNo) untuk digunakan oleh Tergugat VI sebagai dasar penetapan status rumah negara dan sebagai dasar dalam perencanaan anggaran pemeliharaan dan perawatan rumah negara.

VII. Rumah yang dimiliki oleh Para Penggugat tidak termasuk kriteria Rumah Negara.

1. Adanya transaksi jual beli rumah dilingkungan perumahan Para Penggugat termasuk beberapa Penggugat sendiri menghuni rumah dengan cara membeli.
2. Bahwa KEWAJIBAN menghuni Rumah Negara adalah membayar sewa rumah sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara *jo* Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara *jo* Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia.

Jelas dan tegas Para Penggugat tidak pernah membayar sewa rumah negara kepada Para Tergugat dan/atau siapapun sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk sewa Rumah Negara. Maka jelas dan tegas rumah yang dihuni oleh Para Penggugat BUKAN RUMAH NEGARA.

3. Menggunakan SURAT IJIN PERUMAHAN sebagai dasar mengklaim bahwa rumah milik Para Penggugat adalah Rumah Negara dan Para Penggugat tidak berhak untuk menghuni rumah Negara.

Jelas dan tegas bahwa syarat menghuni Rumah Negara adalah pejabat dan/atau pegawai negeri dan/atau anggota aktif dan memiliki SURAT IZIN PENGHUNIAN BUKAN SURAT IJIN PERUMAHAN sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara *jo* Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan,

Halaman 25 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara *jo* Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia.

Jelas dan tegas Para Penggugat adalah pensiunan/istri para pensiunan dan/atau ahli waris para pensiunan Tentara Nasional Indonesia dan bukan pejabat dan/atau pegawai negeri dan/atau anggota aktif sehingga Para Penggugat tidak berhak memperoleh SURAT IZIN PENGHUNIAN.

4. Menggunakan istilah Rumah Dinas (Rumdis).

Bahwa jelas dan tegas Tergugat I sengaja menggunakan istilah Rumah Dinas dalam suratnya nomor Nomor : B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-1 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir, Nomor : B/1067/III/2017 tanggal 17 April 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-2 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir, Nomor : B/1753/III/2017 tanggal 2 Juni 2017 Perihal : Peringatan Tertulis-3 yang ditujukan kepada 17 orang KPAD Tanah Kusir.

Jelas dan tegas bahwa berdasarkan pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara dengan jelas dan tegas dinyatakan : "...semua peristilahan rumah negeri atau rumah dinas yang termuat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dibaca RUMAH NEGARA..".

Dan berdasarkan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia tidak ditemukan istilah RUMAH DINAS tetapi yang benar adalah istilah RUMAH NEGARA.

Bahwa tindakan Tergugat I yang dengan sengaja menggunakan istilah Rumah Dinas dan istilah Surat Ijin Perumahan adalah bertujuan untuk mengklaim rumah milik Para Penggugat.

5. Para Penggugat tidak pernah menerima biaya pemeliharaan dan perawatan rumah dari Para Tergugat dan/atau siapapun juga.

Halaman 26 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



6. Bahwa selama melakukan renovasi dengan sumber dana berasal dari Penggugat sendiri atau suami/orang tua Para Penggugat, tidak ada teguran dari pihak manapun termasuk dari Para Tergugat atas pekerjaan renovasi di rumah milik Para Penggugat.
7. Bahwa dalam peraturan Keputusan Menhankam/Pangab Nomor KEP/28/VIII/1975 tanggal 21 Agustus 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Perumahan Dinas Departemen Pertahanan Keamanan yang sudah dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia, dengan jelas dan tegas menyatakan :
 - a. Anggota adalah Prajurit dan Pegawai Negeri Sipil yang berdinast aktif di lingkungan Dephan/TNI.
 - b. Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara, anggota harus memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP).
 - c. Kewajiban penghuni rumah negara diwajibkan membayar rekening listrik, air, telepon dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
 - d. Hak menempati rumah Negara berakhir karena diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia.

Bahwa jelas dan tegas dengan masih diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPT PBB) Tahun 2018 oleh Badan Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah DKI Jakarta (*dh.DJP Wilayah Jakarta Selatan*) atas nama Penggugat atau suami/orang tua para Penggugat atau penghuni yang menjual rumah kepada Penggugat sebagai Subjek Pajak PBB membuktikan bahwa rumah yang dihuni oleh Para Penggugat adalah milik Para Penggugat.

VIII. Kerugian yang dialami Para Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat

A. Kerugian materil

Akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tanpa hak dan tanpa bukti mengklaim rumah milik Para Penggugat adalah rumah dinas dan meminta Para Penggugat mengosongkan rumah, Para Penggugat menjadi mengeluarkan biaya-biaya untuk mengurus permasalahan ini yaitu untuk keperluan membayar biaya advokasi, konsultasi,

Halaman 27 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



transportasi, komunikasi, korespondensi, rapat-rapat dan persiapan-persiapan terhadap kemungkinan terburuk untuk mempertahankan hak-haknya.

Oleh karenanya kerugian materil yang dialami Para Penggugat atas perbuatan Para Tergugat hingga saat ini telah mencapai Rp. 200.000.000 (*dua ratus juta rupiah*).

Oleh karenanya kerugian materil yang dialami oleh Para Penggugat atas perbuatan Para Tergugat hingga saat ini telah mencapai ± Rp. 200.000.000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*).

B. Untuk Penggugat I, Penggugat III, Penggugat V, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI dan Penggugat XIV pada tanggal 9 Mei 2018 diusir paksa oleh Tergugat I, jika Tergugat I mendalilkan bahwa rumah yang dihuni adalah rumah negara, maka pasal 11 ayat (13) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia dengan jelas dan tegas menyatakan : "...Dalam hal terjadi perselisihan mengenai ganti rugi dari penghuni lama kepada penghuni baru diselesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat melalui mediasi dengan PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk..", namun faktanya sampai saat ini Penggugat I, Penggugat III, Penggugat V, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat X, Penggugat XI dan Penggugat XIV tidak menerima uang ganti, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat I, Penggugat III, Penggugat V, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat X, Penggugat XI dan Penggugat XIV.

C. Kerugian immateril

1. Bahwa selain kerugian materil, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah mengakibatkan :
 - a) Para Penggugat mengalami kerugian immateril berupa rasa khawatir dan tertekan akibat menghadapi masalah yang telah berlarut – larut tanpa adanya kejelasan penyelesaian masalah ini.
 - b) Para Penggugat juga menanggung rasa malu yang amat sangat terhadap warga sekitar, kerabat – kerabat serta semua orang yang mengetahui adanya permasalahan ini , karena akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, seolah – olah



Para Penggugat 'menyerobot' Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara padahal telah terbukti secara sah dan meyakinkan Para Penggugat merupakan pihak yang berhak atas rumah tersebut.

2. bahwa kerugian – kerugian immateril tersebut adalah kerugian yang sedemikian besarnya dan tentu tak dapat diukur dan dinilai dengan uang maupun benda. Namun demi kepastian hukum Gugatan ini, dengan ini Para Penggugat menetapkan nilai kerugian immateril yang dialami oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar Rupiah*) untuk masing-masing Penggugat.

IX. KERUGIAN KARENA MASIH DITETAPKAN SEBAGAI SUBJEK PAJAK PBB

Bahwa dalam peraturan Keputusan Menhankam/Pangab Nomor KEP/28/VIII/1975 tanggal 21 Agustus 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Perumahan Dinas Departemen Pertahanan Keamanan yang sudah dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia, dengan jelas dan tegas menyatakan :

- a. Anggota adalah Prajurit dan Pegawai Negeri Sipil yang berdinis aktif di lingkungan Dephan/TNI..."
- b. Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, anggota harus memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP)..."
- c. Kewajiban penghuni rumah dinas diwajibkan membayar rekening listrik, air, telepon dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- d. Hak menempati rumah Negara berakhir karena diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia.

Bahwa jelas dan tegas dengan diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPT PBB) Tahun 2018 oleh Badan Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah DKI Jakarta (*dh.DJP Wilayah Jakarta Selatan*) masih tercatat/tertulis atas nama Penggugat atau suami/orang tua para Penggugat atau atas nama penghuni yang menjual rumah kepada penggugat sebagai Subjek Pajak PBB, maka kewajiban membayar Pajak PBB tetap melekat pada Para Penggugat sangat merugikan Para Penggugat.

Halaman 29 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

X. PERMOHONAN AGAR PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN MENJATUHKAN PUTUSAN PROVISI

1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam Gugatan ini, tindakan Tergugat I yang meminta Para Penggugat mengosongkan rumah yang dimiliki oleh Para Penggugat adalah merugikan Para Penggugat. Bahkan Tergugat I telah melakukan tindakan pengusiran/pengosongan kepada Penggugat I, Penggugat III, Penggugat V, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI dan Penggugat XIV. Kerugian-kerugian ini dapat menjadi semakin membesar dari waktu ke waktu apabila Tergugat I tidak menghentikan tindakan-tindakan yang memaksa Para Penggugat untuk mengosongkan rumah yang dimiliki oleh Para Penggugat.
2. Bahwa karenanya, Para Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia yang haknya dilanggar oleh Para Tergugat, yang mana merupakan pihak yang memiliki otoritas dan kuasa, perlu dilindungi agar hak – hak Para Penggugat tetap terjaga selama adanya Gugatan ini hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
3. Bahwa untuk mencegah terjadinya tindakan-tindakan yang mungkin dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, berdasarkan pasal 180 *Herziene Indlansch Reglemnet* (HIR), maka Para Penggugat mohon perlindungan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan menjatuhkan putusan provisional dalam perkara ini yaitu melarang pihak Para Tergugat atau pihak-pihak manapun untuk tidak melakukan tindakan-tindakan yang berusaha mengusir Para Penggugat keluar dari rumah milik Para Penggugat sejak Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan hingga memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.

XI. PERMOHONAN AGAR PENGADILAN JAKARTA SELATAN MENJATUHKAN HUKUMAN UANG PAKSA (DWANGSOM) KEPADA PARA TERGUGAT

Para penggugat merasa khawatir Para Tergugat dengan itikad buruk tidak mau dengan sukarela melaksanakan putusan dalam perkara ini, oleh karena itu Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mulia menghukum Para Tergugat membayar secara langsung renteng uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini.

Halaman 30 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XII. PERMOHONAN AGAR PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA – MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) DALAM PERKARA INI

Sebagaimana telah diuraikan di atas, gugatan Para Penggugat didasarkan bukti – bukti otentik dan tidak terbantahkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menyebabkan Para Penggugat kehilangan hak atas rumahnya yang sah dan mengalami kerugian materil serta immateril. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dalam perkara ini, dan karenanya walaupun adanya upaya hukum dari Para Tergugat (misalnya banding, Kasasi, ataupun perlawanan).

Bahwa berdasarkan uraian Para Penggugat di dalam Gugatan ini, dengan Para Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara a quo menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menyatakan rumah-rumah Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

1. Rumah Penggugat I adalah berupa bangunan rumah di Jalan Cendrawasih II RT.002 RW.008 Kecamatan Kebayoran Lama Selatan Kelurahan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0285.0 dengan tanah 91M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Jl. Cendrawasih
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Darsono
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Waridan
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Supri

2. Rumah Penggugat II adalah berupa bangunan rumah di komplek Kodam Tanah Kusir / 34 B RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0262.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Husdi

Halaman 31 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rumah Bapak Abdul Rohim
 - Sebelah Selatan : Jl. Cenderawasih
 - Sebelah Barat : Rumah Ibu Makmur
3. Rumah Penggugat III adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0265.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 60 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
- Sebelah Utara : Rumah Bapak Sukir
 - Sebelah Timur : Rumah Ibu Tita
 - Sebelah Selatan : Jalan Cenderawasih
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Haryono
4. Rumah Penggugat IV adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0293.0 dengan tanah 94 M² dan luas bangunan 84 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
- Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Rusdiono
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Rombe
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Murdji
5. Rumah Penggugat V adalah berupa bangunan rumah di Komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0261.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
- Sebelah Utara : Rumah Bapak Yono RT.003
 - Sebelah Timur : Rumah Ibu E. Larosa
 - Sebelah Selatan : Jalan Cenderawasih
 - Sebelah Barat : Rumah Marudut Sihombing
6. Rumah Penggugat VI adalah berupa bangunan rumah di Komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT

Halaman 32 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



PBB No : dengan tanah 324M² dan luas bangunan 80 M²
dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Ibu Kamdi
- Sebelah Timur : Rumah Ibu Makmur
- Sebelah Selatan : Jalan Cendrawasih
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Rohani

7. Rumah Penggugat VII adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0333.0 dengan tanah 725 M² dan luas bangunan 80 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Ibu Sholeh / Bapak Hasan
- Sebelah Timur : Rumah Ibu Effendi
- Sebelah Selatan : Jl. Cenderawasih Raya
- Sebelah Barat : Jl. Cenderawasih I

8. Rumah Penggugat VIII adalah berupa bangunan rumah di Komplek Kodam No. 7A RT.001 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0308.0 dengan tanah 569 M² dan luas bangunan 56 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Seno
- Sebelah Timur : Rumah Kosong
- Sebelah Selatan : Jl. Cenderawasih Raya
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Yohana Napitu Pulu

9. Rumah Penggugat IX adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.008 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0376.0 dengan tanah 96 M² dan luas bangunan 40 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Cendrawasih
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Rahmat
- Sebelah Selatan : Rumah Ibu Nainggolan
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Fx. Sutiman

Halaman 33 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Rumah Penggugat X adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.004 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0399.0 dengan tanah 171 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jl. Cendrawasih I
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Dayat
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Udin dan Bapak Asep
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Paul
11. Rumah Penggugat XI adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam Jaya RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0288.0 dengan tanah 282 M² dan luas bangunan 200 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Ahmad
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak dr. Effendi
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak R. Pasaribu
12. Rumah Penggugat XII adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0301.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Aman
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Joni / Rumah Ibu Nenden
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Latukonsina
13. Rumah Penggugat XIII adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.008 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0392.0 dengan tanah 67 M²

Halaman 34 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



dan luas bangunan 60 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Cendrawasih
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Aseb
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Dayat Sudrajat
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Sadikin No. 34

Dapat dihuni oleh Para Penggugat sejak didaftarkanya Gugatan ini hingga memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.

2. Memerintahkan kepada Para Tergugat sejak didaftarkanya Gugatan ini hingga perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, agar menghentikan dan melarang setiap tindakan baik secara fisik maupun non-fisik terutama upaya – upaya pemaksaan pengosongan rumah dimiliki Para Penggugat termasuk namun tidak terbatas dalam memberikan surat peringatan dan melakukan ancaman dalam bentuk apapun terhadap Para Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

Primair :

- 1) Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Para Penggugat adalah pihak yang berhak menerima pengakuan dari negara sebagai pemilik yang sah dari rumah-rumah yang dihuni saat ini dengan rincian sebagai berikut :
 1. Rumah Penggugat I adalah berupa bangunan rumah di Jalan Cendrawasih II RT.002 RW.008 Kecamatan Kebayoran Lama Selatan Kelurahan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0285.0 dengan tanah 91M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jl. Cendrawasih
 - Sebelah Timur : Rumah Bapak Darsono
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Waridan
 - Sebelah Barat : Rumah Bapak Supri
 2. Rumah Penggugat II adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam Tanah Kusir / 34 B RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0262.0



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Husdi
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Abdul Rohim
- Sebelah Selatan : Jl. Cenderawasih
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Makmur

3. Rumah Penggugat III adalah berupa bangunan rumah di komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0265.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 60 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Sukir
- Sebelah Timur : Rumah Ibu Tita
- Sebelah Selatan : Jalan Cenderawasih
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Haryono

4. Rumah Penggugat IV adalah berupa bangunan rumah di komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0293.0 dengan tanah 94 M² dan luas bangunan 84 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Rusdiono
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Rombe
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Murdji

5. Rumah Penggugat V adalah berupa bangunan rumah di Komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0261.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Yono RT.003
- Sebelah Timur : Rumah Ibu E. Larosa
- Sebelah Selatan : Jalan Cenderawasih
- Sebelah Barat : Rumah Marudut Sihombing

Halaman 36 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



6. Rumah Penggugat VI adalah berupa bangunan rumah di Komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : dengan tanah 324M² dan luas bangunan 80 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Ibu Kamdi
 - Sebelah Timur : Rumah Ibu Makmur
 - Sebelah Selatan : Jalan Cendrawasih
 - Sebelah Barat : Rumah Ibu Rohani
7. Rumah Penggugat VII adalah berupa bangunan rumah di komplek Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0333.0 dengan tanah 725 M² dan luas bangunan 80 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Ibu Sholeh / Bapak Hasan
 - Sebelah Timur : Rumah Ibu Effendi
 - Sebelah Selatan : Jl. Cenderawasih Raya
 - Sebelah Barat : Jl. Cenderawasih I
8. Rumah Penggugat VIII adalah berupa bangunan rumah di Komplek Kodam No. 7A RT.001 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0308.0 dengan tanah 569 M² dan luas bangunan 56 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Rumah Bapak Seno
 - Sebelah Timur : Rumah Kosong
 - Sebelah Selatan : Jl. Cendrawasih Raya
 - Sebelah Barat : Rumah Ibu Yohana Napitu Pulu
9. Rumah Penggugat IX adalah berupa bangunan rumah di komplek Kodam RT.008 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0376.0 dengan tanah 96 M² dan luas bangunan 40 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :
 - Sebelah Utara : Jalan Cendrawasih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rumah Bapak Rahmat
- Sebelah Selatan : Rumah Ibu Nainggolan
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Fx. Sutiman

10. Rumah Penggugat X adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.004 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0399.0 dengan tanah 171 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Jl. Cendrawasih I
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Dayat
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Udin dan Bapak Asep
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Paul

11. Rumah Penggugat XI adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam Jaya RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0288.0 dengan tanah 282 M² dan luas bangunan 200 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Ahmad
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak dr. Effendi
- Sebelah Barat : Rumah Bapak R. Pasaribu

12. Rumah Penggugat XII adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0301.0 dengan tanah 70 M² dan luas bangunan 70 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Aman
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Joni / Rumah Ibu Nenden
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Latukonsina

13. Rumah Penggugat XIIIIV adalah berupa bangunan rumah di kompleks Kodam RT.008 RW.008 Kelurahan Kebayoran

Halaman 38 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lama Selatan Kecamatan Kebayoran Lama dengan SPT PBB No : 31.71.010.002.011-0392.0 dengan tanah 67 M² dan luas bangunan 60 M² dengan batas-batas tanah dan bangunan adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Cendrawasih
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Aseb
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Dayat Sudrajat
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Sadikin No. 34

3. Mengembalikan rumah milik Penggugat I, Penggugat III, Penggugat V, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI dan Penggugat XIV diambil paksa oleh Tergugat I.
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Para Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar 200.000.000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*) secara tunai dan sekaligus yang akan dibagi rata untuk masing-masing Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti kerugian immateril secara langsung renteng kepada Para Penggugat sebesar total Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) secara tunai dan dibayar sekaligus untuk masing-masing Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing – masing kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya apabila lalai mematuhi isi Putusan dalam perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijds*).
8. Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk menghapus catatan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara terhadap rumah milik Para Penggugat.
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar tunduk terhadap putusan ini.
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uit voerbaar bijvoorrad*).
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida :

Halaman 39 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*) demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban dan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas seluruh dalil yang diuraikan oleh para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

Selanjutnya Tergugat-I akan mengajukan materi Eksepsi, sebagai berikut:

1. *Error In Persona*.

a. *Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid*

- 1) Bahwa dalam identitas gugatannya, para Penggugat menyebutkan bahwa para Penggugat seluruhnya beralamat di Jl. Cendrawasih II Komplek Kodam Tanah Kusir, Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama.
- 2) Bahwa selanjutnya para Penggugat menerangkan pada halaman 4 s.d halaman 6 tentang “Kedudukan Para Penggugat” yang mengaku sebagai pemilik rumah yang letaknya tersebar dan terpencar-pencar di RW. 008 Komplek Kodam Tanah Kusir Jl. Cendrawasih II Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, yang mendasarkan kepemilikannya pada SPT PBB.
- 3) Bahwa pengakuan para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik obyek sengketa dengan mendasarkan pada SPT PBB adalah suatu hal keliru dan tidak benar karena SPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan. Hal ini membuktikan para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat.
- 4) Bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) merupakan rumah dinas yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962 yang dihuni oleh anggota TNI AD, PNS TNI AD aktif, Purnawirawan/Warakawuri beserta keluarganya yang berada dalam tanggungannya.
- 5) Bahwa untuk menempati rumah dinas tersebut, para penghuni diwajibkan membuat SIP yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya.

Halaman 40 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



- 6) Bahwa Faktanya, para Penggugat adalah para Penghuni liar/illegal yang menghuni Rumah Dinas TNI AD tanpa alas hak apapun dan tanpa dilengkapi dengan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya.
- 7) Bahwa karena para Penggugat merupakan penghuni liar/illegal dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa yang berupa Rumah Dinas TNI AD maka dengan sendirinya para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.
 - a) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1968*, menyatakan :*"Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima"*.
 - b) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958*, menyatakan :*"Tentang tidak dapatnya menuntut seseorang/badan hukum didepan Pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan hukum/hubungan hukum kedua belah pihak"*.
- 8) Dengan tidak terpenuhinya syarat formil dalam gugatan *a quo*, dikarenakan para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas sehingga para Penggugat tidak mempunyai "Legitimasi Person Stand in Judicio", maka gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

- b. *Plurium Litis Consortium (Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap)*.
 - 1). Bahwa dalam dalil gugatan para Penggugat menerangkan adanya transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V dengan Sdri. Wiwik Yuliarti, Sdr. Tatang Supriatna dan Sdri. Sri Rahayu seharusnya pihak-pihak tersebut ditarik sebagai Tergugat dalam gugatannya. Tetapi oleh para Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat, hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam gugatan para



Penggugat yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- 2) Bahwa karena para Penggugat tidak melibatkan / mengikutsertakan pihak yang erat dengan perkara *aquo* yaitu Wiwik Yuliarti, Tatang Supriatna, dan Sri Rahayu maka gugatan para Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).
- 3) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 938 K/SIP/1971, yang pada intinya menyatakan: "*Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, guna kejelasan dalam permasalahan*".

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*), maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Pengugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. *Obscuur Libel* (gugatan para Penggugat tidak jelas)

- a. Bahwa obyek gugatan para Penggugat tidak jelas, gugatan kabur sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :
 - 1) Bahwa para Penggugat tidak menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa serta bagaimana cara memperoleh hak atas tanah obyek sengketa, sehingga gugatannya menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusive*).
 - 2) Bahwa dalam gugatan para Penggugat menyatakan dan mengakui sebagai pemilik hak atas obyek sengketa didasarkan atas SPPT, PBB yang dimiliki dan itupun bukan atas nama para Penggugat.
- b. Berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan " *gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya)*"



- c. Bahwa karena gugatan para Penggugat tidak sesuai fakta hukum yang ada sehingga gugatan menjadi kabur.

Karena gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas sudah sepatutnya gugatannya ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Exceptio Litis Pendentis (Sengketa yang digugat oleh para Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dan diadili di Pengadilan).

- a. Bahwa dalam Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul : "Hukum AcaraPerdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian,dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, halaman 461, dinyatakan :

"Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration) Misalnya, sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat banding atau kasasi, atau sedang diproses dalam lingkungan peradilan lain".

- b. Bahwa faktanya sebelum perkara ini diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, para penggugat telah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan register perkara No. 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 25 April 2017 dan perkara No. 167/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim. tanggal 25 April 2017.

- c. Bahwa terhadap kedua perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 Maret 2018 dan para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan banding pada tanggal 28 Maret 2018 dengan Nomor :

- 1) Perkara No. 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, Nomor Reg. Bandingnya 28/Tim/III/2018-Ap;
- 2) Perkara No. 167/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Nomor Reg. Bandingnya 29/Tim/III/2018-Ap;

- d. Bahwa kedua perkara tersebut sama persis dengan perkara *a quo* dalam hal subyek, obyek, maupun permasalahannya.

- 1) Bahwa dikatakan *obyeknya sama*, karena tanah dan bangunan yang dijadikan obyek gugatan adalah merupakan tanah dan



bangunan Rumah Dinas TNI AD yang letaknya tersebar dan terpencar di Jl. Cendrawasih II RT. 002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

- 2) Kemudian dikatakan *subyeknya sama*, karena para Penggugatnya juga sama dengan para Penggugat perkara sebelumnya.
- 3) *Permasalahan yang dijadikan dasar gugatan para Penggugat sama*, yaitu tentang adanya surat peringatan dari Kodam Jaya/Jayakarta untuk segera mengosongkan Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Kelurahan Kebayoran lama Selatan, Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, serta penertiban dan pemurnian pangkalan guna kepentingan dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya.
- e. Bahwa saat ini, terhadap perkara Nomor : 166/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim. dan perkara Nomor :167/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim., kesemuanya masih diperiksa di Pengadilan tingkat banding yaitu Pengadilan Tinggi DKI Jakarta serta masih menunggu putusannya, berarti pemeriksaan perkara *aquo* masih tergantung (*aanhanging*), karena pemeriksaan kedua perkara tersebut saat ini masih berlangsung dalam tingkat Banding.
- f. Bahwa karena saat ini perkara tersebut masih diperiksa dan diadili, maka proses pemeriksaan lebih lanjut atas perkara *aquo* haruslah dihentikan dan gugatannya harus ditolak.

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan *a quo* tidak dapat dilanjutkanpemeriksaannya dan harus dihentikan (ditolak) atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat-I dalam bagian Eksepsi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan para Penggugat kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.



3. Bahwa sebelum Tergugat-I menguraikan jawaban secara lengkap dan jelas, terlebih dahulu Tergugat-I akan menjelaskan kronologis tentang kepemilikan TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta atas Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, mulai dari perolehan, pembangunan dan penempatannya hingga saat ini, selengkapanya sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) KOMPLEK KODAM JAYA TANAH KUSIR.
- b. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD
- c. Selanjutnya, untuk menegaskan dalil tersebut, Tergugat-I akan menyampaikan kronologis/riwayat tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir, sebagai berikut :

1) Data teknis:

- a) Lokasi : Jl. Arteri Pondok Indah/Iskandar Muda Kel. Keb. Lama Selatan, Tanah Kusir Jakarta selatan.
- b) Luas : Tanah ± 81.000 M2.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Status : (1) Tanah Milik TNI AD tercatat dalam buku-I IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30504004 seluas ± 81.000 M2.
- (2) Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m².
- d) Peruntukan : Perumahan dinas TNI AD, yang terdiri dari :
- (1) Perumahan Kodam ± 163.120 M2; dan
- (2) (2) Perumahan Kostrad ± 203.070 M2.
- 2) Kronologis perolehan KPAD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta, yaitu :
- a) Tanah Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih merupakan Tanah Milik TNI AD c.q Kodam Jaya adalah tanah bekas Perkebunan Karet milik PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, yang pada tahun 1961 berdasarkan surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas ± 366.190 M²;
- b) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia penyelesaian ganti rugi perkebunan karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia.
- c) Pada tahun 1963 Pazidam -V/Jaya dengan suratnya B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria.
- d) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Jakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet.
- e) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria

Halaman 46 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;

- f) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah)
- g) Berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971 –OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNIAD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);
- h) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah 1962 dan dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$, maka status tanah menjadi milik TNI AD.
- i) Bahwa Sejak Tahun 1962 di lokasi tersebut oleh TNI AD telah dibangun Rumah Dinas TNI AD dan diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, yang selanjutnya dihuni oleh Prajurit maupun PNS TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya.
- j) TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004, hal ini menunjukan bahwa :

Halaman 47 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- (2) Keberadaan para Penghuni didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya, sehingga tidak mempunyai title kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD c.q. Kodam Jaya. (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).
- k) Berdasarkan Surat Telegram Kasad Nomor ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang perintah untuk tertib penggunaan rumah dinas, maka pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 dan Jum'at tanggal 3 Maret 2016 Kodam Jaya/Jayakarta memberitahukan kepada Ketua RT 01 s.d. RT 08 dan Ketua RW 08 Kel. Kebayoran Lama Jakarta Selatan bahwa akan dilaksanakan pendataan rumah dinas, dengan himbauan agar para penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan menyiapkan data yang berkaitan penghunian rumah dinas.
- l) Bahwa hasil pendataan yang dilaksanakan oleh Kodam Jaya/Jayakarta pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 terhadap penghuni rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan ada sebanyak 323 rumah dinas, 203 rumah dinas tidak mau didata dan terhadap 120 rumah dinas yang telah didata diperoleh keterangan sebagai berikut :
 - (1) TNI aktif : 18 rumah;
 - (2) Purnawirawan : 38 rumah;
 - (3) Warakawuri : 36 rumah;
 - (4) Putra/Putri : 22 rumah; dan
 - (5) Umum : 6 rumah.
- m) Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (duapuluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh putra/putri purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh orang umum, yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan.



- n) Sesuai Surat Telegram Kasad Nomor ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010 bahwa penghuni yang berhak menempati rumah dinas TNI AD adalah Prajurit/PNS TNI AD aktif, purnawirawan dan warakawuri masih diizinkan selama belum memiliki rumah sendiri, sedangkan putra/putri dan orang umum tidak berhak menempatnya.
- o) Bahwa keberadaan para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan karena para Penggugat adalah putra/putri purnawirawan TNI AD/PNS TNI AD yang dahulu mengikuti para orangtuanya dalam menempati Rumah Dinas TNI AD yang menempati Rumah Dinas TNI AD di KPAD Komplek Kodam Tanah Kusir berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP)
- p) Bahwa setelah orangtua dari para Penggugat tersebut meninggal dunia, seharusnya putra/putrinya menyerahkan Rumah Dinas TNI AD tersebut kepada Kodam Jaya namun ternyata Rumah Dinas tersebut tidak diserahkan kepada Kodam Jaya, bahkan sebagian justru ada yang di pindahtangankan secara ilegal kepada orang-orang yang tidak berhak menempati Rumah Dinas TNI AD.
- q) Bahwa oleh karena banyak ditemukan penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan yang tidak sah dan tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD maka selanjutnya terhadap para penghuni ilegal tersebut dilakukan pendataan dan diberikan Surat peringatan Tertulis untuk segera menyerahkan Rumah Dinas yang ditempatinya tersebut kepada Kodam Jaya, adapun Surat Peringatan Tertulis tersebut diberikan kepada a.n. Bapak Triyogo Baroto (Lilik) beserta 16 orang penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan sebagai berikut :
- (1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2107 tanggal 17 Maret 2017 tentang Peringatan Tertulis-1;
 - (2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 tentang Peringatan Tertulis-2; dan
 - (3) Surat pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 tentang Peringatan Tertulis-3.

Halaman 49 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



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

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Tanah dan Bangunan Rumah Dinas TNI AD di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Tanah dan bangunan Milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta.

- 4. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi I, nomor 1 s.d nomor 13 halaman 4 s.d halaman 6 yang pada intinya menjelaskan tentang Kedudukan Hukum para Penggugat, hal ini ditanggapi sebagai berikut :
 - a) Bahwa para Penggugat sama tidak mempunyai kedudukan hukum/kualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* karena:
 - 1) Para Penggugat bukan pemilik dari obyek sengketa berupa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang di klaim oleh para Penggugat terletak di Jl. Cendrawasih II RT 002 RW 008 Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
 - 2) Bahwa pengakuan para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik dengan mendasarkan pada SPPT PBB adalah keliru dan tidak berdasar hukum, karena SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu obyek.
 - 3) Bahwa pembayaran pajak bukan sebagai bukti kepemilikan telah diatur dalam :



- a) *Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menyatakan : "Tanda pembayaran/pelunasan bukan merupakan bukti pemilikan hak".*
 - b) *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960 yang menyatakan : "Surat Petuk Bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut".*
- 4) Dengan demikian sudah sangat jelas bahwa SPTT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan, Sehingga klaim para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik obyek sengketa dengan mendasarkan pada SPTT PBB adalah keliru dan tidak mempunyai dasar hukum.
- b. Bahwa keberadaan para Penggugat yang terdiri putra-putri purnawirawan Prajurit/PNS TNI AD dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena dahulu mengikuti orangtuanya yang menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya, jika para Penggugat bukan putra/putri Prajurit TNI AD/PNS TNI AD maka tidak mungkin dapat tinggal/menempati Rumah Dinas TNI AD.
 - c. Bahwa berdasarkan *Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000* tentang ketentuan dan peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD mengatur antara lain sebagai berikut :
 - 1) *Yang berhak menggunakan rumah dinas TNI AD adalah anggota Militer /PNS TNI AD yang berdinis aktif/Purn dan istri.*
 - 2) *Putra/Putri yang berhak dapat meneruskan penggunaan rumah dinas TNI AD apabila yang bersangkutan menjadi Militer/PNS TNI AD disertai permohonan perubahan SIP.*
 - 3) *Penghuni rumah dinas TNI AD dilarang mengontrakkan/Menyewakan kepada pihak lain.*

Halaman 51 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



d. Selanjutnya berdasarkan *Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990* antara lain mengatur.

- 1) Rumah dinas TNI AD pada hakekatnya diperuntukan bagi prajurit/PNS TNI AD yang masih aktif.
 - 2) Penertiban rumah dinas dalam rangka pendayagunaan rumah dinas TNI AD dilakukan antara lain refungsionalisasi.
 - 3) Kewenangan Pangdam antara lain mengatur penggunaan rumah dinas dalam jajarannya sesuai golongan yang ditentukan dan melaksanakan penertiban rumah dinas.
 - 4) Hak menempati rumah dinas berakhir apabila yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat atau diberhentikan dengan hormat.
- e) Bahwa sudah sangat jelas Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang diperuntukkan bagi prajurit TNI AD/PNS TNI AD, Purnawirawan, Warakawuri (janda Prajurit), beserta keluarga yang menjadi tanggungannya.
- f) Bahwa faktanya para Penggugat bukan Prajurit TNI AD/PNS TNI AD, Purnawirawan, maupun Warakawuri (janda Prajurit), sehingga tidak berhak menempati rumah dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
- g) Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, sehingga dalil para Penggugat sudah dipatutnya untuk ditolak.

Dengan demikian, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Terhadap dalil gugatan para Penggugat halaman 7 angka Romawi II yang pada intinya menyatakan tentang Kedudukan hukum Tergugat-I ditanggapi sebagai berikut :
- a. Bahwa benar Tergugat-1 merupakan pihak yang berada di bawah garis komando Tergugat II dan telah menerbitkan Surat :
 - 1) Surat Nomor : B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 Perihal Peringatan Tertulis-1 yang ditujukan kepada 17 orang penghuni tidak berhak di KPAD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
 - 2) Surat Nomor : B/1067/III/2017 tanggal 17 April 2017 Perihal Peringatan Tertulis-2 yang ditujukan kepada 17 orang penghuni tidak berhak di KPAD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
 - 3) Surat Nomor : B/1753/III/2017 tanggal 2 Juni 2017 Perihal Peringatan Tertulis-3 yang ditujukan kepada 17 orang penghuni tidak berhak di KPAD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
 - b. Bahwa Tergugat-1 adalah Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW) yang ditunjuk oleh Tergugat-II sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselon-I (PPBMNE-1) sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf I Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia.
 - c. Bahwa Tergugat-1 mempunyai kewenangan untuk mengatur, menertibkan dan mengosongkan rumah dinas dimana *Pangdam Jaya sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW)*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009.
 - d. Selanjutnya berdasarkan pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 dijelaskan bahwa Gubernur, Pangkotama, Kepala, Komandan selaku PPBMNW yang berwenang dan bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan,

Halaman 53 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggunaan, dan inventarisasi Rumah Negara berdasarkan persetujuan PPBMNE-1 dilingkungannya masing-masing.

- e. Bahwa faktanya tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya TanahKusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah Komplek Perumahan Angkatan Darat yang dibangun oleh TNI AD di atas tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.
 - f. Bahwa Pangdam Jaya selaku PPBMNW mempunyai kewenangan untuk memberikan Surat Peringatan Tertulis kepada para Penggugat dan berwenang menginventarisasi Asset Barang Milik Negara c.q. TNI AD c.q Kodam Jaya serta menertibkan penggunaan asset Kodam Jaya tersebut dari pihak-pihak yang tidak berhak.
 - g. Bahwa berdasarkan kewenangan tersebut maka tindakan Kodam Jaya dalam memberikan Surat Peringatan Tertulis dan menertibkan bangunan Rumah Dinas TNI AD dari para penghuni yang tidak berhak (para Penggugat) adalah tindakan yang sah dan berdasar hukum serta bukan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi III halaman 8 s.d halaman 11 yang

Halaman 54 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



pada intinya menjelaskan tentang Latar Belakang Perkara menurut versi para Penggugat, terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan para Penggugat pada halaman 8 s.d halaman 11 yang menguraikan tentang latar belakang perkara tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sebab para Penggugat adalah para Penghuni Rumah Dinas TNI AD yang tidak mempunyai alas hak apapun dan karenanya para Penggugat merupakan penghuni liar/ ilegal/ tidak sah.
- b. Bahwa faktanya, Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Komplek Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962 diatas tanah TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.
- c. Bahwa setelah bangunan Rumah Dinas Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir tersebut jadi, selanjutnya di huni oleh Anggota TNI AD/PNS TNI AD yang ditempatkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.
- d. Bahwa Rumah Dinas yang saat ini ditempati oleh para Penggugat adalah Rumah Dinas TNI AD yang dahulu ditempati oleh Anggota TNI AD/PNS TNI AD atas nama :

Halaman 55 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



- 1) SIP atas nama orang tua dari Penggugat VIII, yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965.
- 2) SIP atas nama orangtua dari Penggugat VII, yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir no 15 A Rt.001/08 , Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988.
- 3) SIP atas nama orangtua Penggugat X yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
- 4) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinasAD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No.21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
- 5) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat VI yaitu Surat Izin Perumahan (SIP)

Halaman **56** dari **250** halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 a.n. 08 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S (Alm) untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 30 B Rt. 002/08 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964.

6) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati oleh Penggugat IV yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda Pns.M.A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih no 31-B Rt.002/08 , Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974.

7) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat V yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 dengan Alamat. Cendrawasih no.36B Rt.002/08 Tanah Kusir ditempati mulai tanggal 1 September 2005 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) Nip 030193349.

8) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat II yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 dengan Alamat Komplek Tanah Kusir Rt.002/08 no.48B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964 atas nama Oyon S. Peltu Purnawirawan NRP 34099.

e. Bahwa masa berlaku SIP tersebut adalah 3 (tiga) tahun dan harus diperpanjang setelah masa berlakunya habis, dimana hal ini telah dilakukan oleh para Penghuni terdahulu yang berhak untuk menempati Rumah Dinas

Halaman 57 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



TNI AD dan selalu memperpanjang masa berlakunya SIP nya tersebut kepada Kodam Jaya.

- f. Bahwa keberadaan para Penghuni Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena ditempatkan Kodam Jaya berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta, maka dengan sendirinya para Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan sertapara Penghuni tersebut tidak mempunyai titel hak kepemilikan(Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).
- g. Bahwa setelah para Penghuni Pertama (orangtua para Penggugat) meninggal dunia, seharusnya Rumah Dinas tersebut dikembalikan kepada Kodam Jaya karena putra-putrinya tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD, namun ternyata Rumah Dinas tersebut tidak dikembalikan oleh putra-putrinya, justru dengan l'tikat tidak baikputra-putri tersebut mengaku sebagai pemilik atas Rumah Dinas TNI AD.
- h. Bahwa para Penggugat adalah pihak yang mempunyai l'tikat tidak baik, berniat jahat dan serakah serta seenaknya ingin mengambil Rumah Dinas TNI AD untuk dimiliki secara pribadi sedangkan para Penggugat sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD.
- i. Khusus menanggapi dalil para Penggugat Romawi III angka 8 yang pada intinya mengaku sebagai pemilik karena jual beli ditanggapi sebagai berikut :
 - 1) Jual beli adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti bahwa jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.
 - 2) Bahwa syarat material dalam jual beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus

Halaman 58 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



memenuhi syarat subyek hak atas tanah dan yang menjadi obyek jual beli tanah.

- 3) Bahwa Faktanya subyek yang menjual tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut tidak memenuhi syarat sebagai penjual, karena Penjualnya bukan Pemilik dari tanah dan bangunan Rumah Dinas yang diperjual belikan tersebut. Sedangkan obyeknya adalah bukan obyek jual beli, karena obyek tersebut adalah Barang Milik Negara (BMN) c.q. TNI AD c.q Kodam Jaya yang berupa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD sebagaimana tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.
- 4) Bahwa mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (pasal 20), HGU (pasal 28), HGB (pasal 35) dan hak Pakai (pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, obyeknya merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum , artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- 5) Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa jual beli yang dilakukan oleh para Penggugat adalah jual beli yang tidak sah dan karenanya menjadi batal demi hukum, sehingga para Penggugat sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan.

Halaman 59 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



j. Selanjutnya Tergugat-I juga menolak dengan tegas terhadap dalil para Penggugat yang pada intinya menguraikan tentang kepemilikan dengan berdasarkan SPTT PBB serta pembayaran Rekening listrik dan air. Hal ini ditanggapi sebagai berikut :

- 1) Bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan bukanlah sebagai bukti kepemilikan atas obyek sengketa, hal tersebut di atur dalam:
 - a) *Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, yang menyatakan : “Tanda pembayaran/pelunasan bukan merupakan bukti pemilikan hak”.
 - b) *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960* yang menyatakan : “Surat Petuk Bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut”.
- 2) Bahwa karena para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD, maka dalil gugatan para Penggugat haruslah ditolak.

Dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

7. Terhadap dalil gugatan para Penggugat angka Romawi IV dan angka Romawi V halaman 11 s.d halaman 17 yang pada intinya menguraikan tentang Kriteria Rumah Negara secara umum dan Kriteria Rumah Negara berdasarkan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan TNI, ditanggapi sebagai berikut :

Halaman 60 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



- a. Bahwa para Penggugat telah memahami Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Negara yang berada di Lingkungan Dephan RI dan TNI.
- b. Para Penggugat juga telah mengakui, menyadari dan menginsyafi bahwa para Penggugat bukan Anggota TNI AD/PNS TNI AD sehingga tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
- c. Para Penggugat Juga telah mengakui dan memahami bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD)Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962 yang diperuntukkan bagi Prajurit dan PNS TNI AD, hal ini ditunjukkan oleh para Penggugat sendiri dalam dalilnya dengan menulis alamat tempat tinggal di Komplek Kodam Tanah Kusir.
- d. Para Penggugat juga telah mengetahui bahwa yang menjadi dasar penghunian orangtua para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD karena orang tua para Penggugat adalah anggota TNI AD/PNS TNI AD yang diperintahkan untuk menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan SIP dari Kodam Jaya.
- e. Berdasarkan uraian di atas maka para Penggugat telah mengakui secara tegas (*Bekentenis Confension*) bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD, sedangkan para Penggugat tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD karena tidak mempunyai alas hak apapun.

Bahwa karena para Penggugat telah mengakui, menyadari, memahami dan menginsyafi bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962 dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas

Halaman 61 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD. maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

8. Tergugat-1 menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi VI Nomor 2 halaman 18, yang pada intinya menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-1, terhadap hal tersebut dinggapi sebagai berikut :

a. Bahwa tindakan Tergugat-1 dalam memberikan Surat Peringatan Tertulis dan melakukan Penertiban Rumah Dinas TNI AD dari penghuni illegal/liar di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir sama sekali bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Karena :

1) Bahwa tanah dan bangunan yang ditempati oleh para Penggugat adalah Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962, di atas tanah milik TNI AD hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD, yang diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.

2) Bahwa sejak awal berdirinya sampai dengan sekarang, Komplek Perumahan Angkatan Darat

Halaman 62 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



(KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir diperuntukkan bagi Anggota TNI, PNS TNI AD, Purnawirawan, dan/atau Warakawuri (Janda Anggota TNI) beserta keluarganya yang masih menjadi tanggungannya yang ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya.

- 3) Bahwa status para Penggugat adalah bukan Anggota TNI AD, PNS TNI AD, Purnawirawan, atau Warakawuri (Janda Anggota TNI) sehingga para Penggugat tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD.
- 4) Bahwa karena para Penggugat tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir, Maka Pangdam Jaya selaku PPBMNW mempunyai kewenangan untuk memberikan Surat Peringatan Tertulis kepada para Penggugat dan berwenang menginventarisasi Asset Barang Milik Negara c.q. TNI AD c.q. Kodam Jaya serta menertibkan penggunaan asset Kodam Jaya tersebut dari pihak-pihak yang tidak berhak.
- b. Bahwa sebelum dilakukan penertiban terhadap rumah dinas beserta para penghuninya, Kodam Jaya/Jayakarta terlebih dahulu melakukan :
 - 1) Pendekatan/negosiasi dan langkah-langkah persuasif.
 - 2) Mengundang para penghuni rumah dinas untuk mendapatkan penjelasan dan telah memberitahukan rencana penertiban dan pengosongan.
 - 3) Secara tertulis memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.
- c. Bahwa langkah selanjutnya adalah menerbitkan Surat Peringatan Tertulis kepada para penghuni termasuk di dalamnya para Penggugat yang tidak menghimbaukan, sebagai berikut :

Halaman 63 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



- 1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta tentang Undangan ke-1 Nomor : B/520/II/2017 tanggal 21 Februari 2017 tentang undangan kepada penghuni Komplek KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka tatap muka dan silaturahmi membahas rumah dinas.
- 2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-I.
- 3) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2.
- 4) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3.
- 5) Bahwa karena para Penggugat tidak mengindahkan Surat Peringatan Tertulis dari Tergugat-1 maka selanjutnya dilakukan tindakan penertiban Rumah Dinas dari pihak-pihak yang tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD.
- d. Bahwa langkah-langkah yang dilakukan oleh Tergugat-1 tentang penertiban dan pengosongan Rumah Dinas TNI AD adalah wujud bentuk nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan materiil aset negara dari tindakan-tindakan pihak yang tidak berhak atas keperuntukan dan pemanfaatan rumah dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta.
- e. Bahwa segala perencanaan maupun tindakan yang dilakukan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta di dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya dalam rangka penertiban rumah dinas diketahui dan dilaporkan serta atas petunjuk Komando Atas.
- f. Oleh karenanya tindakan yang dilakukan sebelum, pada saat dan setelah pelaksanaan penertiban dan pengosongan rumah dinas selalu berpegang teguh

Halaman **64** dari **250** halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



pada prosedur tetap (PROTAP) penertiban rumah dinas, norma hukum yang berlaku, berperikemanusiaan, berkeadilan dan arif bijaksana.

- g. Upaya yang dilakukan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/ Jakarta dalam mengamankan dan mempertahankan asset Barang Milik Negara, telah sesuai dengan kewenangan dan dasar hukum yang berlaku yaitu :

- 1) *Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, yang menyatakan :

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

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

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

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

- 2) *Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan TNI,*
- 3) *Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 tentang ketentuan dan peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD mengatur antara lain sebagai berikut :*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Yang berhak menggunakan rumah dinas TNI AD adalah anggota Militer /PNS TNI AD yang berdinis aktif/Purn dan istri.
 - b) Putra/Putri yang berhak dapat meneruskan penggunaan rumah dinas TNI AD apabila yang bersangkutan menjadi Militer/PNS TNI AD disertai permohonan perubahan SIP.
 - c) Penghuni rumah dinas TNI AD dilarang mengontrakkan/Menyewakan kepada pihak lain.
- 4) *Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990 antara lain mengatur.*
- a) *Rumah dinas TNI AD pada hakekatnya diperuntukan bagi prajurit/PNS TNI AD yang masih aktif.*
 - b) *Penertiban rumah dinas dalam rangka pendayagunaan rumah dinas TNI AD dilakukan antara lain refungsionalisasi.*
 - c) *Kewenangan Pangdam antara lain mengatur penggunaan rumah dinas dalam jajarannya sesuai golongan yang ditentukan dan melaksanakan penertiban rumah dinas.*
 - d) *Hak menempati rumah dinas berakhir apabila yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat atau diberhentikan dengan hormat.*
- f) berdasarkan kewenangan tersebut maka tindakan Kodam Jaya dalam memberikan Surat Peringatan Tertulis dan menertibkan bangunan Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir dari para penghuni yang tidak berhak (para Penggugat) adalah tindakan yang sah dan berdasar hukum serta bukan perbuatan melawan hukum.
- g. Atas uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut, para Penggugat tidak dapat membuktikan tentang adanya perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya

Halaman 66 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



justru para Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini akan disampaikan di materi rekonpensi dalam gugatan ini. Sehingga tidak ada alasan bahwa para Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah sangat jelas bahwa Kodam Jaya/Jayakarta sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu gugatan para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

9. Tergugat-I Menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi VII, halaman 21 sampai dengan halaman 23 yang pada intinya menjelaskan tentang Kriteria Rumah yang ditempati oleh para Penggugat, hal ini ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan para Penggugat tersebut mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali serta merupakan klaim sepihak dari para Penggugat yang serakah dan ingin memiliki Rumah Dinas TNI AD secara liar.
- b. Bahwa Faktanya tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya TanahKusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.

Halaman 67 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



- c. Bahwa sampai dengan saat ini, Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, tetap merupakan Komplek Rumah Negara golongan II yang masih dihuni oleh Anggota TNI AD, PNS TNI AD, Purnawirawan dan Warakawuri.
 - d. Bahwa bagi penghuni yang masih berhak menempati Rumah Dinas TNI AD yakni Anggota TNI Aktif, PNS TNI AD aktif, Purnawirawan dan Warakawuri, sampai sekarang masih mengajukan perpanjangan SIP ke Kodam Jaya/Jayakarta.
 - e. Bahwa para Penggugat adalah penghuni liar/penghuni illegal yang menempati Rumah Dinas TNI AD di Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, karena sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD.
 - h. Berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir Merupakan Komplek Rumah Negara c.q Rumah Dinas TNI AD di lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI.
Dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
10. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi VIII halaman 23 s.d halaman 24 yang pada intinya menguraikan tentang kerugian yang dialami oleh para Penggugat, terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :
- a. Perlu Tergugat-1 Jelaskan sekali lagi bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya TanahKusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TNI AD, yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962, di atas tanah milik TNI AD. Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.

- b. Bahwa sejak tahun 1962 sampai dengan sekarang masih tetap digunakan dan diperuntukkan sebagai Rumah Dinas TNI AD yang di huni oleh Prajurit TNI AD, PNS TNI AD, Purnawirawan dan warakawuri yang ditempatkan berdasarkan SIP (Surat Ijin Penghunian) dari Kodam Jaya.
- c. Bahwa Para Penggugat adalah putra-putri purnawirawan TNI/PNS TNI AD yang dahulu mengikuti orangtuanya untuk tinggal di Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir yang ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya, namun setelah orangtuanya meninggal dunia para Penggugat tidak mau menyerahkan kembali Rumah Dinas tersebut kepada TNI AD c.q Kodam Jaya.
- d. Bahwa orang tua para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD adalah karena ditempatkan oleh TNI AD c.q Kodam Jaya berdasarkan SIP yang dikeluarkan dari Kodam Jaya, maka sudah sangat jelas bahwa orangtua para Penggugat bukan Pemilik tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut, sehingga dengan sendirinya para Penggugat juga bukan pemilik dari tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut.
- e. Bahwa karena para Penggugat tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD serta tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah

Halaman 69 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Dinas TNI AD yang sebelumnya ditempati oleh orangtua para Penggugat maka para Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak apapun atas rumah dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.

- f. Perlu Tergugat-1 tegaskan kepada para Penggugat, bahwa Tergugat-I mempunyai kewenangan untuk mengatur, menertibkan dan mengosongkan rumah dinas dimana *Pangdam Jaya sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW)*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 jo Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dinyatakan : *"Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan barang milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya"*.
- g. Bahwa Kewenangan Pangdam Jaya/Jayakarta dalam melakukan penertiban Rumah Dinas TNI AD dan melakukan pengosongan didasarkan pada peraturan sebagai berikut :
- 1) *Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009* tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia, menyatakan sebagai berikut :
 - a) Pasal 1 butir (i) : Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW) di Dephan dan TNI adalah Karoum Setjen Dephan, *Pangkotama*, Gubernur Akademi TNI, Kepala, Komandan, yang ditunjuk oleh PPBMNE-1 yang berada dalam penguasaannya masing-masing.
 - b) Pasal 10 : *"Penghunian rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b hanya dapat diberikan kepada pejabat dan/atau anggota yang telah*



mendapat persetujuan dari PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing”.

- c) Pasal 11 ayat (1) :“Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, anggota harus memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP)”.
- d) Pasal 11 ayat (2) :“Surat Ijin Penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing, dan pemegang SIP harus bernama sama dengan nama penghuni rumah negara yang bersangkutan”.
- e) Pasal 11 ayat (10) :“PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing harus menyampaikan surat pemberitahuan kepada anggota sebelum diterbitkan surat keputusan atau perintah pencabutan Surat Izin Penghunian”.
- f) Pasal 11 ayat (11) :“Penghuni rumah negara apabila tidak mengindahkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), ayat (8) dan ayat (9) akan diambil tindakan pengosongan secara paksa oleh PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing setelah terlebih dahulu diberikan peringatan”.
- g) Pasal 11 ayat (12) :“Ganti rugi atas segala biaya dari penghuni akibat penggunaan dan pengosongan rumah negara tidak ditanggung oleh negara”.
- h) Pasal 12 ayat (3) :“Penghuni Rumah Negara dilarang :



- (1) Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah tanpa izin tertulis dari PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk;
- (2) Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
- (3) Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan; dan
- (4) Menghuni rumah negara dalam satu kota/ daerah yang sama bagi masing-masing suami/isteri yang berstatus pegawai negeri”.

h. Bahwa dengan demikian maka tindakan para Penggugat yang menguraikan tentang kerugian materiil maupun immaterial dalam gugatannya tersebut adalah tindakan yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, oleh karena itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan uraian tersebut kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

11. Tergugat-I menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi IX halaman 24, yang menguraikan tentang Kerugian karena masih ditetapkan sebagai Subyek Pajak PBB. Terhadap hal ini dianggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa Subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai manfaat atas bumi dan memperoleh manfaat atas bangunan yang ditempatinya, setiap subyek pajak bumi dan bangunan dikenakan kewajiban membayar PBB berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku menjadi wajib pajak.
- b. Bahwa surat tagihan pajak atau bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah semata-mata untuk kepentingan perpajakan dan tidak ada kaitannya



dengan status atau HAK KEPEMILIKAN atas tanah dan/atau bangunan.

- c. Bahwa karena para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun terhadap Rumah Dinas TNI AD, maka dalil gugatan para Penggugat tentang kerugian haruslah ditolak.

Dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

12. Tergugat-I menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi X halaman 25 yang pada intinya menguraikan tentang Permohonan Provisi, terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil yang disampaikan oleh para Penggugat tentang tuntutan provisinya adalah tidak berdasar hukum sama sekali, karena para Penggugat adalah para penghuni Rumah Dinas TNI AD yang menempati Rumah Dinas TNI AD tanpa alas hak apapun.
- b. Bahwa keberadaan para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena dahulu mengikuti orangtuanya yang berstatus sebagai Anggota TNI AD/PNS TNI AD yang menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan SIP dari Kodam Jaya, namun setelah orangtua para Penggugat meninggal dunia, para Penggugat tidak menyerahkan Rumah Dinas tersebut kepada Kodam Jaya, justru Rumah Dinas tersebut ingin dimiliki secara pribadi.
- c. Bahwa faktanya Komplek Rumah Dinas TNI AD/Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Komplek Rumah Dinas milik TNI AD, yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962, di atas tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.

- d. Bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh para Penggugat adalah tidak berdasar hukum sama sekali serta telah menyentuh pada pokok perkara (*BODEM GESCHIL*), oleh karenanya maka tuntutan provisi tersebut tidak dapat diterima (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1975 tanggal 7 Mei 1973 yang menyatakan : *"Tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima"*).
- e. Selanjutnya terhadap permasalahan tuntutan provisi diatur dalam : *Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang permasalahan provisionil*, dinyatakan persyaratan-persyaratan dalam putusan provisi yang harus dipenuhi, sedangkan dalil dari para Penggugat tentang tuntutan provisi adalah sangat lemah dan tidak mendasar serta telah masuk pada substansi pokok perkara.
- f. Bahwa terhadap dalil dan bukti dari para Penggugat adalah sangat lemah dan tidak mendasar, sehingga tidak ada alasan untuk melarang Tergugat-Imelakukan aktivitas di atas tanahnya sendiri
- Atas uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*

Halaman 74 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



untuk menolak dan mengesampingkan seluruh tuntutan provisi dari para Penggugat.

13. Tergugat-I menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi XI halaman 25 yang pada intinya menguraikan tentang Permohonan penjatuhan hukuman uang paksa (Dwangsom), terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil para Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan tidak mempunyai dasar hukum sehingga para Penggugat tidak mempunyai alasan apapun untuk menuntut hukuman uang paksa.
- b. Perlu Tergugat-I tegaskan sekali lagi bahwa para Penggugat adalah pihak-pihak yang telah menghuni Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir secara illegal dan tanpa alas hak apapun.
- c. Bahwa karena para Penggugat tidak punya alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD, maka selanjutnya para Penggugat diberikan Surat peringatan Tertulis untuk segera mengosongkan Rumah Dinas yang ditempatinya tersebut sebanyak 3 X, namun ternyata para Penggugat tidak menanggapi surat peringatan tersebut, sehingga diambil tindakan penertiban Rumah Dinas.
- d. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa dalil para Penggugat untuk memohon penjatuhan uang paksa (Dwangsom) adalah dalil yang sangat lemah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali.

Atas uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan permohonan hukuman uang paksa dari para Penggugat.

14. Tergugat-I menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi XII halaman 25 yang pada intinya menguraikan tentang Permohonan penjatuhan putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij Vooraad*) terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :

Halaman 75 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalil para Penggugat untuk memohon putusan serta merta tersebut adalah dalil sangat lemah dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena para Penggugat adalah pihak-pihak yang dengan sengaja dan melawan hukum telah menempati Rumah Dinas TNI AD secara illegal serta tanpa alas hak apapun.
- b. Bahwa karena para Penggugat merupakan pihak-pihak yang telah menempati Rumah Dinas TNI AD secara illegal maka tindakan penertiban yang dilakukan oleh Kodam Jaya adalah tindakan yang sudah sangat tepat.
- c. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 tentang Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan provisional.
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan putusan serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*) dan provisionil, dinyatakan :

"Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta".

- e. Bahwa terhadap ketentuan tersebut di atas, telah jelas dinyatakan persyaratan-persyaratan dalam tuntutan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan putusan provisi yang harus dipenuhi, sehingga tidak ada alasan apapun bagi para Penggugat untuk mengajukan permohonan Putusan Serta Merta.

Atas uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*

Halaman 76 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



untuk menolak dan mengesampingkan permohonan penjatuhan putusan serta merta dari para Penggugat.

II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Konpensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi ini.
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan aquo, dengan ini pihak Tergugat Konpensi mengajukan gugatan Rekonsensi.
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat-I Konpensi mengajukan gugatan Rekonsensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut :
 - a. Tergugat-I Konpensi menjadi Penggugat Rekonsensi.
 - b. Penggugat Konpensi menjadi Tergugat Rekonsensi.
4. Bahwa alasan mengajukan gugatan rekonsensi adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama KomplekPerumahan Angkatan Darat(KPAD) KOMPLEK KODAM JAYA TANAH KUSIR.
 - b. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya TanahKusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013,
Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD

- c. Selanjutnya, untuk menegaskan dalil tersebut, Tergugat-1 akan menyampaikan kronologis/riwayat tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakartayang dikenal dengan nama Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir, sebagai berikut :

1) Data teknis:

- a) Lokasi : Jl. Arteri Pondok Indah/Iskandar Muda Kel. Keb. Lama Selatan, Tanah Kusir Jakarta selatan.
- b) Luas : Tanah +366.190 M2.
- c) Status : (1) Tanah Milik TNI AD tercatat dalam buku-I IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30504004 seluas +366.190 M2.
(2) Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m².
- d) Peruntukan : Perumahan dinas TNI AD, yang terdiri dari :
 - (1) Perumahan Kodam ± 163.120 M2; dan
 - (2) Perumahan Kostrad ± 203.070 M2.

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

- a) Tanah Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih merupakan Tanah Milik TNI AD c.q Kodam Jaya adalah tanah bekas Perkebunan Karet milik PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, yang pada tahun 1961 berdasarkan surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162 diambil untuk

Halaman 78 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$;

- b) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia penyelesaian ganti rugi perkebunan karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia.
- c) Pada tahun 1963 Pazidam –V/Jaya dengan suratnya B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria.
- d) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Jakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet.
- e) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inspeksi Agraria dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- f) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah)
- g) Berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971 – OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);

Halaman 79 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah 1962 dan dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$, maka status tanah menjadi milik TNI AD.
- i) Bahwa Sejak Tahun 1962 di lokasi tersebut oleh TNI AD telah dibangun Rumah Dinas TNI AD dan diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, yang selanjutnya dihuni oleh Prajurit maupun PNS TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya.
- j) TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD seluas $\pm 366.190 \text{ M2}$. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004, hal ini menunjukkan bahwa :
- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
 - (2) Keberadaan para Penghuni didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya, sehingga tidak mempunyai title kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD c.q. Kodam Jaya.
- k) Berdasarkan Surat Telegram Kasad Nomor ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang perintah untuk tertib penggunaan rumah dinas, maka pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 dan Jum'at tanggal 3 Maret 2016 Kodam Jaya/Jayakarta memberitahukan

Halaman 80 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



kepada Ketua RT 01 s.d. RT 08 dan Ketua RW 08 Kel. Kebayoran Lama Jakarta Selatan bahwa akan dilaksanakan pendataan rumah dinas, dengan himbauan agar para penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan menyiapkan data yang berkaitan penghunian rumah dinas.

- l) Bahwa hasil pendataan yang dilaksanakan oleh Kodam Jaya/Jayakarta pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 terhadap penghuni rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan ada sebanyak 323 rumah dinas, 203 rumah dinas tidak mau didata dan terhadap 120 rumah dinas yang telah didata diperoleh keterangan sebagai berikut :

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

- m) Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (duapuluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh putra/putri purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh orang umum, yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan.

- n) Sesuai Surat Telegram Kasad Nomor ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010 bahwa penghuni yang berhak menempati rumah dinas TNI AD adalah Prajurit/PNS TNI AD aktif, purnawirawan dan warakawuri masih diizinkan selama belum memiliki rumah sendiri, sedangkan putra/putri dan orang umum tidak berhak menempatinnya.

- o) Bahwa keberadaan para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan karena para Penggugat adalah putra/putri purnawirawan TNI AD/PNS TNI AD yang dahulu mengikuti para orangtuanya dalam menempati Rumah Dinas TNI AD yang menempati Rumah Dinas



TNI AD di KPAD Komplek Kodam Tanah Kusir berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP)

- p) Bahwa setelah orangtua dari para Penggugat tersebut meninggal dunia, seharusnya putra/putrinya menyerahkan Rumah Dinas TNI AD tersebut kepada Kodam Jaya namun ternyata Rumah Dinas tersebut tidak diserahkan kepada Kodam Jaya, bahkan sebagian justru ada yang di pindahtanggankan secara ilegal kepada orang-orang yang tidak berhak menempati Rumah Dinas TNI AD.
- q) Bahwa oleh karena banyak ditemukan penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan yang tidak sah dan tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD maka selanjutnya terhadap para penghuni ilegal tersebut dilakukan pendataan dan diberikan Surat peringatan Tertulis untuk segera menyerahkan Rumah Dinas yang ditempatinya tersebut kepada Kodam Jaya, adapun Surat Peringatan Tertulis tersebut diberikan kepada a.n. Bapak Triyogo Baroto (Lilik) beserta 16 orang penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan sebagai berikut :
- (1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2107 tanggal 17 Maret 2017 tentang Peringatan Tertulis-1;
 - (2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 tentang Peringatan Tertulis-2; dan
 - (3) Surat pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 tentang Peringatan Tertulis-3.
- r) Bahwa langkah-langkah yang dilaksanakan TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam pelaksanaan pendataan dan rencana penertiban rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, selain itu merupakan wujud nyata ketegasan sikap dan



tanggung jawab TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan Aset Negara.

- s) Bahwa pada kenyataannya yang terjadi saat ini masih banyak prajurit TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dan PNS TNI AD yang belum mempunyai tempat tinggal (mengontrak rumah) untuk mendukung tugas pokok TNI AD khususnya Kodam Jaya/Jayakarta, sehingga rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan akan diperuntukkan bagi prajurit TNI AD yang masih aktif.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Tanah dan Bangunan Rumah Dinas TNI AD di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Tanah dan bangunan Milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/ Jayakarta.

- d. Bahwa keberadaan para Penggugat yang terdiri putra-putri purnawirawan Prajurit/PNS TNI AD dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena dahulu mengikuti orangtuanya yang menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya, jika para Penggugat bukan putra/putri Prajurit TNI AD/PNS TNI AD maka tidak mungkin dapat tinggal/tempati Rumah Dinas TNI AD.

- e. Adapun SIP yang dahulu di jadikan sebagai dasar orangtua para Penggugat menempati Rumah Dinas TNI AD adalah sebagai berikut :

- 1) SIP atas nama orang tua dari Penggugat VIII, yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965.
- 2) SIP atas nama orangtua dari Penggugat VII, yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir no 15 A Rt.001/08 , Tanah

Halaman 83 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988.

- 3) SIP atas nama orangtua Penggugat X yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
- 4) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas TNI AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No.21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
- 5) Bahwa para Penggugat sama sekali tidak punya hak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, karena para Penggugat bukan anggota TNI AD/PNS TNI AD, karenanya para Penggugat tidak mempunyai kualitas/kedudukan hukum sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*.
- f. Bahwa Terhadap para Penggugat lainnya yang bukan putra-putri prajurit TNI AD/PNS TNI AD adalah para penghuni yang telah melakukan jual beli secara illegal, karenanya para penghuni tersebut merupakan penghuni liar yang menempati Rumah Dinas TNI AD tanpa alas hak apapun.
- g. Adapun Rumah Dinas yang ditempati secara ilegal tersebut adalah sebagaimana tertulis dalam SIP sebagai berikut :
 - 1) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat VI yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994a.n. 08 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S (Alm) untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 30 B Rt .002/08 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir



Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964.

- 2) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati oleh Penggugat IV yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda Pns.M.A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih no 31-B Rt.002/08, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974.
- 3) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat V yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 dengan Alamat. Cendrawasih no.36B Rt.002/08 Tanah Kusir ditempati mulai tanggal 1 September 2005 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) Nip 030193349.
- 4) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat II yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 dengan Alamat Komplek Tanah Kusir Rt.002/08 no.48B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964 atas nama Oyon S. Peltu Purnawirawan NRP 34099.
- 5) Bahwa para Penggugat sama sekali tidak punya hak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, karena para Penggugat bukan anggota TNI AD/PNS TNI AD, karenanya para Penggugat tidak mempunyai kualitas/kedudukan hukum sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*.
- h. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah sangat jelas bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang diperuntukkan bagi prajurit TNI AD/PNS TNI AD, Purnawirawan, Warakawuri (janda Prajurit), beserta keluarga yang menjadi tanggungannya.
- i. Bahwa Kodam Jaya/Jayakarta selaku Penggugat Rekopensi sudah melakukan peringatan ke-1, ke-2 dan ke-3 untuk

Halaman 85 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



mengosongkan rumah dinas, namun para Tergugat Rekonpensi tidak mengindahkan peringatan tersebut, sehingga tindakan Penggugat Rekonpensi menggunakan kewenangannya sesuai peraturan yang berlaku untuk mengosongkan rumah dinas maka para Tergugat Rekonpensi tidak berhak menuntut ganti rugi atas segala biaya akibat pengosongan rumah dinas tersebut (vide Pasal 11 ayat (11) dan (12) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009).

- j. Bahwa Penggugat Rekonpensi berwenang untuk mengatur, menertibkan dan mengosongkan rumah dinas dimana *Pangdam Jaya sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW)*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009.
- k. Bahwa langkah-langkah yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi tentang tindakan penertiban dan pengosongan rumah dinas adalah wujud bentuk nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan materiil aset negara dari tindakan-tindakan pihak yang tidak berhak atas keperuntukan dan pemanfaatan rumah dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta.
- l. Sebelum dilakukan penertiban terhadap rumah dinas beserta para penghuninya, Kodam Jaya/Jayakarta terlebih dahulu melakukan :
 - 1) Pendekatan/negosiasi dan langkah-langkah persuasif.
 - 2) Mengundang para penghuni rumah dinas untuk mendapatkan penjelasan dan telah memberitahukan rencana penertiban dan pengosongan.
 - 3) Secara tertulis memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.

Bahwa setelah negosiasi dan langkah-langkah persuasif yang dilakukan Penggugat Rekonpensi tidak diindahkan, kemudian dikirimkan surat peringatan tertulis 1 s.d 3.

- m. Bahwa segala perencanaan maupun tindakan yang dilakukan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta di dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya dalam rangka penertiban rumah dinas KPAD Tanah Kusir di Jakarta Selatan diketahui dan dilaporkan serta atas petunjuk Komando Atas.



- n. Oleh karenanya tindakan yang dilakukan sebelum, pada saat dan setelah pelaksanaan penertiban dan pengosongan rumah dinas selalu berpegang teguh pada prosedur tetap (PROTAP) penertiban rumah dinas, norma hukum yang berlaku, berperikemanusiaan, berkeadilan dan arif bijaksana.
- o. Upaya yang dilakukan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta dalam mengamankan dan mempertahankan asset Barang Milik Negara, yaitu :
- 1) Melakukan inventarisasi dengan memasukan tanah dan bangunan menjadi asset Barang Milik Negara, hal ini didasarkan pada Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menyatakan :
Ayat (1) : *Barang Milik Negara/Daerah meliputi :*
 - 1) *barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah; dan*
 - 2) *barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.*Ayat (2) : *Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :*
 - 1) *barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenisnya;*
 - 2) *barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;*
 - 3) *barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau*
 - 4) *barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.*
 - 2) Dari bagian tanah milik TNI AD c.q. Kodam Jaya yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan KPAD Tanah Kusir tanah bekas perkebunan karet milik PT. Perusahaan dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1



s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004;

- p. Berdasarkan pada Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yaitu : *"Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum"*.
5. Bahwa tindakan para Tergugat Rekonpensi yang tanpa hak tetap menempati Rumah Dinas TNI AD di KPAD Tanah Kusir meskipun sudah diperingatkan secara baik-baik dan patut untuk mengosongkan Rumah Dinas yang ditempatinya merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta merusak hak Subyektif Penggugat Rekonpensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi karena tidak dapat memanfaatkan Rumah Dinas tersebut sesuai peruntukannya yaitu untuk ditempati/dihuni oleh Anggota TNI yang masih aktif dan berhak atas Rumah Dinas tersebut. Sehingga justru banyak anggota TNI aktif yang masih mengontrak rumah Merupakan suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, oleh karena itu Penggugat Rekonpensi akan mengajukan tuntutan ganti rugi materiil maupun immaterial terhadap Tergugat Rekonpensi.
6. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 dan 1366 KUHPer (*Mariam Darus Badruzaman, Tahun 1983 halaman : 146-147*), yaitu :
- a) *Harus ada perbuatan;*
 - b) *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
 - c) *Ada kerugian :*
 - 1) *Melanggar hak subyektif orang lain;*
 - 2) *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;*
 - 3) *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (asas patiha).*
 - d) *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
 - e) *Ada kesalahan "schuld".*

Halaman **88** dari **250** halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa jelas apa yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonpensi menguasai dan menempati Rumah Dinas TNI AD merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara materiil.
8. Bahwa dalam menghitung kerugian materiil, Penggugat Rekonpensi hanya akan menuntut kerugian selama 5 tahun terakhir dari Tergugat Rekonpensi semenjak menghuni Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Tanpa Hak, dengan perhitungan biaya sewa rumah perbulan sejumlah RP. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dikalikan 5 tahun (60 bulan) kepada setiap Tergugat Rekonpensi. Jadi setiap Tergugat Rekonpensi harus membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), karena para Tergugat Rekonpensi ada 13 (tigabelas) orang maka jumlah kerugian materiil yang harus dibayar adalah Rp. 1.560.000.000,- (Satu milyar lima ratus enam puluh juta rupiah).
9. Bahwa kerugian immateriil sebagai akibat tercemarnya nama baik, kehormatan serta waktu dan tenaga yang tercurah untuk menyelesaikan persoalan ini jika dinilai dengan rupiah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh para Tergugat Rekonpensi, sehingga total kerugian baik materiil maupun immateriil seluruhnya sebesar Rp. 6.560.000.000,- (Enam milyar lima ratus enam puluh juta rupiah).
10. Disamping tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut diatas maka untuk pengembalian nama baik dari Penggugat Rekonpensi agar Tergugat Rekonpensi meminta maaf melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS, SINDO, KORAN TEMPO, REPUBLIKA dan SUARA PEMBAHARUAN) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.

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

- I. DALAM KONPENSI.
 - A. DALAM EKSEPSI.
 1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Halaman 89 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

B. DALAM PROVISI

1. Menyatakan tuntutan Provisi para Penggugat tidak berdasar hukum.
2. Menolak tuntutan Provisi para Penggugat untuk seluruhnya.

C. DALAM POKOK PERKARA.

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

II. DALAM REKONPENSİ.

1. Menyatakan gugatan Rekonpensi cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi semula para Penggugat Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap :
 - a) Batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962.
 - b) Buku Barang Inventaris TNI AD Nomor 30504004 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta.
 - c) Kartu Identitas Barang(KIB) Nomor UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta.
 - d) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat VI yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 a.n. 08 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S (Alm) untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 30 B

Halaman 90 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt .002/08 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964.

- e) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati oleh Penggugat IV yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda Pns.M.A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih no 31-B Rt.002/08 , Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974.
- f) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat V yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 dengan Alamat. Cendrawasih no.36B Rt.002/08 Tanah Kusir ditempati mulai tanggal 1 September 2005 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) Nip 030193349.
- g) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat II yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 dengan Alamat Komplek Tanah Kusir Rt.002/08 no.48B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964 atas nama Oyon S. Peltu Purnawirawan NRP 34099.
- h) SIP atas nama orang tua dari Penggugat VIII, yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965.
- i) SIP atas nama orangtua dari Penggugat VII, yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir no 15 A Rt.001/08 , Tanah

Halaman 91 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988.

- j) SIP atas nama orangtua Penggugat X yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
 - k) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No.21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964.
 - l) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta tentang Undangan ke-1 Nomor : B/520/III/2017 tanggal 21 Februari 2017 tentang undangan kepada penghuni Komplek KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka tatap muka dan silaturahmi membahas rumah dinas.
 - m) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-I.
 - n) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2.
 - o) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3
6. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar : Rp. 5.000.000.000,- + Rp. 1.560.000.000,- = Rp. 6.560.000.000,- (enam milyar lima ratus enam puluh juta rupiah).
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi.
8. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat Rekonpensi semula para Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa

Halaman 92 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



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

9. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat Rekonsensi semula para Penggugat Kompensi untuk meminta maaf secara langsung melalui televisi(RCTI,SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS, SINDO, KORAN TEMPO, REPUBLIKA dan SUARA PEMBAHARUAN) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
10. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban dan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

I. PENEKASAN

1. Bahwa TERGUGAT II d.K. MENOLAK dengan KERAS DAN TEGAS seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam surat Gugatan tersebut, kecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh TERGUGAT II d.K.
2. Bahwa telah diadakan usaha ke arah perdamaian melalui mediasi oleh Hakim mediator pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi belum dan tidak berhasil. Oleh karenanya, proses atau tahap persidangan dilanjutkan ke tahapan berikutnya, yaitu JAWABAN dalam perkara *aquo*.

II. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Para Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Tidak Mempunyai Hubungan Hukum.
 - a) Bahwa untuk mengajukan gugatan tentunya harus diajukan oleh orang yang benar-benar berhak dan mempunyai dasar dalam mengajukan gugatan ini, sedangkan para Penggugat menempati rumah dinas Komplek Kodam Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah berawal dari para orang tua yang ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Surat Izin Perumahan (SIP) atas nama orang tua dari Penggugat VIII d.K., yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP. 130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965;
- 2) SIP atas nama orangtua dari Penggugat VII d.K., yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir no 15 A Rt.001/08, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988;
- 3) SIP atas nama orangtua Penggugat X d.K. yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;
- 4) SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No.21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;
- 5) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat VI d.K. yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 a.n. 08 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S (Alm) untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 30 B Rt .

Halaman 94 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



002/08 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964;

- 6) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati oleh Penggugat IV d.K. yaitu, SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda PNS. M.A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih No. 31-B Rt.002/08, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974;
 - 7) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat V d.K. yaitu, SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 dengan Alamat. Cendrawasih No. 36 B Rt.002/08 Tanah Kusir ditempati mulai tanggal 1 September 2005 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) NIP 030193349;
 - 8) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat II d.K. yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 dengan Alamat Komplek Tanah Kusir Rt.002/08 No. 48B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964 atas nama Oyon S. Peltu Purnawirawan NRP 34099.
- b) Dalam perkara ini, Para Penggugat menempati rumah dinas TNI AD tersebut didasarkan pada SIP orang tuanya yang semasa hidupnya ditempatkan oleh TNI AD c.q Kodam Jaya atau didapat dari orang yang sebelumnya berada di tanah dan bangunan yang didasarkan pada SIP.
 - c) Bahwa faktanya, Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Komplek Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962 diatas tanah TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 M², sesuai Surat Ukur

Halaman 95 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD;

d) Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat mengaku sebagai pemilik rumah dinas yang telah ditempatinya sejak lama, dimana Para Penggugat berada di obyek sengketa karena orang tuanya yang dahulu menempati berdasarkan SIP, sedangkan saat ini orang tua Para Penggugat tersebut telah meninggal dunia. Oleh karena itu Para Penggugat merupakan pihak yang tidak berhak/tidak diizinkan untuk menempati rumah dinas milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta Sebagaimana diatur dalam:

1) Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990 antara lain mengatur:

- a) Rumah dinas TNI AD pada hakekatnya diperuntukan bagi prajurit/PNS TNI AD yang masih aktif;
- b) Penertiban rumah dinas dalam rangka pendayagunaan rumah dinas TNI AD dilakukan antara lain refungsionalisasi;
- c) Kewenangan Pangdam antara lain mengatur penggunaan rumah dinas dalam jajarannya sesuai golongan yang ditentukan dan melaksanakan penertiban rumah dinas.

2) Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 tentang ketentuan dan peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD mengatur antara lain sebagai berikut:

- a) Yang berhak menggunakan rumah dinas TNI AD adalah anggota Militer/PNS TNI AD yang berdinis aktif/Purn dan istri;
- b) Putra/Putri yang berhak dapat meneruskan penggunaan rumah dinas TNI AD apabila yang bersangkutan menjadi Militer/PNS TNI AD disertai permohonan perubahan SIP;

Halaman 96 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Penghuni rumah dinas TNI AD dilarang mengontrakkan/menyewakan kepada pihak lain.
- e) Bahwa keberadaan para Penggugat adalah berawal dari para orang tua yang ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta, maka penguasaan/menempati obyek sengketa tersebut oleh para Penggugat dengan sendirinya harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan para Penggugat tidak mempunyai titel hak kepemilikan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29);
- f) Bahwa berdasarkan Peraturan perumahan, yaitu:
- 1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia;
 - 2) Keputusan Menhankam/Pangab Nomor Kep/28/VIII/1975 tanggal 21 Agustus 1975 tentang Pelaksanaan Ketentuan-Ketentuan Pokok Perumahan Dinas ABRI;
 - 3) Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990 tentang Pendayagunaan Rumah Dinas TNI AD.
- g) Sedangkan Para Penggugat bukan anggota TNI AD dan PNS TNI AD, serta tidak berhak menempatinnya, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan, oleh karena itu gugatan haruslah ditolak, hal ini sejalan dengan:
- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1968, menyatakan : "Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima";
 - 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, menyatakan : "Tentang tidak dapatnya menuntut seseorang/badan hukum didepan Pengadilan adalah syarat mutlak harus ada

Halaman 97 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



perselisihan hukum/hubungan hukum kedua belah pihak”.

- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 6.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 195. K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”.
2. PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hak sama sekali dengan objek gugatan karena bukan anggota/purnawirawan/pensiunan TNI AD/PNS TNI AD;
 - a. Bahwa yang berhak menempati rumah dinas KPAD Jatiwaringin adalah anggota/purnawirawan/pensiunan TNI AD/PNS TNI AD yang ditempatkan oleh TNI AD berdasarkan Surat Izin Perumahan/Penempatan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang;
 - b. Bahwa Para Penggugat bukan anggota/purnawirawan/pensiunan TNI AD/PNS TNI AD, sehingga tidak mempunyai hak apapun dalam menempati rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan. Oleh karenanya PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum/kualitas dalam mengajukan gugatan a quo sehingga gugatan Para Penggugat harus ditolak;
 - c. Bahwa apabila PARA PENGGUGAT menempati atau berada di KPAD Tanah Kusir, maka sudah barang tentu perbuatan tersebut dilakukannya secara melawan hukum karena PARA PENGGUGAT bukan anggota/purnawirawan/pensiunan TNI AD/PNS TNI AD, karena yang berhak menempati KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah anggota/purnawirawan/pensiunan TNI AD/PNS TNI AD dan harus mempunyai Surat Izin Penempatan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah Tergugat I. Oleh karena PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan hubungan hukum apapun dengan obyek gugatan maka gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 98 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT DKI



- d. Bahwa tidak ada rumah dinas yang bersetatus Barang Milik Negara DAPAT DIWARISKAN kepada ahli waris apabila pewaris meninggal dunia;
3. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak *Plurium Litis Consortium*.
- a) Bahwa dalam dalil gugatan para Penggugat pada angka 8 halaman 10 dan halaman 11 yang menerangkan bahwa adanya transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat III selaku pembeli dengan Sdri. Wiwik Yuliarti sebagai penjual, Penggugat IV sebagai pembeli dengan Sdr. Tatang Supriatna sebagai penjual dan Penggugat V selaku pembeli dengan Sdri. Sri Rahayu sebagai penjual. Seharusnya pihak-pihak tersebut ditarik sebagai Tergugat dalam gugatannya. Tetapi oleh para Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat, hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam gugatan Para Penggugat yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kurang pihak yang berakibat gugatan tidak dapat diterima;
- b) Bahwa karena Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V mendalilkan bahwa Para Penggugat mengaku memperoleh objek gugatan dengan cara membeli dari dengan Sdri. Wiwik Yuliarti, Sdr. Tatang Supriatna dan Sdri. Sri Rahayu, maka pihak yang wajib dan paling bertanggungjawab dalam hal ini adalah Sdri. Wiwik Yuliarti, Sdr. Tatang Supriatna dan Sdri. Sri Rahayu, yang berkonsekuensi harus ditariknya seluruh penjual tersebut ke dalam perkara aquo;
- c) Bahwa karena Para Penggugat tidak melibatkan/ mengikutsertakan pihak yang erat dengan perkara aquo yaitu Wiwik Yuliarti, Tatang Supriatna, dan Sri Rahayu maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- d) Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat yang tidak mengikutsertakan Sdri. Wiwik Yuliarti, Sdr. Tatang Supriatna dan Sdri. Sri Rahayu sebagai Tergugat menurut hukum acara, gugatan tersebut harus dinyatakan kurang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak (*Exceptio plurium litis consortium*) dan/atau harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini didasarkan pada :

- 1) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 938 K/SIP/1971* yang menyatakan bahwa : “Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, guna kejelasan dalam permasalahan”;
- 2) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975* yang menyatakan bahwa : “Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat”;
- 3) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975* yang menegaskan “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
- 4) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976*, menyatakan “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”;
- 5) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18-9-1983* yang menyatakan bahwa : “Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat-I, yang kemudian dipindahkan Tergugat-I ke c. Karena tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, maka dapat dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*)”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*), maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 100 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



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

a) Bahwa obyek gugatan para Penggugat tidak jelas, gugatan kabur sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa para Penggugat tidak menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa serta bagaimana cara memperoleh hak atas tanah obyek sengketa, sehingga gugatannya menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusive*);
- 2) Bahwa dalam gugatan para Penggugat menyatakan dan mengakui sebagai pemilik hak atas obyek sengketa didasarkan atas SPPT, PBB yang dimiliki dan itupun bukan atas nama para Penggugat;
- 3) Berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan “*gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya)*”;

b) Bahwa karena gugatan para Penggugat tidak sesuai fakta hukum yang ada sehingga gugatan menjadi kabur oleh karenanya gugatan Para Penggugat sepatutnya gugatannya ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

5. *Exceptio Litis Pendentis* (Sengketa yang digugat oleh para Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dan diadili di Pengadilan).

a) Bahwa dalam Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul : “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461, dinyatakan:

“*Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under*

*Halaman 101 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI*



judicial consideration) Misalnya, sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat banding atau kasasi, atau sedang diproses dalam lingkungan peradilan lain”.

- b) Bahwa faktanya sebelum perkara ini diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, para penggugat telah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan register perkara No. 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 25 April 2017 dan perkara No. 167/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. tanggal 25 April 2017;
- c) Bahwa terhadap kedua perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 Maret 2018 dan para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan banding pada tanggal 28 Maret 2018 dengan Nomor:
- 1) Perkara No. 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, Nomor Reg. Bandingnya 28/Tim/III/2018-Ap;
 - 2) Perkara No. 167/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Nomor Reg. Bandingnya 29/Tim/III/2018-Ap;
- d) Bahwa kedua perkara tersebut sama persis dengan perkara *a quo* dalam hal subyek, obyek, maupun permasalahannya;
- 1) Bahwa dikatakan *obyeknya sama*, karena tanah dan bangunan yang dijadikan obyek gugatan adalah merupakan tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang letaknya tersebar dan terpencar di Jl. Cendrawasih II RT. 002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama Jakarta Selatan;
 - 2) Kemudian dikatakan *subyeknya sama*, karena para Penggugatnya juga sama dengan para Penggugat perkara sebelumnya;
 - 3) *Permasalahan yang dijadikan dasar gugatan para Penggugat sama*, yaitu tentang adanya surat peringatan dari Kodam Jaya/Jayakarta untuk segera mengosongkan Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Kelurahan Kebayoran lama Selatan, Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi

Halaman 102 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Jakarta Selatan, serta penertiban dan pemurnian pangkalan guna kepentingan dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya;

- e) Bahwa saat ini, terhadap perkara Nomor: 166/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Tim. dan perkara Nomor: 167/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim., kesemuanya masih diperiksa di Pengadilan tingkat banding yaitu Pengadilan Tinggi DKI Jakarta serta masih menunggu putusnya, berarti pemeriksaan perkara *aquo* masih tergantung (*aanhanging*), karena pemeriksaan kedua perkara tersebut saat ini masih berlangsung dalam tingkat Banding;
- f) Bahwa karena saat ini perkara tersebut masih diperiksa dan diadili, maka proses pemeriksaan lebih lanjut atas perkara *aquo* haruslah dihentikan dan gugatannya harus ditolak.

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan *a quo* tidak dapat dilanjutkanpemeriksaannya dan harus dihentikan (ditolak) atau setidaknya-tidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM PROVISI.

1. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) KOMPLEK KODAM JAYA TANAH KUSIR;
2. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 M², telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84

Halaman 103 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD;

3. Bahwa penertiban yang dilakukan oleh TNI AD di Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan telah, sesuai dengan Peraturan Menteri Pertahanan RI. Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia;
4. Bahwa Para Penggugat ditertibkan di Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, karena tidak berhak menempati KPAD tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Pertahanan RI. Nomor 30 Tahun 2009;
5. Oleh karena penertiban yang dilakukan oleh TNI AD telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan Para Penggugat selaku penghuni KPAD Tanah Kusir tersebut tidak berhak menempatinnya maka tuntutan Para Penggugat dalam Provisi sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dalam Konpensi SELANJUTNYA DISEBUT Tergugat II d.K. menolak dengan KERAS dan TEGAS seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT d.K., terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh Tergugat II d.K.;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat II d.K. pada bagian DALAM EKSEPSI dan DALAM PROVISI tersebut di atas, dianggap terulang dan berlaku kembali pada bagian DALAM POKOK PERKARA di bawah ini, oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Tergugat II d.K. menjawab gugatan Para Penggugat d.K. hanya yang menjadi kewajiban Tergugat II d.K.;

Halaman 104 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



4. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat d.K. Point I angka 1 s.d. angka 13 halaman 4 s.d. halaman 6, yang pada intinya Para Penggugat mendalilkan tentang kepemilikan atas tanah dan rumah obyek perkara adalah keliru dan tidak benar, dapat kami jelaskan sebagai berikut:

- a) Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) KOMPLEK KODAM JAYA TANAH KUSIR;
- b) Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 M², telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD;
- c) Fakta dan kronologis/riwayat tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakartayang dikenal dengan nama Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir, sebagai berikut:
 - 1) Tanah Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih merupakan Tanah Milik TNI AD c.q Kodam Jaya adalah tanah bekas Perkebunan Karet milik PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, yang pada tahun 1961 berdasarkan surat Keputusan Paperda

Halaman 105 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- Djaya Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$;
- 2) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia penyelesaian ganti rugi perkebunan karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia;
 - 3) Pada tahun 1963 Pazidam –V/Jaya dengan suratnya B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria;
 - 4) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Jakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
 - 5) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inspeksi Agraria dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
 - 6) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah);
 - 7) Berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971–OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);

Halaman 106 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah 1962 dan dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$, maka status tanah menjadi milik TNI AD;
- 9) Bahwa Sejak Tahun 1962 di lokasi tersebut oleh TNI AD telah dibangun Rumah Dinas TNI AD dan diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, yang selanjutnya dihuni oleh Prajurit maupun PNS TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya;
- 10) TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004;
- d) Bahwa para Penggugat sama tidak mempunyai kedudukan hukum/kualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* karena:
 - 1) Para Penggugat bukan pemilik dari obyek sengketa berupa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang di klaim oleh para Penggugat terletak di Jl. Cendrawasih II RT 002 RW 008 Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir;
 - 2) Bahwa pengakuan para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik dengan mendasarkan pada SPPT PBB adalah keliru dan tidak berdasar hukum, karena SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu obyek.
- e) Bahwa pembayaran pajak bukan sebagai bukti kepemilikan telah diatur dalam:

Halaman 107 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- 1) Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menyatakan : *"Tanda pembayaran/ pelunasan bukan merupakan bukti pemilikan hak";*
- 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960 yang menyatakan: *"Surat Petuk Bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut".*

Dengan demikian sudah sangat jelas bahwa SPTT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan, Sehingga klaim para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik obyek sengketa dengan mendasarkan pada SPTT PBB adalah keliru dan tidak mempunyai dasar hukum;

- f) Bahwa keberadaan para Penggugat yang terdiri putra-putri purnawirawan Prajurit/PNS TNI AD dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena dahulu mengikuti orangtuanya yang menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya, jika para Penggugat bukan putra/putri Prajurit TNI AD/PNS TNI AD maka tidak mungkin dapat tinggal/tempati Rumah Dinas TNI AD;
- g) Bahwa berdasarkan Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 tentang ketentuan dan peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD mengatur antara lain sebagai berikut:
 - 1) Yang berhak menggunakan rumah dinas TNI AD adalah anggota Militer /PNS TNI AD yang berdinis aktif/Purn dan istri;
 - 2) Putra/Putri yang berhak dapat meneruskan penggunaan rumah dinas TNI AD apabila yang bersangkutan menjadi Militer/PNS TNI AD disertai permohonan perubahan SIP;
 - 3) Penghuni rumah dinas TNI AD dilarang mengontrakkan/Menyewakan kepada pihak lain.

Halaman 108 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h) Selanjutnya berdasarkan Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990 *antara lain mengatur:*

- 1) Rumah dinas TNI AD pada hakekatnya diperuntukan bagi prajurit/PNS TNI AD yang masih aktif;
- 2) Penertiban rumah dinas dalam rangka pendayagunaan rumah dinas TNI AD dilakukan antara lain refungsionalisasi;
- 3) Kewenangan Pangdam antara lain mengatur penggunaan rumah dinas dalam jajarannya sesuai golongan yang ditentukan dan melaksanakan penertiban rumah dinas;
- 4) Hak menempati rumah dinas berakhir apabila yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat atau diberhentikan dengan hormat.

i) Bahwa sudah sangat jelas Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang diperuntukkan bagi prajurit TNI AD/PNS TNI AD, Purnawirawan, Warakawuri (janda Prajurit), beserta keluarga yang menjadi tanggungannya;

j) Bahwa faktanya para Penggugat bukan Prajurit TNI AD/PNS TNI AD, Purnawirawan, maupun Warakawuri (janda Prajurit), sehingga tidak berhak menempati rumah dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir;

k) Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, sehingga dalil para Penggugat sudah dipatutnya untuk ditolak.

Dengan demikian, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat d.K.

5. Terhadap dalil gugatan Para Penggugat d.K. halaman 7 angka Romawi II angka 2 yang pada intinya menyatakan tentang Kedudukan hukum Tergugat II d.K. ditanggapi sebagai berikut:

Halaman 109 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa Tergugat II d.K. adalah sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Eselon-I (PPBMNE-1) sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf h Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia;
 - b) Bahwa Tergugat II d.K. selaku PPBMNE-1 berwenang dan bertanggungjawab atas pelaksanaan pengadaan, penggunaan, dan inventarisasi rumah negara berdasarkan persetujuan Kuasa Pengguna Rumah Negara di lingkungannya masing-masing, berdasarkan Pasal 17 Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009;
 - c) Berdasarkan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 Tergugat II d.K. berwenang dan berhak untuk menertibkan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
 - d) Bahwa pelaksanaan penertiban Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, telah sesuai dengan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009.
6. Bahwa Tergugat II d.K. menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat d.K. angka Romawi III halaman 8 s.d halaman 11 yang pada intinya menjelaskan tentang Latar Belakang Perkara menurut versi Para Penggugat, terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut:
- a) Bahwa dalil gugatan para Penggugat pada halaman 8 s.d halaman 11 yang menguraikan tentang latar belakang perkara tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sebab para Penggugat adalah para Penghuni Rumah Dinas TNI AD yang tidak mempunyai alas hak apapun dan karenanya para Penggugat merupakan penghuni liar/illegal/tidak sah;
 - b) Bahwa faktanya, Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Komplek Rumah Dinas TNI

Halaman 110 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



AD yang dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962 diatas tanah TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 M², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD;

- c) Bahwa setelah bangunan Rumah Dinas Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir tersebut jadi, selanjutnya di huni oleh Anggota TNI AD/PNS TNI AD yang ditempatkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta;
- d) Bahwa Rumah Dinas yang saat ini ditempati oleh Para Penggugat d.K. adalah Rumah Dinas TNI AD yang dahulu ditempati oleh Anggota TNI AD/PNS TNI AD atas nama:
 - 1) Surat Izin Perumahan (SIP) atas nama orang tua dari Penggugat VIII d.K., yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965;
 - 2) SIP atas nama orangtua dari Penggugat VII d.K., yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir no 15 A Rt.001/08, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988;



- 3) SIP atas nama orangtua Penggugat X d.K. yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;
- 4) SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No.21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;
- 5) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat VI d.K. yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 a.n. 08 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S (Alm) untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 30 B Rt. .002/08 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964;
- 6) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati oleh Penggugat IV d.K. yaitu, SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda PNS. M.A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih No. 31-B Rt.002/08, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974;
- 7) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat V d.K. yaitu, SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 dengan Alamat. Cendrawasih No. 36 B Rt.002/08 Tanah Kusir ditempati mulai tanggal 1 September 2005 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) NIP 030193349;

Halaman **112** dari **250** halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- 8) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat II d.K. yaitu SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 dengan Alamat Komplek Tanah Kusir Rt.002/08 No. 48B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964 atas nama Oyon S. Peltu Purnawirawan NRP 34099.
- e) Bahwa masa berlaku SIP tersebut adalah 3 (tiga) tahun dan harus diperpanjang setelah masa berlakunya habis, dimana hal ini telah dilakukan oleh para Penghuni terdahulu yang berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD dan selalu memperpanjang masa berlakunya SIP nya tersebut kepada Kodam Jaya;
- f) Bahwa keberadaan para Penghuni Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena ditempatkan Kodam Jaya berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta, maka dengan sendirinya para Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan serta para Penghuni tersebut tidak mempunyai titel hak kepemilikan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29);
- g) Bahwa setelah para Penghuni Pertama (orangtua para Penggugat) meninggal dunia, seharusnya Rumah Dinas tersebut dikembalikan kepada Kodam Jaya karena putra-putrinya tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD, namun ternyata Rumah Dinas tersebut tidak dikembalikan oleh putra-putrinya, justru dengan l'tikat tidak baik putra-putri tersebut mengaku sebagai pemilik atas Rumah Dinas TNI AD;
- h) Bahwa Para Penggugat d.K. adalah pihak yang mempunyai l'tikat tidak baik, berniat jahat dan serakah serta seenaknya ingin mengambil Rumah Dinas TNI AD untuk dimiliki secara pribadi sedangkan para Penggugat sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD;
- i) Khusus menanggapi dalil Para Penggugat d.K. Romawi III angka 8 yang pada intinya mengaku sebagai pemilik karena jual beli ditanggapi sebagai berikut:

Halaman **113** dari **250** halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Jual beli adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti bahwa jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum;
- 2) Bahwa syarat material dalam jual beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat subyek hak atas tanah dan yang menjadi obyek jual beli tanah;
- 3) Bahwa faktanya subyek yang menjual tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut tidak memenuhi syarat sebagai penjual, karena Penjualnya bukan Pemilik dari tanah dan bangunan Rumah Dinas yang diperjual belikan tersebut. Sedangkan obyeknya adalah bukan obyek jual beli, karena obyek tersebut adalah Barang Milik Negara (BMN) c.q. TNI AD c.q Kodam Jaya yang berupa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD sebagaimana tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD;
- 4) Bahwa mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (pasal 20), HGU (pasal 28), HGB (pasal 35) dan hak Pakai (pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, obyeknya merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli;
- 5) Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa jual beli yang dilakukan oleh para Penggugat adalah jual beli yang tidak sah dan karenanya menjadi batal demi hukum, sehingga Para Penggugat d.K. sama

Halaman 114 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



sekali tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan;

7. Terhadap dalil gugatan Para Penggugat d.K. angka Romawi IV dan angka Romawi V halaman 11 s.d halaman 17 yang pada intinya menguraikan tentang Kriteria Rumah Negara secara umum dan Kriteria Rumah Negara berdasarkan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan TNI, ditanggapi sebagai berikut:

- a) Bahwa Para Penggugat d.K. telah memahami Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Negara yang berada di Lingkungan Dephan RI dan TNI;
- b) Para Penggugat d.K. juga telah mengakui, menyadari dan menginsyafi bahwa para Penggugat bukan Anggota TNI AD/PNS TNI AD sehingga tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir;
- c) Para Penggugat d.K. Juga telah mengakui dan memahami bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962 yang diperuntukkan bagi Prajurit dan PNS TNI AD, hal ini ditunjukkan oleh para Penggugat sendiri dalam dalilnya dengan menulis alamat tempat tinggal di Komplek Kodam Tanah Kusir;
- d) Para Penggugat d.K. juga telah mengetahui bahwa yang menjadi dasar penghunian orangtua para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD karena orang tua para Penggugat adalah anggota TNI AD/PNS TNI AD yang diperintahkan untuk menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan SIP dari Kodam Jaya;
- e) Berdasarkan uraian di atas maka para Penggugat telah mengakui secara tegas (*Bekentenis Confession*) bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD,

Halaman 115 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



sedangkan para Penggugat tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD karena tidak mempunyai alas hak apapun;

- f) Bahwa karena Para Penggugat d.K. telah mengakui, menyadari, memahami dan menginsyafi bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962 dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD. maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat d.K.
- g) Bahwa hal ini didasarkan pada hukum acara perdata, dalam pembuktian suatu perkara perdata Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata KUH Perdata) atau Pasal 164 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB/HIR) telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu:
- 1) Bukti Surat;
 - 2) Bukti Saksi;
 - 3) Persangkaan;
 - 4) Pengakuan;
 - 5) Sumpah.
- h) Pasal 1925 KUHPER menyatakan : *"Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu"*;
Pengakuan adalah pernyataan yang tegas, karena untuk memberikan kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa (vide HR 29 Januari 1886, W 5268, 7 Nopember 1982, W 6273, Asser-Anema-Verdam);
- i) Pengakuan dipersidangan (*gerechtelijke bekenten*) merupakan keterangan sepihak, baik secara tertulis maupun lisan yang tegas dinyatakan oleh salah satu pihak dalam

Halaman 116 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi.

8. Tergugat II d.K. menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi VI Nomor 3 halaman 18, yang pada intinya menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II d.K., terhadap hal tersebut dinggapi sebagai berikut:

a) Bahwa tindakan Kodam Jaya/Jayakarta (Tergugat I) dalam melakukan Penertiban Rumah Dinas TNI AD dari penghuni illegal/liar di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir sama sekali bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Karena:

- 1) Bahwa tanah dan bangunan yang ditempati oleh para Penggugat adalah Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962, di atas tanah milik TNI AD hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 M², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD, yang diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir;
- 2) Bahwa sejak awal berdirinya sampai dengan sekarang, Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir diperuntukkan bagi Anggota TNI, PNS TNI AD, Purnawirawan, dan/atau Warakawuri (Janda Anggota TNI) beserta keluarganya yang masih menjadi tanggungannya yang ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya;

Halaman 117 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- 3) Bahwa status Para Penggugat d.K. adalah bukan Anggota TNI AD, PNS TNI AD, Purnawirawan, atau Warakawuri (Janda Anggota TNI) sehingga Para Penggugat d.K. tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD sehingga ditertibkan;
- 4) Bahwa penertiban Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir telah dilakukan berdasarkan Permenhan Nomor 30 Tahun 2009 yang mana sebelum dilakukan penertiban terhadap rumah dinas beserta para penghuninya, Kodam Jaya/Jayakarta terlebih dahulu melakukan:
 - (a) Pendekatan/negosiasi dan langkah-langkah persuasif;
 - (b) Mengundang para penghuni rumah dinas untuk mendapatkan penjelasan dan telah memberitahukan rencana penertiban dan pengosongan;
 - (c) Langkah selanjutnya adalah menerbitkan Surat Peringatan Tertulis kepada para penghuni termasuk di dalamnya para Penggugat yang tidak menghimbaukan, sebagai berikut:
 - (1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta tentang Undangan ke-1 Nomor : B/520/II/2017 tanggal 21 Februari 2017 tentang undangan kepada penghuni Komplek KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka tatap muka dan silaturahmi membahas rumah dinas;
 - (2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-I;
 - (3) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2;
- (4) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3.
- 5) Bahwa karena Para Penggugat d.K. tidak mengindahkan Surat Peringatan Tertulis dari Tergugat-1 maka selanjutnya dilakukan tindakan penertiban Rumah Dinas dari pihak-

Halaman **118** dari **250** halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



pihak yang tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD;

- 6) Oleh karenanya tindakan yang dilakukan sebelum, pada saat dan setelah pelaksanaan penertiban dan pengosongan rumah dinas selalu berpegang teguh pada prosedur tetap (PROTAP) penertiban rumah dinas, norma hukum yang berlaku, berperikemanusiaan, berkeadilan dan arif bijaksana;
- 7) Upaya yang dilakukan oleh TNI AD dalam mengamankan dan mempertahankan asset Barang Milik Negara, telah sesuai dengan kewenangan dan dasar hukum yang berlaku yaitu:
 - (a) Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menyatakan:

Ayat (1) Barang Milik Negara/Daerah meliputi:

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

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

 - (1) barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenisnya;
 - (2) barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
 - (3) barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - (4) barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
 - (b) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan TNI;
 - (c) Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 tentang ketentuan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD mengatur antara lain sebagai berikut:

- (1) Yang berhak menggunakan rumah dinas TNI AD adalah anggota Militer /PNS TNI AD yang berdinis aktif/Purn dan istri;
 - (2) Putra/Putri yang berhak dapat meneruskan penggunaan rumah dinas TNI AD apabila yang bersangkutan menjadi Militer/PNS TNI AD disertai permohonan perubahan SIP;
 - (3) Penghuni rumah dinas TNI AD dilarang mengontrakkan/Menyewakan kepada pihak lain.
- (d) Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990 antara lain mengatur:
- (1) Rumah dinas TNI AD pada hakekatnya diperuntukan bagi prajurit/PNS TNI AD yang masih aktif.
 - (2) Penertiban rumah dinas dalam rangka pendayagunaan rumah dinas TNI AD dilakukan antara lain refungsionalisasi.
 - (3) Kewenangan Pangdam antara lain mengatur penggunaan rumah dinas dalam jajarannya sesuai golongan yang ditentukan dan melaksanakan penertiban rumah dinas.
 - (4) Hak menempati rumah dinas berakhir apabila yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat atau diberhentikan dengan hormat.
- 8) Berdasarkan kewenangan tersebut maka tindakan TNI AD C.q. Kodam Jaya dalam menertibkan bangunan Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir dari para penghuni yang tidak berhak (Para Penggugat d.K.) adalah tindakan yang sah dan berdasar hukum serta bukan perbuatan melawan hukum;
- 9) Atas uraian tersebut maka, Tergugat II d.K. tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Para Penggugat d.K., justeru sebaliknya Para Penggugat d.K. yang telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 120 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



hukum. Hal ini akan disampaikan di materi rekonpensi dalam gugatan ini. Sehingga tidak ada alasan bahwa para Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil.

9. Tergugat II d.K. Menolak dengan tegas dalil Para Penggugat d.K. angka Romawi VII, halaman 21 sampai dengan halaman 23 yang pada intinya menjelaskan tentang Kriteria Rumah yang ditempati oleh para Penggugat, hal ini ditanggapi sebagai berikut:

- a) Bahwa dalil gugatan Para Penggugat d.K. tersebut mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali serta merupakan klaim sepihak dari Para Penggugat d.K. yang serakah dan ingin memiliki Rumah Dinas TNI AD secara liar;
- b) Bahwa Faktanya tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya TanahKusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 M², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD;
- c) Bahwa sampai dengan saat ini, Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, tetap merupakan Komplek Rumah Negara golongan II yang masih dihuni oleh Anggota TNI AD, PNS TNI AD, Purnawirawan dan Warakawuri;
- d) Bahwa bagi penghuni yang masih berhak menempati Rumah Dinas TNI AD yakni Anggota TNI Aktif, PNS TNI AD aktif, Purnawirawan dan Warakawuri, sampai sekarang masih mengajukan perpanjangan SIP ke Kodam Jaya/Jayakarta;

Halaman 121 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- e) Bahwa Para Penggugat d.K. adalah penghuni liar/penghuni ilegal yang menempati Rumah Dinas TNI AD di Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, karena sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD;
- f) Khusus terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada alinea terakhir halaman 22 dan awal halaman 23, Tergugat II d.K. juga menolak dengan tegas terhadap dalil Para Penggugat d.K. yang pada intinya menguraikan tentang kepemilikan dengan berdasarkan SPTT PBB serta pembayaran Rekening listrik dan air. Hal ini ditanggapi sebagai berikut:
- Bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan bukanlah sebagai bukti kepemilikan atas obyek sengketa, hal tersebut di atur dalam:
- 1) Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menyatakan : *"Tanda pembayaran/pelunasan bukan merupakan bukti pemilikan hak"*.
 - 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960 yang menyatakan : *"Surat Petuk Bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut"*.
- g) Berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir Merupakan Komplek Rumah Negara c.q Rumah Dinas TNI AD di lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI.
10. Bahwa Tergugat II d.K. menolak dengan tegas dalil gugatan ara Penggugat d.K. angka Romawi VIII halaman 23 s.d halaman 24 yang pada intinya menguraikan tentang kerugian yang dialami oleh Para Penggugat d.K., terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut:
- a) Perlu Tergugat II d.K. Jelaskan sekali lagi bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya TanahKusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan,

Halaman 122 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD, yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962, di atas tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD;

- b) Bahwa sejak tahun 1962 sampai dengan sekarang masih tetap digunakan dan diperuntukkan sebagai Rumah Dinas TNI AD yang di huni oleh Prajurit TNI AD, PNS TNI AD, Purnawirawan dan warakawuri yang ditempatkan berdasarkan SIP (Surat Ijin Penghunian) dari Kodam Jaya;
- c) Bahwa Para Penggugat d.K. adalah putra-putri purnawirawan TNI/PNS TNI AD yang dahulu mengikuti orangtuanya untuk tinggal di Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir yang ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya, namun setelah orangtuanya meninggal dunia Para Penggugat d.K. tidak mau menyerahkan kembali Rumah Dinas tersebut kepada TNI AD;
- d) Bahwa orang tua Para Penggugat d.K. dalam menempati Rumah Dinas TNI AD adalah karena ditempatkan oleh TNI AD berdasarkan SIP yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya, maka sudah sangat jelas bahwa orangtua Para Penggugat d.K. bukan pemilik tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut, sehingga dengan sendirinya Para Penggugat d.K. juga bukan pemilik dari tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut, yang mana RUMAH DINAS TIDAK DAPAT DIWARISKAN;
- e) Bahwa karena para Penggugat d.K. tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD serta tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD yang sebelumnya ditempati oleh orangtua Para Penggugat d.K.

Halaman 123 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



maka Para Penggugat d.K. sama sekali tidak memiliki alas hak apapun atas rumah dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir;

- f) Bahwa TNI AD C.q. Kodam Jaya mempunyai kewenangan untuk mengatur, menertibkan dan mengosongkan rumah dinas dimana Pangdam Jaya sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW), sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 jo Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dinyatakan : *"Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan barang milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya"*;
- g) Bahwa Kewenangan Pangdam Jaya/Jayakarta dalam melakukan penertiban Rumah Dinas TNI AD dan melakukan pengosongan didasarkan pada peraturan sebagai berikut:
- 1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia, menyatakan sebagai berikut:
 - (a) Pasal 1 butir (i) : *Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW) di Dephan dan TNI adalah Karoum Setjen Dephan, Pangkotama, Gubernur Akademi TNI, Kepala, Komandan, yang ditunjuk oleh PPBMNE-1 yang berada dalam penguasaannya masing-masing.*
 - (b) Pasal 10 : *"Penghunian rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b hanya dapat diberikan kepada pejabat dan/atau anggota yang telah mendapat persetujuan dari PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing".*
 - (c) Pasal 11 ayat (1) : *"Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, anggota harus memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP)".*

Halaman 124 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- (d) Pasal 11 ayat (2) :*"Surat Ijin Penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk dilingkungannya masing-masing, dan pemegang SIP harus bernama sama dengan nama penghuni rumah negara yang bersangkutan"*.
- (e) Pasal 11 ayat (10) :*"PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing harus menyampaikan surat pemberitahuan kepada anggota sebelum diterbitkan surat keputusan atau perintah pencabutan Surat Izin Penghunian"*.
- (f) Pasal 11 ayat (11) :*"Penghuni rumah negara apabila tidak mengindahkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), ayat (8) dan ayat (9) akan diambil tindakan pengosongan secara paksa oleh PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing setelah terlebih dahulu diberikan peringatan"*.
- (g) Pasal 11 ayat (12) :*"Ganti rugi atas segala biaya dari penghuni akibat penggunaan dan pengosongan rumah negara tidak ditanggung oleh negara"*.
- (h) Pasal 12 ayat (3) :*"Penghuni Rumah Negara dilarang :*
- (1) Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah tanpa izin tertulis dari PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk;*
 - (2) Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;*
 - (3) Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan; dan*
 - (4) Menghuni rumah negara dalam satu kota/ daerah yang sama bagi masing-masing suami/isteri yang berstatus pegawai negeri"*.
- h) Dengan demikian maka uraian Para Penggugat d.K. dalam gugatannya yang menguraikan tentang kerugian materiil maupun immaterial dalam gugatannya tersebut adalah tindakan yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, oleh karena itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.



11. Tergugat II d.K. menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat d.K. angka Romawi IX halaman 24, yang menguraikan tentang kerugian karena masih ditetapkan sebagai Subyek Pajak PBB. Terhadap hal ini di tanggap sebagai berikut:

- a) Bahwa Subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai manfaat atas bumi dan memperoleh manfaat atas bangunan yang ditempatinya, setiap subyek pajak bumi dan bangunan dikenakan kewajiban membayar PBB berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku menjadi wajib pajak;
- b) Bahwa surat tagihan pajak atau bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah semata-mata untuk kepentingan perpajakan dan tidak ada kaitannya dengan status atau HAK KEPEMILIKAN atas tanah dan/atau bangunan;
- c) Bahwa karena para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun terhadap Rumah Dinas TNI AD, maka dalil gugatan para Penggugat tentang kerugian haruslah ditolak.

12. Tergugat II d.K. menolak dengan tegas dalil Para Penggugat d.K. angka Romawi X halaman 25 yang pada intinya menguraikan tentang Permohonan Provisi, terhadap hal ini telah Tergugat II d.K. ditanggapi dalam angka B Jawaban Gugatan ini sehingga tidak perlu kami ulangi lagi seluruhnya, namun kami sampaikan sebagai berikut:

- a) Bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh para Penggugat adalah tidak berdasar hukum sama sekali serta telah menyentuh pada pokok perkara (*BODEM GESCHIL*), oleh karenanya maka tuntutan provisi tersebut tidak dapat diterima (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1975 tanggal 7 Mei 1973 yang menyatakan : "*Tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima*");
- b) Selanjutnya terhadap permasalahan tuntutan provisi diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang

Halaman 126 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



permasalahan provisionil, dinyatakan persyaratan-persyaratan dalam putusan provisi yang harus dipenuhi, sedangkan dalil dari para Penggugat tentang tuntutan provisi adalah sangat lemah dan tidak mendasar serta telah masuk pada substansi pokok perkara;

- c) Bahwa terhadap dalil dan bukti dari Para Penggugat d.K. adalah sangat lemah dan tidak mendasar, sehingga tidak ada alasan untuk melarang Tergugat II d.K. untuk melakukan aktivitas di atas tanahnya sendiri;
 - d) Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan seluruh tuntutan provisi dari Para Penggugat d.K.
13. Tergugat II d.K. menolak dengan tegas dalil Para Penggugat d.K. angka Romawi XI halaman 25 yang pada intinya menguraikan tentang Permohonan penjatuhan hukuman uang paksa (*Dwangsom*), terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut:
- a) Bahwa dalil Para Penggugat d.K. tersebut sangat tidak beralasan dan tidak mempunyai dasar hukum sehingga Para Penggugat d.K. tidak mempunyai alasan apapun untuk menuntut hukuman uang paksa;
 - b) Perlu Tergugat II d.K. tegaskan sekali lagi bahwa Para Penggugat d.K. adalah pihak-pihak yang telah menghuni Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir secara illegal dan tanpa alas hak apapun;
 - c) Bahwa karena Para Penggugat d.K. tidak punya alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD, maka selanjutnya Para Penggugat d.K. diberikan Surat Peringatan Tertulis untuk segera mengosongkan Rumah Dinas yang ditempatinya tersebut sebanyak 3 X, namun ternyata Para Penggugat d.K. tidak menanggapi surat peringatan tersebut, sehingga diambil tindakan penertiban terhadap Rumah Dinas yang dihuninya;
 - d) Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa dalil Para Penggugat d.K. untuk memohon penjatuhan uang

Halaman 127 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



paksa (Dwangsom) adalah dalil yang sangat lemah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali;

- e) Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan permohonan hukuman uang paksa dari Para Penggugat d.K.

14. Tergugat II d.K. menolak dengan tegas dalil Para Penggugat d.K. angka Romawi XII halaman 25 yang pada intinya menguraikan tentang Permohonan penjatuhan putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij Voorraad*) terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut:

- a) Bahwa dalil Para Penggugat d.K. untuk memohon putusan serta merta tersebut adalah dalil sangat lemah dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena Para Penggugat d.K. adalah pihak-pihak yang dengan sengaja dan melawan hukum telah menempati Rumah Dinas TNI AD secara ilegal serta tanpa alas hak apapun;
- b) Bahwa karena Para Penggugat d.K. merupakan pihak-pihak yang telah menempati Rumah Dinas TNI AD secara ilegal maka tindakan penertiban yang dilakukan oleh Kodam Jaya adalah tindakan yang sudah sangat tepat;
- c) Bahwa Putusan Serta Merta harus memenuhi syarat yang diatur dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 tentang Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisional dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan putusan serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*) dan provisionil, dinyatakan:

"Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudikan hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta".

Halaman 128 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- d) Bahwa terhadap ketentuan tersebut di atas, telah jelas dinyatakan persyaratan-persyaratan dalam tuntutan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan putusan provisi yang harus dipenuhi, sehingga tidak ada alasan apapun bagi Para Penggugat d.K. untuk mengajukan permohonan Putusan Serta Merta.
- e) Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan permohonan penjatuhan putusan serta merta dari para Penggugat.

III. DALAM REKONPENSİ

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi di atas, dianggap dan digunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi (*mutatis mutandis*) dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan *aquo*, dengan ini pihak Tergugat Konpensı mengajukan gugatan Rekonpensı;
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat-I Konpensı mengajukan gugatan Rekonpensı, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut:
 - a. Tergugat II dalam Konpensı (Tergugat II d.K.) menjadi Penggugat dalam Rekonpensı (Penggugat d.R.);
 - b. Para Penggugat dalam Konpensı (Para Penggugat d.K.) menjadi Para Tergugat dalam Rekonpensı (Para Tergugat d.R.).
4. Bahwa dengan adanya gugatan konvensı yang diajukan oleh PARA TERGUGAT d.R, telah menyebabkan PENGGUGAT II d.R telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril, adapun dalil gugatan Rekonpensı tersebut adalah sebagai berikut:
5. Bahwa alasan mengajukan Gugatan Rekonpensı adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Angkatan Darat(KPAD) KOMPLEK KODAM JAYA TANAH KUSIR;

Halaman 129 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya TanahKusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD;
- c. Selanjutnya, untuk menegaskan dalil tersebut, Penggugat d.R. akan menyampaikan kronologis/riwayat tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir, sebagai berikut:
- 1) Data teknis:
- a) Lokasi : Jl. Arteri Pondok Indah/Iskandar Muda Kel. Keb. Lama Selatan, Tanah Kusir Jakarta selatan.
 - b) Luas : Tanah + 366.190 M²;
 - c) Status : (1) Tanah Milik TNI AD tercatat dalam buku-I IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30504004 seluas +366.190 M²;
 - (2) Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 M².

Halaman 130 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



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

(3) Perumahan Kodam $\pm 163.120 \text{ M}^2$; dan

(2) Perumahan Kostrad $\pm 203.070 \text{ M}^2$.

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

- a) Tanah Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih merupakan Tanah Milik TNI AD c.q Kodam Jaya adalah tanah bekas Perkebunan Karet milik PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, yang pada tahun 1961 berdasarkan surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$;
- b) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia penyelesaian ganti rugi perkebunan karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia;
- c) Pada tahun 1963 Pazidam-V/Jaya dengan suratnya B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria;
- d) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Jakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- e) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- f) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua

Halaman 131 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah);

- g) Berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971-OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);
- h) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah 1962 dan dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$, maka status tanah menjadi milik TNI AD;
- i) Bahwa Sejak Tahun 1962 di lokasi tersebut oleh TNI AD telah dibangun Rumah Dinas TNI AD dan diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, yang selanjutnya dihuni oleh Prajurit maupun PNS TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya;
- j) TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KDseluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004, hal ini menunjukan bahwa:
- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 132 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- (2) Keberadaan para Penghuni didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya, sehingga tidak mempunyai title kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD c.q. Kodam Jaya.
- k) Berdasarkan Surat Telegram Kasad Nomor ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang perintah untuk tertib penggunaan rumah dinas, maka pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 dan Jum'at tanggal 3 Maret 2016 Kodam Jaya/Jayakarta memberitahukan kepada Ketua RT 01 s.d. RT 08 dan Ketua RW 08 Kel. Kebayoran Lama Jakarta Selatan bahwa akan dilaksanakan pendataan rumah dinas, dengan himbauan agar para penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan menyiapkan data yang berkaitan penghunian rumah dinas;
- l) Bahwa hasil pendataan yang dilaksanakan oleh Kodam Jaya/Jayakarta pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 terhadap penghuni rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan ada sebanyak 323 rumah dinas, 203 rumah dinas tidak mau didata dan terhadap 120 rumah dinas yang telah didata diperoleh keterangan sebagai berikut:
- | | |
|------------------|-----------------|
| (1) TNI aktif | : 18 rumah; |
| (2) Purnawirawan | : 38 rumah; |
| (3) Warakawuri | : 36 rumah; |
| (4) Putra/Putri | : 22 rumah; dan |
| (5) Umum | : 6 rumah. |
- m) Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (dua puluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh putra/putri purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh orang umum, yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan;
- n) Sesuai Surat Telegram Kasad Nomor ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010 bahwa penghuni yang berhak menempati rumah dinas TNI AD adalah Prajurit/PNS TNI AD aktif, purnawirawan dan warakawuri masih diizinkan

Halaman 133 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama belum memiliki rumah sendiri, sedangkan putra/putri dan orang umum tidak berhak menempatinnya;

- o) Bahwa keberadaan Para Tergugat d.R. dalam menempati Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan karena Para Tergugat d.R. adalah putra/putri purnawirawan TNI AD/PNS TNI AD yang dahulu mengikuti para orangtuanya dalam menempati Rumah Dinas TNI AD yang menempati Rumah Dinas TNI AD di KPAD Komplek Kodam Tanah Kusir berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP);
- p) Bahwa setelah orang tua dari Para Tergugat d.R. tersebut meninggal dunia, seharusnya putra/putrinya menyerahkan Rumah Dinas TNI AD tersebut kepada TNI AD namun ternyata Rumah Dinas tersebut tidak diserahkan kepada TNI AD, bahkan sebagian justru ada yang di pindahtangankan secara ilegal kepada orang-orang yang tidak berhak menempati Rumah Dinas TNI AD;
- q) Bahwa oleh karena banyak ditemukan penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan yang tidak sah dan tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD maka selanjutnya terhadap para penghuni ilegal tersebut dilakukan pendataan dan diberikan Surat peringatan Tertulis untuk segera menyerahkan Rumah Dinas yang ditempatinya tersebut kepada Kodam Jaya, adapun Surat Peringatan Tertulis tersebut diberikan kepada a.n. Bapak Triyogo Baroto (Lilik) beserta 16 orang penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan sebagai berikut:
- (1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2107 tanggal 17 Maret 2017 tentang Peringatan Tertulis-1;
 - (2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 tentang Peringatan Tertulis-2; dan
 - (3) Surat pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 tentang Peringatan Tertulis-3.

Halaman 134 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



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

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Tanah dan Bangunan Rumah Dinas TNI AD di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Tanah dan bangunan Milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta.

- d. Bahwa keberadaan Para Tergugat d.R. yang terdiri putra-putri purnawirawan Prajurit/PNS TNI AD dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena dahulu mengikuti orangtuanya yang menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya, jika Para Tergugat d.R. bukan putra/putri Prajurit TNI AD/PNS TNI AD maka tidak mungkin dapat tinggal/menempati Rumah Dinas TNI AD;
- e. Adapun SIP yang dahulu di jadikan sebagai dasar orangtua Para Tergugat d.R. menempati Rumah Dinas TNI AD adalah sebagai berikut:
- 1) SIP atas nama orang tua dari Tergugat VIII d.R., yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965;

Halaman 135 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) SIP atas nama orangtua dari Tergugat VII d.R., yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir No. 15 A Rt.001/08, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988;
- 3) SIP atas nama orangtua Tergugat X d.R. yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;
- 4) Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas TNI AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;
- 5) Bahwa Para Tergugat d.R. sama sekali tidak punya hak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, karena Para Tergugat d.R. bukan anggota TNI AD/PNS TNI AD.
- f. Bahwa terhadap Para Tergugat d.R. lainnya yang bukan putra-putri prajurit TNI AD/PNS TNI AD adalah para penghuni yang telah melakukan jual beli secara illegal, karenanya para penghuni tersebut merupakan penghuni liar yang menempati Rumah Dinas TNI AD tanpa alas hak dan prosedur yang sah;
- g. Adapun Rumah Dinas yang ditempati secara ilegal tersebut adalah sebagaimana tertulis dalam SIP sebagai berikut:
 - 1) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Tergugat VI d.R. yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 a.n. Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S (Alm) untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl.

Halaman 136 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Cendrawasih No. 30 B Rt .002/08 Type Kelas rumah "K"
Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964;

- 2) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati oleh Tergugat IV d.R. yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda Pns.M.A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih No. 31-B Rt.002/08 , Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974;
- 3) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Tergugat V d.R. yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 dengan Alamat. Cendrawasih No. 36B Rt.002/08 Tanah Kusir ditempati mulai tanggal 1 September 2005 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) NIP 030193349;
- 4) SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Tergugat II d.R. yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 dengan Alamat Komplek Tanah Kusir Rt.002/08 No. 48B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964 atas nama Oyon S. Peltu Purnawirawan NRP 34099;
6. Bahwa tindakan Para Tergugat d.R. yang tanpa hak tetap menempati Rumah Dinas TNI AD di KPAD Tanah Kusir meskipun sudah diperingatkan secara baik-baik dan patut untuk mengosongkan Rumah Dinas yang ditempatinya merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta merusak hak Subyektif Penggugat Rekonsensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi karena tidak dapat memanfaatkan Rumah Dinas tersebut sesuai peruntukannya yaitu untuk ditempati/dihuni oleh Anggota TNI yang masih aktif dan berhak atas Rumah Dinas tersebut .Sehingga justru banyak anggota TNI aktif yang masih mengontrak rumah Merupakan suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena itu Penggugat Rekonsensi akan mengajukan tuntutan ganti rugi materiil maupun immaterial terhadap Tergugat Rekonsensi;

Halaman 137 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



7. Berdasarkan uraian dan bukti yang dimiliki, Penggugat d.R. dapat membuktikan kepemilikan dan penguasaan TNI AD sah secara hukum, oleh karena itu tindakan Para Tergugat d.R. yang menempati Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Jatiwaringin Jakarta Timur semenjak pewaris (orang tua) para Tergugat Rekonpensi meninggal dunia dan tanpa melakukan perpanjangan SIP ke Kodam Jaya, TMT tahun 2007 sampai dengan sekarang. merupakan Perbuatan melawan Hukum (PMH).
8. Tentang Perbuatan Melawan Hukum:
 - a. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut *Hoge Raad* adalah termasuk setiap perbuatan ataupun tidak berbuat yang telah melanggar hak subyektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, ataupun bertentangan dengan tata susila atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati, yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Orang yang karena kesalahannya menyebabkan timbulnya kerugian bagi orang lain sebagai akibat dari perbuatannya, wajib membayar ganti rugi. (Setiawan, 1992 : 450);
 - b. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT d.R. telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu (a) harus ada perbuatan, (b) perbuatan itu harus melawan hukum, (c) ada kerugian, (d) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, (e) ada kesalahan "*schuld*". (*Mariam Darus Badruzaman*, 1983 : 146-147), yang apabila teori tersebut diaplikasikan dengan perbuatan Tergugat II menjadi sebagai berikut:
 - 1) Unsur Adanya Perbuatan yaitu Para Tergugat d.R. telah menguasai dan menempati bangunan di atas tanah milik Penggugat d.R. yang terletak di Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan tanpa seijin Penggugat d.R. dengan cara mewarisi rumah tersebut dari orang tuannya, padahal rumah tersebut adalah rumah dinas yang mana Para Tergugat d.R. tidak berhak menempatinnya karena bukan anggota TNI AD/PNS TNI AD/Purnawirawan/Warakawuri;



- 2) Unsur Melawan Hukum. Perbuatan Para Tergugat d.R. telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum, karena:
 - a) Melanggar hak subyektif orang lain yaitu dengan dikuasai dan ditempatinya tanah dan bangunan milik Penggugat d.R. yang terletak Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan tanpa ijin dan tanpa hak, berarti Para Tergugat d.R. telah melanggar hak subyektif Penggugat d.R. yang seharusnya menguasai objek perkara dan mendapatkan manfaat dari objek perkara;
 - b) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (*asas patiha*) yaitu perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat d.R. yang mewarisi rumah dinas dari orang tuanya, sedangkan Para Tergugat d.R. tidak berhak sama sekali menempati Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang seharusnya Para Tergugat d.R. dengan meninggalnya orang tuanya mempunyai kewajiban untuk menyerahkan rumah dinas tersebut kepada TNI AD yang dalam hal ini adalah Kodam Jaya/Jayakarta, sehingga perbuatan Para Tergugat d.R. tersebut bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
- 3) Unsur Adanya Kerugian yaitu dengan dikuasai dan ditempatinya tanah dan bangunan milik Penggugat d.R. yang terletak di Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berakibat menimbulkan kerugian bagi Penggugat d.R. berupa tidak dapat menguasai dan memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan objek perkara, dan kami hanya menghitung sejak 5 (lima) tahun terakhir yaitu dari tahun 2013 sampai dengan saat gugatan ini diajukan (\pm selama 5 Tahun/60 bulan);

Halaman 139 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- 4) Unsur adanya Hubungan Sebab Akibat Antara Perbuatan dan Kerugian yaitu akibat perbuatan Para Tergugat d.R. dengan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat d.R. yang terletak di Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan oleh Para Tergugat d.R. dengan tanpa hak dan tanpa ijin, menimbulkan kerugian bagi Penggugat d.R. berupa kehilangan mendapatkan manfaat dari tanah dan bangunan di KPAD Jatiwaringin dari tahun 2007 sampai dengan saat gugatan ini diajukan (\pm selama 10 Tahun/120 bulan);
- 5) Unsur adanya Kesalahan yaitu perbuatan Para Tergugat d.R. yang telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat d.R. yang terletak di Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan oleh Para Tergugat d.R. dengan tanpa hak dan tanpa ijin, telah memenuhi unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat d.R.;
9. Bahwa terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi dengan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat d.R., yaitu menempati Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dan telah di berikan peringatan hal tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat d.R. baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil.
10. Bahwa dalam menghitung kerugian materiil, Penggugat Rekonpensi hanya akan menuntut kerugian selama 5 tahun terakhir dari Tergugat Rekonpensi semenjak menghuni Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Tanpa Hak, dengan perhitungan biaya sewa rumah perbulan sejumlah RP. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dikalikan 5 tahun (60 bulan) kepada setiap Tergugat Rekonpensi. Jadi setiap Tergugat Rekonpensi harus membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), karena para

Halaman 140 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonpensi ada 13 (tigabelas) orang maka jumlah kerugian materiil yang harus dibayar adalah Rp. 1.560.000.000,- (Satu milyar lima ratus enam puluh juta rupiah);

11. Bahwa kerugian immateriil sebagai akibat tercemarnya nama baik, kehormatan serta waktu dan tenaga yang tercurah untuk menyelesaikan persoalan ini jika dinilai dengan rupiah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh para Tergugat Rekonpensi, sehingga total kerugian baik materiil maupun immateriil seluruhnya sebesar Rp. 6.560.000.000,- (Enam milyar lima ratus enam puluh juta rupiah);
12. Disamping tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut diatas maka untuk pengembalian nama baik dari Penggugat Rekonpensi agar Tergugat Rekonpensi meminta maaf melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS, SINDO, KORAN TEMPO, REPUBLIKA dan SUARA PEMBAHARUAN) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
13. Bahwa gugatan Penggugat d.R. cukup beralasan, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dikemudian hari, sangat beralasan apabila Penggugat d.R. memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Para Tergugat d.R. baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak yang akan dirinci dan disusulkan kemudian.
14. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka cukup beralasan apabila putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi yang diajukan oleh Para Tergugat d.R.;
15. Bahwa apabila TERGUGAT I d.R. dan TERGUGAT II d.R. atau siapa saja yang mendapat hak atau kuasa dari padanya atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan ini, maka atas kelalaiannya dihukum membayar denda (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai putusan ini dilaksanakan serta menghukum pula PARA TERGUGAT d.R. untuk membayar biaya perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka kami mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang

Halaman 141 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II d.K. untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat d.K. tidak dapat diterima (niet onvankelijk Verklaard);

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan Provisi dari Para PENGGUGAT d.K. untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat d.K. untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat d.K. untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM REKONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat II d.R untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum seluruh dokumen proses perolehan hak atas tanah dan rumah dinas di KPAD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan seluas \pm 366.190 M²;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962;
 - b. Buku Barang Inventaris TNI AD Nomor 30504004 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta;
 - c. Kartu Identitas Barang(KIB) Nomor UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta;
 - d. SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat VI yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 a.n. 08 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S (Alm) untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No.

Halaman 142 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 B Rt .002/08 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964;

- e. SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati oleh Penggugat IV yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda Pns.M.A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih no 31-B Rt.002/08, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974;
- f. SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat V yaitu, Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 dengan Alamat. Cendrawasih No. 36B Rt.002/08 Tanah Kusir ditempati mulai tanggal 1 September 2005 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) Nip 030193349;
- g. SIP Rumah Dinas TNI AD yang ditempati Penggugat II yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 dengan Alamat Komplek Tanah Kusir Rt.002/08 No. 48B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964 atas nama Oyon S. Peltu Purnawirawan NRP 34099;
- h. SIP atas nama orang tua dari Penggugat VIII, yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 a.n. Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP.130700 untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1-1-1965;
- i. SIP atas nama orangtua dari Penggugat VII, yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir No. 15 A Rt.001/08, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28-12-1988;
- j. SIP atas nama orangtua Penggugat X yaitu Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5-4-2001 a.n. Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 untuk

Halaman 143 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;

- k. Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor : SIP/727-4/X1988 tanggal 4-10-1988 a.n. Ny. K. Tobing Janda Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 21 D Rt.004/08 Komplek tanah Kusir Kebayoran lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15-4-1964;
- l. Surat Pangdam Jaya/Jayakarta tentang Undangan ke-1 Nomor : B/520/II/2017 tanggal 21 Februari 2017 tentang undangan kepada penghuni Komplek KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka tatap muka dan silaturahmi membahas rumah dinas;
- m. Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 perihal Peringatan Tertulis-1;
- n. Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan Tertulis-2;
- o. Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor : B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 perihal Peringatan Tertulis-3;
4. Menyatakan sah secara hukum tindakan atau perbuatan Kodam Jaya/Jayakarta dalam melakukan pengosongan rumah dinas di KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan;
5. Menyatakan sah secara hukum tindakan dan kegiatan apapun yang dilakukan oleh TNI AD di atas tanah KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dalam rangka mempertahankan kepemilikan atas tanah a quo;
6. Menyatakan PARA TERGUGAT d.R. telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menempati dan menguasai rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan dengan tanpa hak dan tanpa ijin dari TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta;
7. Menghukum PARA TERGUGAT d.R untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatannya sejak tanggal putusan diberitahukan dan/atau diterima oleh PARA TERGUGAT d.R;
8. Menghukum PARA TERGUGAT d.R secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.560.000.000,- (Satu milyar

Halaman 144 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ratus enam puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sehingga keseluruhan berjumlah Rp. Rp. 6.560.000.000,- (Enam milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT II d.R.;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik Para Tergugat d.R. semula Para Penggugat d.K.;
10. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat d.R. semula Para Penggugat d.K. untuk meminta maaf secara langsung melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS, SINDO, KORAN TEMPO, REPUBLIKA dan SUARA PEMBAHARUAN) masing-masing selama 7 (tujuh) hari secara berturut-turut;
11. Menghukum PARA TERGUGAT d.R dan siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
13. Menghukum PARA PENGGUGAT d.K./PARA TERGUGAT d.R untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau ;

Apabila Pengadilan/Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban dan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI.

A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat-III.
2. Bahwa Tergugat-III tidak akan menanggapi terhadap dalil-dalil para Penggugat yang tidak ada kepentingan dan tidak berkaitan langsung dengan kepentingan hukum Tergugat-III.
3. Para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara (*Legal Standing*).

Selanjutnya Tergugat-III akan mengajukan materi Eksepsi, sebagai berikut :

Halaman 145 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



1. *Error In Persona.*

a. *Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid*

- 1) Bahwa dalam identitas gugatannya, para Penggugat menyebutkan bahwa para Penggugat seluruhnya beralamat di Jl. Cendrawasih II Komplek Kodam Tanah Kusir, Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama.
- 2) Bahwa selanjutnya para Penggugat menerangkan pada halaman 4 s.d halaman 6 tentang “Kedudukan Para Penggugat” yang mengaku sebagai pemilik rumah yang letaknya tersebar dan terpencar-pencar di RW. 008 Komplek Kodam Tanah Kusir Jl. Cendrawasih II Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, yang mendasarkan kepemilikannya pada SPT PBB.
- 3) Bahwa pengakuan para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik obyek sengketa dengan mendasarkan pada SPT PBB adalah suatu hal keliru dan tidak benar karena SPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan. Hal ini membuktikan para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat.
- 4) Bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) merupakan rumah dinas yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962 yang dihuni oleh anggota TNI AD, PNS TNI AD aktif, Purnawirawan/Warakawuri beserta keluarganya yang berada dalam tanggungannya.
- 5) Bahwa untuk menempati rumah dinas tersebut, para penghuni diwajibkan membuat Surat Izin Penempatan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya, sedangkan para Penggugat adalah para Penghuni liar/illegal yang tanpa alas hak apapun dan tanpa dilengkapi dengan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya.
- 6) Bahwa karena para Penggugat merupakan penghuni liar/illegal dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa yang berupa Rumah Dinas TNI AD maka dengan sendirinya para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.
 - a) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1968*, menyatakan :*“Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”.*

Halaman 146 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



b) *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958*, menyatakan :*"Tentang tidak dapatnya menuntut seseorang/badan hukum didepan Pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan hukum/hubungan hukum kedua belah pihak"*.

7) Dengan tidak terpenuhinya syarat formil dalam gugatan *a quo*, dikarenakan para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas sebagai para Penggugat, maka para Penggugat tidak mempunyai "Legitimasi Person Stand in Judicio", maka gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Pengugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

b. *Plurium Litis Consortium (Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap)*.

1). Bahwa dalam dalil gugatan para Penggugat menerangkan adanya transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V dengan Sdri. Wiwik Yuliarti, Sdr. Tatang Supriatna dan Sdri. Sri Rahayu seharusnya pihak-pihak tersebut ditarik sebagai Tergugat dalam gugatannya, tetapi oleh para Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat, hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam gugatan para Penggugat yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena gugatan para Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

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

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*), maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Pengugat atau setidaknya

Halaman 147 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. *Obscuur Libel* (gugatan para Penggugat tidak jelas)

a. Bahwa obyek gugatan para Penggugat tidak jelas, gugatan kabur sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

1). Bahwa para Penggugat tidak menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa serta bagaimana cara memperoleh hak atas tanah obyek sengketa, sehingga gugatannya menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*).

2) Bahwa dalam gugatan para Penggugat menyatakan dan mengakui sebagai pemilik hak atas obyek sengketa didasarkan atas SPPT, PBB yang dimiliki dan itupun bukan atas nama para Penggugat.

b. Berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan “ *gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa (apakah sebagai hibah, pembelian, warisan dan sebagainya)*”

c. Bahwa karena gugatan para Penggugat tidak sesuai fakta hukum yang ada sehingga gugatan menjadi kabur.

Karena gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas sudah sepatutnya gugatannya ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. *Exceptio Litis Pendentis* (Sengketa yang digugat oleh para Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dan diadili di Pengadilan).

a. Bahwa dalam Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul : “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461, dinyatakan :

“Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration) Misalnya, sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat

Halaman 148 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



banding atau kasasi, atau sedang diproses dalam lingkungan peradilan lain".

- b. Bahwa faktanya sebelum perkara ini diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, para penggugat telah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan register perkara No. 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 25 April 2017 dan perkara No. 167/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. tanggal 25 April 2017.
- c. Bahwa terhadap kedua perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 Maret 2018 dan para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan banding pada tanggal 28 Maret 2018 dengan Nomor :
- 1) Perkara No. 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, Nomor Reg. Bandingnya 28/Tim/III/2018-Ap;
 - 2) Perkara No. 167/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Nomor Reg. Bandingnya 29/Tim/III/2018-Ap;
- d. Bahwa kedua perkara tersebut sama persis dengan perkara *a quo* dalam hal subyek, obyek, maupun permasalahannya.
- 1) Bahwa dikatakan *obyeknya sama*, karena tanah dan bangunan yang dijadikan obyek gugatan adalah merupakan tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang letaknya tersebar dan terpencar di Jl. Cendrawasih II RT. 002 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama Jakarta Selatan.
 - 2) Kemudian dikatakan *subyeknya sama*, karena para Penggugatnya juga sama dengan para Penggugat perkara sebelumnya.
 - 3) *Permasalahan yang dijadikan dasar gugatan para Penggugat sama*, yaitu tentang adanya surat peringatan dari Kodam Jaya/Jayakarta untuk segera mengosongkan Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Kelurahan Kebayoran lama Selatan, Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, serta penertiban dan pemurnian pangkalan guna kepentingan dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya.
- e. Bahwa saat ini, terhadap perkara Nomor : 166/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Tim. dan perkara Nomor :167/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim., kesemuanya masih diperiksa di Pengadilan tingkat banding yaitu Pengadilan Tinggi DKI Jakarta serta masih menunggu putusannya, berarti pemeriksaan perkara *aquo* masih tergantung (*aanhanging*),

Halaman 149 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



karena pemeriksaan kedua perkara tersebut saat ini masih berlangsung dalam tingkat Banding.

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

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

4. Para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara (*Legal Standing*) dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa objek perkara Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil alih menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 M2, telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah dilakukan pembayaran/penggantian pada tahun 1970, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara (BMN) dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD;
- b. Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih II diperuntukan sebagai Perumahan dinas TNI AD, yang terdiri dari :
- 1) Perumahan Kodam seluas ± 163.120 M2; dan
 - 2) Perumahan Kostrad seluas ± 203.070 M2;
- c. Adapun kronologis perolehan tanah tersebut adalah sebagai berikut ;
- 1) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia

Halaman 150 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



penyelesaian ganti rugi perkebunan karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia;

- 2) Pada tahun 1963 Pazidam-V/Jaya dengan suratnya B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria;
- 3) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Djakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- 4) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- 5) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah)
- 6) Berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971-OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNIAD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);
- 7) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah 1962 dan dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$, maka status tanah menjadi milik TNI AD.
- 8) Bahwa Sejak Tahun 1962 di lokasi tersebut oleh TNI AD dibangun Rumah Dinas TNI AD dan diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah

Halaman 151 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kusir, yang selanjutnya dihuni oleh Prajurit maupun PNS TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya.

9) TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD seluas \pm 366.190 M2. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004, hal ini menunjukkan bahwa:

(a) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

(b) Keberadaan para Penghuni didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya, sehingga tidak mempunyai title kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD c.q. Kodam Jaya. (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29*).

10) Berdasarkan Surat Telegram Kasad Nomor ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang perintah untuk tertib penggunaan rumah dinas, maka pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 dan Jum'at tanggal 3 Maret 2016 Kodam Jaya/Jayakarta memberitahukan kepada Ketua RT 01 s.d. RT 08 dan Ketua RW 08 Kel. Kebayoran Lama Jakarta Selatan bahwa akan dilaksanakan pendataan rumah dinas, dengan himbauan agar para penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan menyiapkan data yang berkaitan penghunian rumah dinas dan diperoleh data sebanyak 323 rumah dinas, 203 rumah dinas tidak mau didata dan terhadap 120 rumah dinas yang telah didata dan diperoleh keterangan sebagai berikut :

- (a) TNI aktif : 18 rumah;
- (b) Purnawirawan : 38 rumah;
- (c) Warakawuri : 36 rumah;
- (d) Putra/Putri : 22 rumah; dan
- (e) Umum : 6 rumah.

Halaman 152 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



11) Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (dua puluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh putra/putri purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh orang umum, yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan.

- d. Bahwa para Penggugat tidak memiliki alasan hukum untuk mengajukan gugatan, para Penggugat bukan anggota TNI atau PNS TNI aktif, karena rumah dinas/negara a quo hanya diperuntukan bagi anggota TNI dan PNS TNI yang masih dinas aktif sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf a Permenhan No. 30 Tahun 2009 tentang Tatacara Pembinaan Rumah Negara Di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia yang menyatakan:

"Rumah negara di lingkungan Dephan dan TNI selanjutnya disebut rumah negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat, prajurit dan/atau Pegawai Negeri Sipil."

Dalam menempati rumah dinas/negara tersebut, personel yang diberi izin atau yang ditunjuk juga harus memiliki Surat Izin Penghunian (SIP) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Permenhan No. 30 Tahun 2009 tentang Tatacara Pembinaan Rumah Negara Di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia yang berbunyi:

"Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, anggota harus memiliki Surat Izin Penghunian."

Bahwa oleh karena para Penggugat bukan anggota TNI atau PNS TNI aktif dan juga tidak memiliki SIP, maka para Penggugat secara hukum tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum (*Legal Standing*) dengan obyek perkara, sehingga tidak memiliki alasan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo.

B. DALAM PROVISI.

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat-III dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan materi provisi ini.

Halaman 153 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat-III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil para Penggugat Dalam Provisi, kecuali tentang hal-hal yang tegas diakui kebenarannya.

3. Bahwa dalil para Penggugat pada halaman 7 angka 3 menyatakan:
*"Bahwa Tergugat-III adalah Kuasa Pengguna Barang Milik Negara yang berada dibawah penguasaannya sebagaimana dimaksud pasal 1 huruf g Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Dan TNI.
"Bahwa Tergugat-III merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum mengaku sebagai pihak yang berhak untuk menggunakan rumah milik Para Penggugat dan meminta Para Penggugat untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah yang telah dihuni/dimiliki oleh Para Penggugat selama puluhan tahun secara sah."*

Atas tindakan Tergugat-III tersebut Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil."

Terhadap dalil tersebut, Tergugat-III memberikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil tersebut sama sekali tidak benar karena tidak memiliki alasan hukum, permohonan agar rumah yang dihuni oleh Para Penggugat melarang pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan-tindakan yang berusaha mengusir Para Penggugat keluar dari rumah milik Para Penggugat sangatlah tidak beralasan, karena berdasarkan bukti-bukti yang ada bahwa tanah dan rumah yang dihuni oleh Para Penggugat bukanlah milik Para Penggugat, melainkan asset TNI AD yang merupakan Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD seluas ± 366.190 M2. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004.
- b. Bahwa oleh karena Tergugat-I (Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW), Tergugat-II (selaku Kuasa Pengguna Barang Milik Negara di lingkungan TNI AD), Tergugat-III (selaku Kuasa Pengguna Barang Milik Negara di lingkungan TNI) dan Tergugat-IV (selaku Pengguna Barang Milik Negara di lingkungan Kementerian Pertahanan RI), adalah merupakan satu kesatuan sebagai pemilik tanah dan bangunan obyek perkara yang berdasarkan kewenangan yang diatur dalam Pasal 11 ayat (11)

Halaman 154 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Permenhan No. 30 Tahun 2009 tentang Tatacara Pembinaan Rumah Negara Di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, maka Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III maupun Tergugat-IV baik sendiri-sendiri maupun secara bersama memiliki kewenangan untuk melakukan penertiban terhadap personel atau terhadap siapapun yang tidak berhak atas obyek perkara tersebut karena dengan demikian tidak mentaati Permenhan tersebut.

- c. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak memiliki hak apapun atas rumah dinas/negara yang tersebut, maka permohonan agar melarang pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan-tindakan yang berusaha mengusir Para Penggugat keluar adalah permohonan yang tidak beralasan, karena berdasarkan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yaitu : *"Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum"*.

maka Tergugat-III maupun Kodam Jaya (Tergugat-I) dalam hal ini selaku *Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW)*, adalah Pihak yang benar-benar memiliki kewenangan dalam melakukan pengamanan dan penertiban terhadap obyek perkara, sehingga permohonan Para Penggugat tersebut tidak beralasan dan harus ditolak.

C. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat-III dalam bagian Eksepsi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan para Penggugat kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa sebelum Tergugat-III menguraikan jawaban secara lengkap dan jelas, terlebih dahulu Tergugat-III akan menjelaskan kronologis tentang kepemilikan TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta atas Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, mulai dari perolehan, pembangunan dan penempatannya hingga saat ini, selengkapanya sebagai berikut :

Halaman 155 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) KOMPLEK KODAM JAYA TANAH KUSIR.

b. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sebagai berikut:

1) Data teknis:

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

b) Luas : Tanah +366.190 M2.

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

(2) Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m².

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

(1) Perumahan Kodam \pm 163.120 M2; dan

(2) Perumahan Kostrad \pm 203.070 M2.

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

a) Tanah Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih merupakan Tanah Milik TNI AD c.q Kodam Jaya adalah tanah bekas Perkebunan Karet milik PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, yang pada tahun 1961 berdasarkan surat Keputusan Paperda Djaya

Halaman 156 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$;
- b) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia penyelesaian ganti rugi perkebunan karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia.
 - c) Pada tahun 1963 Pazidam-V/Jaya dengan suratnya B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria.
 - d) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Djakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet.
 - e) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
 - f) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah)
 - g) Berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971-OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);
 - h) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 s.d. 84 sesuai

Halaman 157 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah 1962 dan dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$, maka status tanah menjadi milik TNI AD.

- i) TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004, hal ini menunjukkan bahwa :
- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
 - (2) Sedangkan keberadaan para Penghuni didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya, sehingga tidak mempunyai title kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD c.q. Kodam Jaya. (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).
- k) Berdasarkan Surat Telegram Kasad Nomor ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang perintah untuk tertib penggunaan rumah dinas, maka pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 dan Jum'at tanggal 3 Maret 2016 Kodam Jaya/Jayakarta memberitahukan kepada Ketua RT 01 s.d. RT 08 dan Ketua RW 08 Kel. Kebayoran Lama Jakarta Selatan bahwa akan dilaksanakan pendataan rumah dinas, dengan himbauan agar para penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan menyiapkan data yang berkaitan penghunian rumah dinas.
- l) Bahwa hasil pendataan yang dilaksanakan oleh Kodam Jaya/Jayakarta pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 terhadap penghuni rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan ada sebanyak 323 rumah dinas, 203 rumah dinas

Halaman 158 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



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

- (1) TNI aktif : 18 rumah;
 - (2) Purnawirawan : 38 rumah;
 - (3) Warakawuri : 36 rumah;
 - (4) Putra/Putri : 22 rumah; dan
 - (5) Umum : 6 rumah.
- m) Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (duapuluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh putra/putri purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh orang umum, yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan.
- n) Bahwa keberadaan para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan karena para Penggugat adalah putra/putri purnawirawan TNI AD/PNS TNI AD yang dahulu mengikuti para orangtuanya dalam menempati Rumah Dinas TNI AD yang menempati Rumah Dinas TNI AD di KPAD Komplek Kodam Tanah Kusir berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP), dan setelah orangtua dari para Penggugat tersebut meninggal dunia, Rumah Dinas TNI AD tersebut tidak diserahkan kepada Kodam Jaya, bahkan sebagian justru ada yang dipindah tangankan secara ilegal kepada orang-orang yang tidak berhak menempati Rumah Dinas TNI AD.
- o) Bahwa Tergugat-III dalam kapasitas sebagai Panglima TNI selaku Kuasa Pengguna Barang Milik Negara di lingkungan TNI memiliki wewenang dalam hal pengamanan terhadap obyek perkara sehingga tergugat-III mendukung segala langkah-langkah yang dilaksanakan TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam pelaksanaan pendataan dan rencana penertiban rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan, dan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, selain itu merupakan wujud nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan Aset BMN.
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Tanah dan Bangunan Rumah Dinas TNI AD di

Halaman 159 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Tanah dan bangunan Milik TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta.

4. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi I, nomor 1 s.d nomor 13 halaman 4 s.d halaman 6 yang pada intinya menjelaskan tentang Kedudukan Hukum para Penggugat, hal ini ditanggapi sebagai berikut :

a) Bahwa para Penggugat sama sekali tidak mempunyai kedudukan hukum/kualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* karena :

1) Para Penggugat bukan pemilik dari obyek sengketa berupa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang di klaim oleh para Penggugat terletak di Jl. Cendrawasih II RT 002 RW 008 Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.

2) Bahwa pengakuan para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik dengan mendasarkan pada SPPT PBB adalah keliru dan tidak berdasar hukum, karena SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu obyek.

3) Bahwa pembayaran pajak bukan sebagai bukti kepemilikan telah diatur dalam :

a) *Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, yang menyatakan : *"Tanda pembayaran/pelunasan bukan merupakan bukti pemilikan hak"*.

b) *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960* yang menyatakan : *"Surat Petuk Bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut"*.

4) Dengan demikian sudah sangat jelas bahwa SPTT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan, Sehingga klaim para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik obyek sengketa dengan mendasarkan pada SPTT PBB adalah keliru dan tidak mempunyai dasar hukum.

b) Bahwa sudah sangat jelas Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang diperuntukkan bagi prajurit TNI AD/PNS TNI AD,

Halaman 160 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Purnawirawan, Warakawuri (janda Prajurit), beserta keluarga yang menjadi tanggungannya.

- c) Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, sehingga dalil para Penggugat sudah dipatutnya untuk ditolak.

Dengan demikian, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

5. Terhadap dalil gugatan para Penggugat halaman 7 angka Romawi II yang pada intinya menyatakan tentang Kedudukan hukum Tergugat-III ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa benar Tergugat-I adalah merupakan pihak yang berwenang dan bertanggung jawab pengamanan dan penertiban obyek gugatan karena dalam kedudukannya selaku KPBMNW, namun Tergugat-III Panglima TNI dalam hal ini selaku Kuasa Pengguna BMN di lingkungan TNI mendukung segala langkah-langkah Tergugat-I dan Tergugat-II selaku satuan yang berada di bawah garis komando Tergugat-III dalam upaya dan langkah penertiban rumah dinas yang dilakukan oleh Tergugat-I.
- b. Bahwa Tergugat-III mempunyai hak, wewenang dan tanggung jawab dalam mengamankan dan menertibkan BMN yang berada dalam lingkup tugas dan tanggung jawab Tergugat-III sehingga Tergugat-III mendukung segala upaya yang dilakukan oleh Tergugat-I maupun Tergugat-II dalam mengatur, menertibkan dan mengosongkan rumah dinas dimana *Pangdam Jaya dalam kedudukannya sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW)*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009.
- c. Selanjutnya berdasarkan pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 dijelaskan bahwa Gubernur, Pangkotama, Kepala, Komandan selaku PPBMNW yang berwenang dan bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan, penggunaan, dan inventarisasi Rumah Negara berdasarkan persetujuan PPBMNE-1 di lingkungannya masing-masing.

Halaman 161 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa faktanya tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih II, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah Komplek Perumahan Angkatan Darat yang dibangun oleh TNI AD di atas tanah milik TNI AD dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.
6. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi III halaman 8 s.d halaman 11 yang pada intinya menjelaskan tentang Latar Belakang Perkara menurut versi para Penggugat, terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan para Penggugat pada halaman 8 s.d halaman 11 yang menguraikan tentang latar belakang perkara tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sebab para Penggugat adalah para Penghuni Rumah Dinas TNI AD yang tidak mempunyai alas hak apapun dan karenanya para Penggugat merupakan penghuni liar/ilegal/tidak sah.
 - b. Bahwa faktanya, Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Komplek Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962 diatas tanah TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.
 - c. Bahwa setelah bangunan Rumah Dinas Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir tersebut jadi, selanjutnya dihuni oleh Anggota TNI AD/PNS TNI AD yang ditempatkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan Surat Ijin Penghunan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.

Halaman 162 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



- d. Bahwa keberadaan para Penghuni Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena ditempatkan Kodam Jaya berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta, maka dengan sendirinya para Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan sertapara Penghuni tersebut tidak mempunyai titel hak kepemilikan (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29*).
- e. Bahwa setelah para Penghuni Pertama (orang tua para Penggugat) meninggal dunia, Rumah Dinas tersebut tidak dikembalikan kepada Kodam Jaya oleh putra-putrinya tidak berhak, tapi justru dengan berbagai macam cara dan l'tikat yang tidak baik, mereka dengan berbagai macam cara untuk tetap menguasai bahkan mengaku pemilik atas Rumah Dinas TNI AD.
- g. Khusus menanggapi dalil para Penggugat Romawi III angka 8 yang pada intinya mengaku sebagai pemilik karena alasan jual beli ditanggapi sebagai berikut :
- 1) Bahwa syarat material dalam jual beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat subyek hak atas tanah dan yang menjadi obyek jual beli tanah.
 - 2) Bahwa Faktanya subyek yang menjual tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut tidak memenuhi syarat sebagai penjual, karena Penjualnya bukan Pemilik dari tanah dan bangunan Rumah Dinas yang diperjual belikan tersebut. Sedangkan obyeknya adalah bukan obyek jual beli, karena obyek tersebut adalah Barang Milik Negara (BMN) c.q. TNI AD c.q Kodam Jaya yang berupa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD sebagaimana tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.
 - 3) Jual beli yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 tentang Hak Milik, Pasal 28 tentang HGU, Pasal 35 tentang HGB dan Pasal 41 Hak Pakai, karena salah satu syarat materiil tidak terpenuhi.

Halaman 163 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



4) Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa jual beli yang dilakukan oleh para Penggugat adalah jual beli yang tidak sah dan karenanya menjadi batal demi hukum, sehingga para Penggugat sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan.

h. Selanjutnya Tergugat-III juga menolak dengan tegas terhadap dalil para Penggugat yang pada intinya menguraikan tentang kepemilikan dengan berdasarkan SPTT PBB serta pembayaran Rekening listrik dan air. Hal ini ditanggapi sebagai berikut :

1) Bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan bukanlah sebagai bukti kepemilikan atas obyek sengketa, hal tersebut di atur dalam:

a) *Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, yang menyatakan : *"Tanda pembayaran/pelunasan bukan merupakan bukti pemilikan hak"*.

b) *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960* yang menyatakan : *"Surat Petuk Bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut"*.

2) Bahwa karena para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD, maka dalil gugatan para Penggugat haruslah ditolak.

Dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

7. Terhadap dalil gugatan para Penggugat angka Romawi IV dan angka Romawi V halaman 11 s.d halaman 17 yang pada intinya menguraikan tentang Kriteria Rumah Negara secara umum dan Kriteria Rumah Negara berdasarkan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan TNI, ditanggapi sebagai berikut :

Halaman 164 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- a. Bahwa para Penggugat telah memahami Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Negara yang berada di Lingkungan Dephan RI dan TNI.
- b. Para Penggugat juga telah mengakui, menyadari dan menginsyafi bahwa para Penggugat bukan Anggota TNI AD/PNS TNI AD sehingga tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
- c. Para Penggugat Juga telah mengakui dan memahami bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962 yang diperuntukkan bagi Prajurit dan PNS TNI AD, hal ini ditunjukkan oleh para Penggugat sendiri dalam dalilnya dengan menulis alamat tempat tinggal di Komplek Kodam Tanah Kusir.
- d. Berdasarkan uraian di atas maka para Penggugat telah mengakui secara tegas (*Bekentenig Confession*) bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD, sedangkan para Penggugat tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD karena tidak mempunyai alas hak apapun, namun karena adanya l'tikad yang tidak baik dari para Penggugat dengan berbagai macam cara untuk tetap menguasai dan bahkan ingin memiliki rumah dinas di KPAD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.

Bahwa karena para Penggugat telah mengakui, menyadari, memahami dan menginsyafi bahwa Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Komplek Rumah Dinas TNI AD, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

8. Tergugat-III menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi VI Nomor 4 halaman 19, yang pada intinya menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-III karena secara hierarki perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II diketahui oleh Tergugat-III, terhadap hal tersebut ditanggapi sebagai berikut :

Halaman 165 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



a. Bahwa tindakan Tergugat-I dalam memberikan Surat Peringatan Tertulis dan melakukan Penertiban Rumah Dinas TNI AD dari penghuni ilegal/liar di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah sesuai prosedur dan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat-I selaku PPBMNW, sehingga perbuatan Tergugat-I sama sekali bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan secara hierarki melaporkan kepada Satuan Komando Atas baik kepada Tergugat-II dan Tergugat-III, Karena :

- 1) Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD, yang diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
- 2) Bahwa para Penggugat adalah pihak yang tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Kodam Jaya Tanah Kusir, maka Pangdam Jaya selaku PPBMNW mempunyai kewenangan untuk memberikan Surat Peringatan Tertulis kepada para Penggugat dan berwenang menginventarisasi Asset Barang Milik Negara c.q. TNI AD c.q. Kodam Jaya serta menertibkan penggunaan asset Kodam Jaya tersebut dari pihak-pihak yang tidak berhak, dan dalam hal ini Tergugat-III secara hierarki sebagai atasan dari Tergugat-I dan Tergugat-II mendukung penuh terhadap upaya penertiban dan pengosongan KPAD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir dari pihak-pihak yang tidak berhak dan tidak bertanggung jawab.

b. Bahwa sebelum dilakukan penertiban terhadap rumah dinas beserta para penghuninya, Kodam Jaya/Jayakarta terlebih dahulu melakukan :

- 1) Pendekatan/negosiasi dan langkah-langkah persuasif.
- 2) Mengundang para penghuni rumah dinas untuk mendapatkan penjelasan dan telah memberitahukan rencana penertiban dan pengosongan.
- 3) Secara tertulis memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.

Halaman 166 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa langkah selanjutnya adalah menerbitkan Surat Peringatan Tertulis kepada para penghuni termasuk di dalamnya para Penggugat yang tidak menghiraukan.
- d. Bahwa segala perencanaan maupun tindakan yang dilakukan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta didalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya dalam rangka penertiban rumah dinas diketahui dan dilaporkan serta atas sepengetahuan Komando Atas termasuk dari Tergugat-II maupun Tergugat-III.
- e. Upaya yang dilakukan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta dalam mengamankan dan mempertahankan asset Barang Milik Negara, telah sesuai dengan kewenangan dan dasar hukum yang berlaku yaitu :
 - 1) *Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menyatakan :*

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

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

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

 - 1) *barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenisnya;*
 - 2) *barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;*
 - 3) *barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau*
 - 4) *barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.*
 - 2) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan TNI,
 - f. Berdasarkan kewenangan tersebut maka tindakan Kodam Jaya dalam memberikan Surat Peringatan Tertulis dan menertibkan bangunan Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir dari para penghuni

Halaman 167 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



yang tidak berhak (para Penggugat) adalah tindakan yang sah dan berdasar hukum serta bukan perbuatan melawan hukum.

- g. Atas uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut, para Penggugat tidak dapat membuktikan tentang adanya perbuatan melawan hukum, *bahkan sebaliknya justru para Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini akan disampaikan di materi rekonpensi dalam gugatan ini. Sehingga tidak ada alasan bahwa para Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil.*

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah sangat jelas bahwa Panglima TNI maupun Kasad C.q. Pangdam Jaya sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu gugatan para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

9. Bahwa dalil para Penggugat pada halaman 17 menyatakan bahwa Tergugat-III telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena:

Sebagai pimpinan dari Tergugat-I, Tergugat-III dengan jabatannya sebagai Panglima TNI membuat Surat Telegram Panglima TNI Nomor ST/94/2011 tanggal 7 Februari 2011 tentang Pelaksanaan Penertiban Rumdis bagi Prajurit dan PNS TNI yang pensiun sesuai Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009.

Terhadap dalil tersebut, Tergugat-III memberikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil tersebut sama sekali tidak benar karena tidak beralasan.
- b. Bahwa penerbitan Surat Telegram oleh Tergugat-III didasarkan pada Pasal 16 ayat (1) Permenhan No. 30 Tahun 2009 tentang Tatacara Pembinaan Rumah Negara Di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, yang menyatakan: *"Panglima TNI selaku KPBMN berwenang dan bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan, penggunaan, dan inventarisasi rumah negara di lingkungan TNI"*
- c. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat-I menerbitkan Surat Telegram dalam melaksanakan kewenangan dan tanggung jawabnya dalam rangka penertiban penggunaan rumah negara di lingkungan TNI AD c.q Kodam Jaya, maka perbuatan Tergugat-I



juga adalah merupakan tanggung jawab dari Tergugat-III dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa dalil para Penggugat pada halaman 19 dan 20 menyatakan bahwa mereka telah mengalami kerugian materil dan immateril karena akibat perbuatan Para Tergugat yang tanpa hak dan tanpa bukti mengklaim rumah milik Para Penggugat adalah rumah dinas Kemhan/TNI c.q. TNI AD c.q. Kodam Jaya dan meminta Para Penggugat untuk mengosongkan rumah, Para Penggugat menjadi mengeluarkan biaya-biaya untuk mengurus klaim (sengketa) tersebut yaitu untuk keperluan membayar biaya advokasi, konsultasi, transportasi, komunikasi, korespondensi dan rapat-rapat. Oleh karenanya kerugian materil yang dialami oleh Para Penggugat telah mencapai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk masing-masing Penggugat.

Terhadap dalil tersebut, Tergugat-III memberikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil tersebut tidak beralasan dan mengada-ada.
- b. Bahwa kerugian yang dialami Para Penggugat merupakan konsekuensi akibat Para Penggugat telah menempati secara tanpa hak rumah dinas milik Negara (BMN) yang dipertanggung jawabkan penggunaannya kepada Tergugat-I dan Tergugat-III.
- c. Bahwa oleh karena kerugian yang dialami Para Penggugat akibat dari perbuatan sendiri, maka tidak ada kewajiban bagi Tergugat-III untuk membayar kerugian tersebut kepada Para Penggugat.
- d. Bahwa nilai kerugian yang dialami oleh Para Penggugat tidak diuraikan secara rinci, maka tidak beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan permohonan tersebut.

Bahwa dalil para Penggugat pada halaman 19 yang menyatakan bahwa Tergugat-III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena:

- a. *Selaku Kuasa Pengguna BMN yang berada dalam penguasaannya.*
- b. *Secara hierarkli perbuatan Kodam Jaya diketahui oleh Tergugat-III*
- c. *Tanpa hak dan melawan hukum menggunakan rumah Para Penggugat yang merugikan Para Penggugat.*

Halaman 169 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Terhadap dalil tersebut, Tergugat-III memberikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil tersebut sama sekali tidak benar karena tidak beralasan.
- b. Bahwa penerbitan ketiga Surat Edaran tersebut oleh Tergugat-I memiliki dasar hukum yang kuat, yaitu Permenhan No. 30 Tahun 2009 tentang Tatacara Pembinaan Rumah Negara Di lingkungan Departatemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia. Pasal 11 ayat (11) Permenhan tersebut mengatur:
"Penghuni rumah negara apabila tidak mengindahkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), ayat (8) dan ayat (9) akan diambil tindakan pengosongan secara paksa oleh PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing setelah terlebih dahulu diberikan peringatan"
- c. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak memiliki hak untuk menempati obyek perkara, maka sangatlah beralasan apabila Tergugat-III melalui Tergugat-I melakukan penertiban berupa pengosongan secara paksa (sebagaimana diatur dalam Permenhan) dengan terlebih dahulu memberikan peringatan, yaitu dengan menerbitkan Surat Edaran-Surat Edaran sebagaimana tersebut di atas.
- d. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III menerbitkan Surat Edaran dalam rangka melakukan penertiban atas rumah dinas/negara TNI AD c.q. Kodam Jaya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

11. Bahwa dalil para Penggugat pada halaman 21 memohon untuk menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*).

Terhadap dalil tersebut, Tergugat-III memberikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil tersebut tidak beralasan dan mengada-ada.
- b. Bahwa pada prinsipnya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dapat dilaksanakan dalam hal adanya alat bukti yang diajukan merupakan akta otentik oleh Para Penggugat.
- c. Bahwa Batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962 dan Buku

Halaman 170 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barang Inventaris TNI AD Nomor 30504004 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta serta Kartu Identitas Barang(KIB) Nomor UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta sudah jelas menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah obyek perkara berupa Sertifikat Hak Pakai No. 362 merupakan bukti kepemilikan Para Tergugat, maka tidak cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi.

12. Bahwa dalil para Penggugat pada halaman 21 memohon untuk menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*).

Terhadap dalil tersebut, Tergugat-III memberikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil tersebut tidak beralasan dan mengada-ada.
- b. Bahwa pada prinsipnya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) dapat dilaksanakan dalam hal adanya alat bukti yang diajukan merupakan akta otentik oleh Para Penggugat.
- c. Bahwa Batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962 dan Buku Barang Inventaris TNI AD Nomor 30504004 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta serta Kartu Identitas Barang(KIB) Nomor UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013 a.n. Kodam Jaya/Jayakarta sudah jelas menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah obyek perkara berupa Sertifikat Hak Pakai No. 362 merupakan bukti kepemilikan Para Tergugat, maka tidak cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi.

13. Bahwa Tergugat-III menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi VIII halaman 23 s.d halaman 24 yang pada intinya menguraikan tentang kerugian yang dialami oleh para Penggugat, terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat adalah putra-putri purnawirawan TNI/PNS TNI AD yang dahulu mengikuti orangtuanya untuk tinggal di Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir yang ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya, namun setelah orangtuanya meninggal dunia para Penggugat tidak mau menyerahkan kembali Rumah Dinas tersebut kepada TNI AD c.q Kodam Jaya.

Halaman 171 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



- b. Bahwa orang tua para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD adalah karena ditempatkan oleh TNI AD c.q Kodam Jaya berdasarkan SIP yang dikeluarkan dari Kodam Jaya , maka sudah sangat jelas bahwa orangtua para Penggugat bukan Pemilik tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut, sehingga dengan sendirinya para Penggugat juga bukan pemilik dari tanah dan bangunan Rumah Dinas tersebut.
- c. Bahwa karena para Penggugat tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD serta tidak mempunyai alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD yang sebelumnya ditempati oleh orangtua para Penggugat, maka para Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak apapun atas rumah dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
- d. Bahwa Tergugat-III mempunyai kewenangan melalui Tergugat-I dan Tergugat-II untuk mengatur, menertibkan dan mengosongkan rumah dinas dimana *Pangdam Jaya (Tergugat-I) dalam kapasitasnya sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW)*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 jo Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dinyatakan :
- "Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan barang milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya".*
- e. Bahwa Kewenangan Pangdam Jaya/Jayakarta dalam melakukan penertiban Rumah Dinas TNI AD dan melakukan pengosongan didasarkan pada peraturan sebagai berikut :
- 1) *Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009* tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia, menyatakan sebagai berikut :
 - a) Pasal 1 butir (i) : Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW) di Dephan dan TNI adalah Karoum Setjen Dephan, *Pangkotama*, Gubernur Akademi TNI, Kepala, Komandan, yang ditunjuk oleh PPBMNE-1 yang berada dalam penguasaannya masing-masing.



- b) Pasal 10 : *"Penghunian rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b hanya dapat diberikan kepada pejabat dan/atau anggota yang telah mendapat persetujuan dari PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing".*
- c) Pasal 11 ayat (1) : *"Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, anggota harus memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP)".*
- d) Pasal 11 ayat (2) : *"Surat Ijin Penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing, dan pemegang SIP harus bernama sama dengan nama penghuni rumah negara yang bersangkutan".*
- e) Pasal 12 ayat (3) : *"Penghuni Rumah Negara dilarang :*
- (5) Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah tanpa izin tertulis dari PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk;*
 - (6) Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;*
 - (7) Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan; dan*
 - (8) Menghuni rumah negara dalam satu kota/ daerah yang sama bagi masing-masing suami/isteri yang berstatus pegawai negeri"*
- f. Bahwa dengan demikian maka tindakan para Penggugat yang menguraikan tentang kerugian materiil maupun immaterial dalam gugatannya tersebut adalah tindakan yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, oleh karena itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan uraian tersebut kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

14. Tergugat-III menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat angka Romawi IX halaman 24, yang menguraikan tentang Kerugian karena

Halaman 173 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih ditetapkan sebagai Subyek Pajak PBB. Terhadap hal ini di tanggap sebagai berikut :

- a. Bahwa Subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai manfaat atas bumi dan memperoleh manfaat atas bangunan yang ditempatinya, setiap subyek pajak bumi dan bangunan dikenakan kewajiban membayar PBB berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku menjadi wajib pajak.
- b. Bahwa surat tagihan pajak atau bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah semata-mata untuk kepentingan perpajakan dan tidak ada kaitannya dengan status atau HAK KEPEMILIKAN atas tanah dan/atau bangunan.
- c. Bahwa karena para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun terhadap Rumah Dinas TNI AD, maka dalil gugatan para Penggugat tentang kerugian haruslah ditolak.

Dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

15. Tergugat-III menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi X halaman 25 yang pada intinya menguraikan tentang Permohonan Provisi, terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil yang disampaikan oleh para Penggugat tentang tuntutan provisinya adalah tidak berdasar hukum sama sekali, karena para Penggugat adalah para penghuni Rumah Dinas TNI AD yang menempati Rumah Dinas TNI AD tanpa alas hak apapun.
 - b. Bahwa keberadaan para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena dahulu mengikuti orangtuanya yang berstatus sebagai Anggota TNI AD/PNS TNI AD yang menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan SIP dari Kodam Jaya, namun setelah orangtua para Penggugat meninggal dunia, para Penggugat tidak menyerahkan Rumah Dinas tersebut kepada Kodam Jaya, justru Rumah Dinas tersebut ingin dimiliki secara pribadi.
 - c. Bahwa faktanya Komplek Rumah Dinas TNI AD/Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah

Halaman 174 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kusir adalah Komplek Rumah Dinas milik TNI AD, yang dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.

- d. Bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh para Penggugat adalah tidak berdasar hukum sama sekali serta telah menyentuh pada pokok perkara (*BODEM GESCHIL*), oleh karenanya maka tuntutan provisi tersebut tidak dapat diterima (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1975 tanggal 7 Mei 1973 yang menyatakan : *"Tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima"*).
- e. Selanjutnya terhadap permasalahan tuntutan provisi diatur dalam : *Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang permasalahan provisionil*, dinyatakan persyaratan-persyaratan dalam putusan provisi yang harus dipenuhi, sedangkan dalil dari para Penggugat tentang tuntutan provisi adalah sangat lemah dan tidak mendasar serta telah masuk pada substansi pokok perkara.
- f. Bahwa terhadap dalil dan bukti dari para Penggugat adalah sangat lemah dan tidak mendasar, sehingga tidak ada alasan untuk melarang Tergugat-III ataupun Tergugat-I dan Tergugat-II melakukan aktivitas pengamanan dan penertiban di atas tanahnya sendiri.

Atas uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan seluruh tuntutan provisi dari para Penggugat.

16. Tergugat-III menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi XI halaman 25 pada intinya menguraikan tentang Permohonan penjatuhan hukuman uang paksa (*Dwangsom*), terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil para Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan tidak mempunyai dasar hukum sehingga para Penggugat tidak mempunyai alasan apapun untuk menuntut hukuman uang paksa.

Halaman 175 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Perlu Tergugat-III tegaskan sekali lagi bahwa para Penggugat adalah pihak-pihak yang telah menghuni Rumah Dinas TNI AD di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir secara illegal dan tanpa alas hak apapun.
- c. Bahwa karena para Penggugat tidak punya alas hak apapun dalam menempati Rumah Dinas TNI AD, maka selanjutnya para Penggugat diberikan Surat peringatan Tertulis untuk segera mengosongkan Rumah Dinas yang ditempatinya tersebut sebanyak 3 X, namun ternyata para Penggugat tidak menanggapi surat peringatan tersebut, sehingga diambil tindakan penertiban Rumah Dinas.
- d. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa dalil para Penggugat untuk memohon penjatuan uang paksa (Dwangsom) adalah dalil yang sangat lemah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali.

Atas uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan permohonan hukuman uang paksa dari para Penggugat.

17. Tergugat-III menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka Romawi XII halaman 25 yang pada intinya menguraikan tentang Permohonan penjatuan putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij Vooraad*) terhadap hal ini ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil para Penggugat untuk memohon putusan serta merta tersebut adalah dalil sangat lemah dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena para Penggugat adalah pihak-pihak yang dengan sengaja dan melawan hukum telah menempati Rumah Dinas TNI AD secara illegal serta tanpa alas hak apapun.
- b. Bahwa karena para Penggugat merupakan pihak-pihak yang telah menempati Rumah Dinas TNI AD secara illegal maka tindakan penertiban yang dilakukan oleh Kodam Jaya adalah tindakan yang sudah sangat tepat.
- c. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 tentang Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan provisional.

Halaman 176 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



- d. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan putusan serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*) dan provisionil, dinyatakan :

"Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta".

- e. Bahwa terhadap ketentuan tersebut di atas, telah jelas dinyatakan persyaratan-persyaratan dalam tuntutan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan putusan provisi yang harus dipenuhi, sehingga tidak ada alasan apapun bagi para Penggugat untuk mengajukan permohonan Putusan Serta Merta.

Atas uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan permohonan penjatuhan putusan serta merta dari para Penggugat.

II. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Dalam Konpensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Rekonvensi ini.
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan aquo, dengan ini pihak Tergugat-III Konpensi mengajukan gugatan Rekonpensi.
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat-III Konpensi mengajukan gugatan Rekonpensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut :
 - a. Tergugat-III Konpensi menjadi Penggugat Rekonpensi.
 - b. Para Penggugat Konpensi menjadi para Tergugat Rekonpensi.
4. Bahwa alasan mengajukan gugatan rekonpensi adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah

Halaman 177 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², adalah aset Kemhan/TNI AD c.q. Kodam Jaya yang didukung dengan bukti yang sah dan mempunyai kekuatan hukum, dengan data-data sebagai berikut :

- 1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan telah dibayarkan pada tahun 1971 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
 - 2) Sejak Tahun 1962 di lokasi tersebut oleh TNI AD telah dibangun Rumah Dinas TNI AD
 - 3) Lokasi : Jl. Cendrawasih II Komplek Kodam Tanah Kusir, Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama.
 - 4) Luas ± 366.190 M2.
 - 5) Status : Milik Kemhan/TNI AD c.q.
 - 6) Tanah dan bangunan tersebut tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004
 - 7) Tanah dan bangunan tersebut juga tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.
 - 8) Bahwa berdasarkan Instruksi Presiden RI Nomor 3 Tahun 1971 tanggal 30 Maret 1971 tanah-tanah milik negara dilaksanakan inventarisasi termasuk tanah negara yang merupakan Komplek Perumahan Dinas TNI AD Jl. Cendrawasih II Komplek Kodam Tanah Kusir, Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama.
- b. Bahwa keberadaan para Tergugat Rekonpensi di obyek sengketa adalah karena orang tua Para Penggugat ditempatkan berdasarkan Surat Ijin Penempatan (SIP). Oleh karena orang tua dari para Penggugat sudah meninggal dunia atau sudah pensiun, maka Para Penggugat tidak berhak untuk menempati atau tinggal di obyek sengketa (vide pasal 11 ayat (9) huruf b Peraturan

Halaman 178 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 jo Pasal 13 ayat (2) Keputusan Menhankam/Pangab Nomor Kep/28/VIII/1975 tanggal 21 Agustus 1975).

- c. Bahwa perbuatan penggugat yang telah merenovasi dan membangun rumah yang dihuninya dengan merubah bentuk dari bangunan awal merupakan pelanggaran Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009. Dalam SIP yang dimiliki oleh para Tergugat Rekonpensi terdapat cuplikan dari Permenhan tersebut, yang mencantumkan ketentuan sebagai berikut :

1) *Pemegang SIP (Penghuni) dilarang :*

- a) *Melakukan tindakan sendiri jika rumah tersebut masih ada penghuninya.*
- b) *Melakukan penambahan/perombakan atas bangunan rumah tersebut tanpa izin Kemhan/Mabes TNI.*
- c) *Memindahtangankan/menyerahkan baik sebagian maupun seluruh rumah tersebut kepada orang lain tanpa izin Kemhan/Mabes TNI.*
- d) *Mendirikan/membuka perusahaan (seperti warung toko, bengkel, kantor, dsb) tanpa izin Kemhan/Mabes TNI.*

2) *Pemegang SIP dinyatakan batal atas hak penempatannya, bila telah meninggalkan rumah tersebut selama tiga bulan tanpa izin Kemhan/Mabes TNI.*

3) *Surat Izin Perumahan (SIP) ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung tanggal dikeluarkan dan harus diperbaharui.*

4) *Pembayaran sewa listrik, air minum, iuran pajak daerah, telepon/gas dibebankan kepada penghuni*

5) *Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut akan diambil tindakan tegas berdasarkan peraturan yang berlaku.*

- d. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang telah menghuni obyek sengketa tanpa adanya ijin dari Penggugat Rekonpensi dan telah merenovasi dan membangun rumah yang dihuninya dengan merubah bentuk dari bangunan awal merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi.

- e. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, Penggugat Rekonpensi akan mengajukan tuntutan ganti rugi materiil kepada Tergugat Rekonpensi, yaitu sebagai berikut :

Halaman 179 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



- 1) Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi, dengan tidak dibayarnya sewa rumah selama + 54 tahun (dari tahun 1964 sd tahun 2018) dengan harga sewa rumah Rp.20.000.000,- per tahun adalah Rp.20.000.000,- x 54 tahun = Rp.1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah) per orang.
- 2) Bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat Rekonpensi tersebut, maka menimbulkan beban administrasi perkara dengan perincian sebagai berikut:
 - a) Biaya rapat-rapat dan koordinasi : Rp. 30.000.000,-
 - b) Biaya Transportasi sidang : Rp. 15.000.000,-
 - c) Biaya administrasi sidang : Rp. 15.000.000,-
 - d) Biaya ATK dan lain-lain : Rp. 10.000.000,-

Jumlah : Rp. 70.000.000,-

Terbilang : (Tujuh puluh juta rupiah)

- 3) Kerugian immateriil. Dengan adanya gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat Konpensi terhadap Tergugat-III Konpensi, maka Para Penggugat Rekonpensi nama baiknya tercemar sehingga menimbulkan kerugian yang bersifat immateriil.

Adapun kerugian immateriil tersebut apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

- f. Bahwa disamping tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut di atas maka untuk pengembalian nama baik dari Penggugat Rekonpensi agar Tergugat Rekonpensi meminta maaf melalui televisi, media cetak baik yang berskala nasional maupun berskala daerah selama 7 hari secara berturut-turut.
- g. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi cukup beralasan, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dikemudian hari, sangat beralasan apabila Penggugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan para Tergugat Rekonpensi baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak yang akan disusulkan kemudian.
- h. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini didasarkan bukti-bukti otentik dan tidak terbantahkan oleh Para Tergugat Rekonpensi

Halaman 180 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*), meskipun dilakukan verzet, banding atau kasasi terhadap putusan ini.

i. Bahwa para Tergugat Rekonpensi agar melaksanakan isi putusan ini secara sukarela, mohon terlebih dahulu untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sehari setiap lalai melaksanakan putusan ini.

Setelah disampaikan uraian fakta dan bukti sebagaimana tersebut di atas selanjutnya, maka berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat Rekonpensi semula Tergugat-III Konpensi, memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI.

A. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima eksepsi Tergugat-III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM PROVISI.

- Menolak seluruh permohonan provisi dari para Penggugat.

C. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima jawaban Tergugat-III untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.
3. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat.

II. DALAM REKONPENSI.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para Tergugat Rekonpensi semula para Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Memerintahkan Para Tergugat Rekonpensi menyerahkan obyek perkara dan untuk meninggalkan serta mengosongkan obyek perkara dengan tanpa syarat.
4. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang pencatatan kepemilikan aset BMN di lingkungan TNI AD berupa berupa Buku Inventaris *Buku-I Nomor 30504004*
5. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013,

Halaman 181 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD seluas \pm 366.190 m², yang merupakan dokumen pencatatan Barang Milik Negara oleh Kementerian Keuangan RI.

6. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum terhadap Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta atas Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan dan telah dibangun rumah dinas oleh TNI AD sejak tahun 1962 dan telah dibayar oleh TNI AD berdasarkan Putusan dari Tim Penaksir yang ditujukan kepada Kepala Staf Angkatan Darat berdasarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971–OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara (BMN) dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD.
7. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat Rekonpensi semula para Penggugat Konpensi untuk meminta maaf secara langsung melalui elektronik, radio, media cetak dan media lainnya secara berturut-turut selama 7 hari.
8. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang telah menghuni obyek sengketa tanpa adanya ijin dari Penggugat Rekonpensi dan telah merenovasi dan membangun rumah yang dihuninya dengan merubah bentuk dari bangunan awal merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi.
9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka *berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, Penggugat Rekonpensi akan mengajukan tuntutan ganti rugi materiil kepada Tergugat Rekonpensi, yaitu sebagai berikut :*
 - a) Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi, dengan tidak dibayarnya sewa rumah selama + 54 tahun (dari tahun 1964 sd tahun 2018) dengan harga sewa rumah Rp.20.000.000,- per tahun adalah Rp.20.000.000,- x 54 tahun = Rp.1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah) per orang.

Halaman 182 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat Rekonsensi tersebut, maka menimbulkan beban administrasi perkara dengan perincian sebagai berikut:

a) Biaya rapat-rapat dan koordinasi	: Rp. 30.000.000,-
b) Biaya Transportasi sidang	: Rp. 15.000.000,-
c) Biaya administrasi sidang	: Rp. 15.000.000,-
d) Biaya ATK dan lain-lain	: Rp. 10.000.000,-

Jumlah : Rp. 70.000.000,-

Terbilang : (Tujuh puluh juta rupiah)

c) Kerugian immateril. Dengan adanya gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat Kompensi terhadap Tergugat-III Kompensi, maka Para Penggugat Rekonsensi nama baiknya tercemar sehingga menimbulkan kerugian yang bersifat immateriil.

Adapun kerugian immateriil tersebut apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

10. Menghukum para Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.2.350.000.000,- per orang dan sebesar 10.000.000.000,- + Rp. 70.000.000,- = Rp. 10.070.000.000,- secara tanggung renteng

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik para Tergugat Rekonsensi semula para Penggugat Kompensi.

12. Menghukum para Tergugat Rekonsensi semula para Penggugat Kompensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) perhari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini.

13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi,

14. Menghukum para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim yang memeriksa a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban dan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

Halaman 183 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



DALAM EKSEPSI.

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak secara jelas menerangkan alas hak dasar kepemilikan tanah dan bangunan yang diklaim Para Penggugat, apakah tanah dan bangunan *a quo* diperoleh dengan cara membeli atau dengan cara lainnya, Para Penggugat juga tidak menerangkan dengan rinci proses pembangunan bangunan yang Para Penggugat tempati di Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD)/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan yang ditempati oleh Para Penggugat, Para Penggugat tidak bisa secara jelas dan detail menerangkan hal tersebut karena tanah dan bangunan KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir seluas 366.190 m² bukan milik Para Penggugat melainkan milik Kementerian Pertahanan cq. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat cq. Kodam Jaya/Jayakarta yang diperoleh dari hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia dan dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962 dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), saat ini tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD.

Dengan tidak jelasnya Para Penggugat menerangkan perolehan alas hak dasar kepemilikan yang diklaim miliknya dan dengan tidak menerangkannya dengan rinci proses pembangunan bangunan yang dihuninya, maka gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*) sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. PARA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT (*LEGAL STANDING*).

Bahwa para Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan, karena:

- a. Para Penggugat bukan sebagai pemilik hanya berstatus sebagai penghuni rumah negara/rumah dinas di atas tanah milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta yang terletak di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir seluas 366.190 m², tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor:

Halaman 184 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD.

b. Bahwa Para Penggugat adalah Putra/Putri Purnawirawan TNI AD dan pihak lain (membeli dari PNS/Pensiunan/Janda PNS TNI AD) yang pada saat orang tua Para Penggugat masih berdinass aktif sebelum menghuni/menempati rumah dinas di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta. Para Penggugat diberikan kesempatan oleh kesatuan TNI AD untuk tinggal di rumah dinas tersebut, ini sangat jelas tertuang dalam SIP atas nama Para Penghuni, antara lain sebagai berikut:

- 1) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 atas nama Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP. 130700 (orang tua dari Penggugat VIII) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1 Januari 1965.
- 2) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5 April 2001 atas nama Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 (orang tua dari Penggugat VII) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir No 15 A Rt.001/Rw.008, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28 Desember 1988.
- 3) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5 April 2001 atas nama Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 (orang tua dari Penggugat X) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/Rw.008

Halaman 185 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15 April 1964.

- 4) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/727-4/X1988 tanggal 4 Oktober 1988 atas nama Ny. K. Tobing janda dari Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 21 D Rt.004/Rw.008 Komplek Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15 April 1964.
- 5) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S. (Alm) (ditempati Penggugat VI) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 30 B Rt.002/Rw.008 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964.
- 6) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda PNS M.A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 (ditempati oleh Penggugat IV) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih No. 31-B Rt.002/Rw.008, Tanah Kusir Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974.
- 7) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) NIP 030193349 (ditempati Penggugat V) yang dikeuarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Jl. Cendrawasih No. 36 B Rt.002/Rw.008 Tanah Kusir, ditempati mulai tanggal 1 September 2005.
- 8) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Oyon S. Peltu (Purn) NRP 34099 (ditempati Penggugat II) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD

Halaman 186 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



yang terletak di Komplek Tanah Kusir Rt.002/Rw.008
No.48 B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964.

- c. Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, menyebutkan “Penghuni rumah negara hanya dapat diberikan kepada pejabat atau pegawai negeri”.
- d. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, menyebutkan “untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghuni”.
- e. Berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, menyebutkan “Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada negara”.
- f. Bahwa berdasarkan ketentuan larangan bagi pemegang SIP Pasal 11 ayat (1) Permenhan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, menyebutkan “Setiap anggota berhak menempati satu rumah negara dan untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud Pasal 10, anggota harus memiliki SIP”. Bahwa ketentuan yang dilarang bagi pemegang SIP antara lain sebagai berikut:
 - 1) Memindahtangankan/menyerahkan baik sebagian maupun seluruh rumah tersebut kepada orang lain tanpa izin Pangdam Jaya.
 - 2) Surat Izin Perumahan (SIP) ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung tanggal dikeluarkan dan harus diperbaharui.
 - 3) Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut akan diambil tindakan tegas berdasarkan peraturan yang berlaku.
- d. Para Penggugat telah melanggar ketentuan tersebut dengan memindah tangankan kepada pihak lain yang tidak berhak dan tidak memperpanjang Surat Izin Perumahan (SIP) serta Para

Halaman 187 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Penggugat tidak memiliki SIP, dengan demikian Para Penggugat adalah sebagai para Penghuni *illegal* dan dapat diambil tindakan tegas berdasarkan peraturan yang berlaku.

- i. Berdasarkan Pasal 11 ayat (9) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia menyebutkan "hak menempati rumah negara berakhir apabila anggota diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia".
- j. Maka sudah jelas bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak setelah orang tua Para Penggugat pensiun untuk menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir apalagi mengalihkan kepada pihak lain, karena orang tua Para Penggugat hanya diberikan hak untuk tinggal tetapi tidak dapat diwariskan apalagi mengalihkan ke pihak lain yang tidak berhak, tanah dan bangunan akan kembali kepada negara apabila orang tua Para Penggugat telah pensiun, meninggal dunia atau tidak menempati lagi.

Dengan demikian terbukti bahwa Para Penggugat dengan tanah dan bangunan yang ditempatinya tidak ada hubungan hukum karena bukan sebagai pemilik tetapi hanya sebatas penghuni tanah dan bangunan berupa rumah dinas milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, oleh karena itu Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan/seseorang yang tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*).

3. GUGATAN KURANG PIHAK.

Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena dalil Para Penggugat dalam gugatan pada halaman 10 sampai dengan 11 angka 8 menyebutkan:

- a. Penggugat III (Rohani Tampubolon) melakukan transaksi jual beli rumah di Jl. Cendrawasih II No. 28 B Rt. 002 Rw. 008 dengan Wiwik Yuliarti pada bulan Oktober 2003 senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- b. Penggugat IV (Lince Lamour) melakukan transaksi jual beli rumah di Jl. Cendrawasih II No. 33 Rt. 002 Rw. 008 dengan

Halaman 188 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Tatang Supriatna tanggal 14 Maret 2011 senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); dan

- c. Penggugat V (Abdul Rokhim) melakukan transaksi jual beli rumah di Jl. Cendrawasih II No. 36 B Rt. 002 Rw. 008 dengan Sri Rahayu tanggal 14 Maret 2011 senilai Rp. 49.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah).

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 938.K/SIP/1971, menyebutkan "Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah *a quo*, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, guna kejelasan dalam permasalahan".

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, mengingat dalil Para Penggugat menyatakan adanya transaksi jual beli rumah antara Penggugat III dengan Wiwik Yuliarti, antara Penggugat IV dengan Tatang Supriatna dan antara Penggugat V dengan Sri Rahayu, maka pelibatan Wiwik Yuliarti, Tatang Supriatna, dan Sri Rahayu sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan hal yang harus dilakukan guna kejelasan dalam permasalahan. Dikarenakan Para Penggugat tidak menarik sebagai pihak Wiwik Yuliarti, Tatang Supriatna, dan Sri Rahayu dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala apa yang telah dijelaskan oleh Tergugat IV dalam bagian eksepsi mohon secara *mutatis mutandis* dianggap pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali tentang hal-hal yang tegas diakui kebenarannya dan tidak merugikan Tergugat IV.
3. Bahwa Tergugat IV akan terlebih dahulu menjelaskan sejarah perolehan pembangunan dan penempatannya sampai saat ini tanah dan bangunan milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan seluas 366.190 m², sebagai berikut:

Halaman 189 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- a) Tanah KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih merupakan tanah milik TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta adalah tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, pada tahun 1961 berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan TNI AD seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$;
- b) Pada tanggal 22 Nopember 1961, Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang Pembentukan Panitia Penyelesaian Ganti Rugi Perkebunan Karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia.
- c) Pada tanggal 21 Maret 1963, Pazidam V/Jaya mengirim surat kepada Kepala Inspeksi Agraria Nomor: B/121/III/1963 tentang Permohonan penaksiran harga tanah tersbut.
- d) Pada tanggal 30 Maret 1970, Pazidam V/Jaya mengirim surat kembali kepada Kepala Inspeksi Agraria DCI Djakarta Raya Nomor: B/97/V/3/1970 tentang Penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet.
- e) Menindak lanjuti surat Pazidam Jaya di atas, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria Nomor: 069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang Perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- f) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah).
- g) Berdasarkan Putusan dari Panitia Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor: KEP/171/5/1971-OT tanggal 4 Mei 1971 yang intinya memberi ijin kepada Pangdam Jaya/Jayakarta untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah).
- h) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 sampai dengan 84

Halaman 190 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$ tersebut, maka status tanah menjadi milik TNI AD.

- i) Bahwa sejak Tahun 1962 di lokasi tanah tersebut oleh TNI AD dibangun rumah dinas TNI AD dan diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, yang selanjutnya dihuni oleh Prajurit maupun PNS TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.
- j) TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan aset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013, Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$ dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku I Nomor 30504004, ini menunjukkan bahwa:
 - 1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
 - 2) Keberadaan para Penghuni menempati/menghuni tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta, sehingga tidak mempunyai *title* kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).
- k) Berdasarkan Surat Telegram Kasad Nomor: ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang Perintah untuk tertib penggunaan rumah dinas, maka pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 dan Jumat tanggal 3 Maret 2016, Kodam Jaya/Jayakarta memberitahukan kepada Ketua Rt. 01 sampai dengan Rt. 08 dan Ketua Rw. 08 Kel. Kebayoran Lama Jakarta

Halaman 191 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Selatan bahwa akan dilaksanakan pendataan rumah dinas, dengan himbauan agar para penghuni KPAD/Kompelek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan menyiapkan data yang berkaitan penghunian rumah dinas.

- l) Bahwa hasil pendataan yang dilaksanakan oleh Kodam Jaya/Jayakarta pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 terhadap penghuni rumah dinas KPAD/Kompelek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan ada sebanyak 323 (tiga ratus dua puluh tiga) rumah dinas, 203 (dua ratus tiga) rumah dinas tidak mau didata dan terhadap 120 (seratus dua puluh) rumah dinas yang telah didata diperoleh keterangan sebagai berikut:
- 1) TNI aktif : 18 rumah;
 - 2) Purnawirawan : 38 rumah;
 - 3) Warakawuri : 36 rumah;
 - 4) Putra/Putri : 22 rumah; dan
 - 5) Umum : 6 rumah.
- m) Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (dua puluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh Putra/Putri Purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh pihak lain/orang umum yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD/Kompelek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan.
- n) Sesuai Surat Telegram Kasad Nomor: ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010, bahwa penghuni yang berhak menempati rumah dinas TNI AD adalah Prajurit/PNS TNI AD yang berdinan aktif, Purnawirawan dan Warakawuri masih diizinkan menempati rumah dinas selama belum memiliki rumah sendiri, sedangkan Putra/Putri dan pihak lain/orang umum tidak berhak menempati rumah dinas TNI AD.
- o) Bahwa keberadaan Para Penggugat dalam menempati rumah dinas TNI AD KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan karena Para Penggugat adalah Putra/Putri Purnawirawan/Pensiunan TNI AD yang dahulu mengikuti para orang tuanya dalam menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Tanah Kusir berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP).
- p) Bahwa setelah orang tua Para Penggugat tersebut meninggal dunia, seharusnya putra/putrinya menyerahkan rumah dinas

Halaman 192 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



TNI AD tersebut kepada Kodam Jaya/Jayakarta namun ternyata rumah dinas tersebut tidak diserahkan kepada Kodam Jaya/Jayakarta sebagaimana diamanatkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara menyebutkan "Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada negara" dan Pasal 11 ayat (9) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia menyebutkan "hak menempati rumah negara berakhir apabila anggota diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia", bahkan justru ada sebagian rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir di pindahtanggankan secara *illegal* kepada pihak lain yang tidak berhak menempati rumah dinas TNI AD.

- q) Bahwa oleh karena banyak ditemukan penghuni KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan yang tidak sah dan tidak berhak untuk menempati rumah dinas TNI AD, maka selanjutnya terhadap para penghuni *illegal* tersebut dilakukan pendataan dan diberikan Surat Peringatan Tertulis untuk segera menyerahkan rumah dinas yang ditempatinya tersebut kepada Kodam Jaya/Jayakarta, adapun Surat Peringatan Tertulis tersebut diberikan kepada atas nama Bapak Triyogo Baroto (Lilik) beserta 16 orang penghuni KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan sebagai berikut :
- (1) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor: B/780/III/2107 tanggal 17 Maret 2017 tentang Peringatan Tertulis 1;
 - (2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor: B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 tentang Peringatan Tertulis 2; dan
 - (3) Surat pangdam Jaya/Jayakarta Nomor: B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 tentang Peringatan Tertulis 3.
- r) Bahwa langkah-langkah yang dilaksanakan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta dalam pelaksanaan pendataan dan rencana penertiban rumah dinas KPAD/Kompleks Kodam Jaya Tanah

Halaman 193 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Kusir, Jakarta Selatan, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, selain itu merupakan wujud nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan aset Negara secara fisik sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menyebutkan "Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum".

- s) Bahwa pada kenyataannya yang terjadi saat ini masih banyak Prajurit/PNS TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta yang belum mempunyai tempat tinggal dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsi TNI AD khususnya Kodam Jaya/Jayakarta, ada yang sampai mengontrak rumah di luar Kota Jakarta, sehingga rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan sangat dibutuhkan dan akan diperuntukkan bagi Prajurit/PNS TNI AD yang masih berdinis aktif.

Berdasarkan uraian di atas, sudah sangat jelas bahwa tanah dan bangunan rumah dinas TNI AD di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Barang Milik Negara TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta dan tidak beralasan jika Para Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, maka dalil-dalil Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga mohon Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

4. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 4 sampai dengan 6 romawi I angka 1 sampai dengan 13 yang intinya tentang "Kedudukan Para Penggugat".

Tanggapan.

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat I sampai dengan Penggugat XIII menyatakan sebagai pemilik berdasarkan SPT PBB serta pembayaran rekening listrik dan air serta pembayaran rekening listrik dan air, seperti kita ketahui SPT PBB, rekening listrik dan air serta bukan merupakan bukti

Halaman 194 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



kepemilikan melainkan hanya tanda bukti pembayaran/pelunasan.

- b. Bahwa sudah sangat jelas Para Penggugat adalah Putra/Putri Purnawirawan/Pensiunan TNI AD dan pihak lain yang tidak berhak (membeli dari pada Purnawirawan/Pensiunan TNI AD) pada saat berdinis aktif menghuni/menempati rumah dinas di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta, tidak beralasan jika Para Penggugat mengaku sebagai pemilik hanya berdasarkan SPT PBB, rekening listrik dan air.
- c. Berdasarkan Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menyebutkan "Tanda pembayaran/pelunasan bukan merupakan bukti pemilikan hak".
- d. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960, yang menyebutkan "Surat Petuk Bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut".

Berdasarkan uraian di atas, sudah sangat jelas bahwa dalil Penggugat I sampai dengan Penggugat XIII menyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir berdasarkan SPT PBB dan bukti pembayaran listrik serta air tidak berdasarkan hukum, sehingga mohon Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

5. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 8 angka 4 yang intinya menyatakan "Kedudukan Tergugat IV merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum mengaku sebagai pihak yang berhak menggunakan rumah milik Para Penggugat; mendaftarkan rumah milik Para Penggugat sebagai Rumah Negara kepada Turut Tergugat II; dan menetapkan status rumah milik Para Penggugat sebagai rumah negara golongan I dan rumah negara golongan II, atas tindakan tersebut Para Penggugat mengalami kerugian *materil* dan *Immateril*".

Tanggapan.

Halaman 195 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- a. Bahwa perlu ditegaskan kembali, Para Penggugat bukanlah sebagai pemilik tanah *a quo* melainkan Putra/Putri Purnawirawan TNI AD Purnawirawan/Pensiunan TNI AD menghuni/menempati tanah dan bangunan di Kompleks Kodam Tanah Kusir berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.
- b. Bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Barang Milik Negara yang diperoleh dari ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet milik PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia dan dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962, menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), saat ini tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD, dengan demikian Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/jayakarta adalah sebagai pihak yang berhak menggunakan rumah dan bangunan KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
- c. Bahwa Kompleks Kodam Tanah Kusir, Jakarta Selatan ditetapkan sebagai rumah dinas berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menggunakan, mendaftarkan dan menetapkan status golongan rumah negara.
- d. Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, yang menyebutkan:
 - (1) Setiap Rumah Negara wajib didaftarkan.
 - (2) Pendaftaran Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh pimpinan instansi yang bersangkutan kepada Menteri.
 - (3) Tata cara pendaftaran Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Menteri.
- e. Berdasarkan Pasal 12 ayat (2 a) Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, yang menyebutkan "Setiap pimpinan instansi wajib menetapkan status rumah negara yang berada dibawah kewenangannya menjadi Rumah Negara Golongan I atau Rumah Negara Golongan II".

Halaman 196 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- e. Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara, yang menyebutkan “Penetapan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pimpinan Instansi yang bersangkutan”
- f. Berdasarkan Pasal 1 huruf f Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, menyebutkan “Pengguna Barang (PNB) Milik Negara di lingkungan Dephan dan TNI adalah Menteri yang memiliki kewenangan penggunaan barang milik negara di lingkungan Dephan dan TNI”.
- g. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, yang menyebutkan:
Pasal 8 ayat (1).
“Menteri menunjuk pejabat Eselon I atau pejabat setingkat yang berwenang melaksanakan pendaftaran rumah negara yang berada dalam lingkup wewenang yang telah diperoleh secara berjenjang dari satuan bawah untuk dicatat dalam FIB (Formulir Isian Bangunan), baik yang berdiri sendiri, maupun berupa satuan rumah susun, beserta tanahnya”.
Pasal 9 ayat (1).
“Menteri berwenang menetapkan status rumah negara dengan Surat Keputusan ke dalam rumah negara Golongan I atau rumah negara Golongan II”.
- h. Berdasarkan Pasal 4 (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 138/PMK.06/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara, menyebutkan “Menteri/pimpinan lembaga selaku Pegguna Barang untuk BMN berupa Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II memiliki kewenangan mengajukan usulan penetapan status penggunaan BMN berupa Rumah Negara”.

Halaman 197 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Berdasarkan uraian tersebut di atas, merupakan kewajiban dan kewenangan Tergugat IV selaku pimpinan instansi sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan untuk menggunakan, mendaftarkan dan menetapkan status rumah negara golongan I dan rumah negara golongan II milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan dan tidak beralasan jika Para Penggugat menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru Para Penggugatlah telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menempati/menghuni rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir tanpa izin dari Kodam Jaya/Jayakarta, atas perbuatan Para Penggugat Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta yang mengalami kerugian *materil* dan *Immateril* karena tidak dapat menggunakan secara optimal rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir untuk dihuni/ditempati oleh Prajurit TNI/PNS TNI AD yang masih berstatus aktif, hal ini akan Tergugat IV disampaikan pada materi Rekonpensi dalam gugatan ini, oleh karena dalil-dalil Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka mohon Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

5. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 8 sampai 11 romawi III angka 1 sampai dengan 8 yang intinya menyatakan "Latar Belakang Perkara".

Tanggapan.

- a. Tergugat IV telah menerangkan di atas sejarah perolehan tanah dan bangunan milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan seluas 366.190 m², bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia dan dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962, menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), saat ini tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD diperuntukan bagi

Halaman 198 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prajurit/PNS TNI AD berdinastis aktif, yang terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.

- b. Para Penggugat menghuni/menempati tanah dan bangunan di Kompleks Kodam Tanah Kusir, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta, dengan sendirinya Para Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan yang termuat dalam Surat Izin Perumahan (SIP) atas nama para Penggugat. antara lain sebagai berikut:

- 1) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 atas nama Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP. 130700 (orang tua dari Penggugat VIII) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1 Januari 1965.
- 2) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5 April 2001 atas nama Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 (orang tua dari Penggugat VII) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir No 15 A Rt.001/Rw.008, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28 Desember 1988.
- 3) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5 April 2001 atas nama Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 (orang tua dari Penggugat X) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/Rw.008 Komplek Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15 April 1964.
- 4) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/727-4/X/1988 tanggal 4 Oktober 1988 atas nama Ny. K. Tobing janda dari Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk

Halaman 199 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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

menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 21 D Rt.004/Rw.008 Komplek Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15 April 1964.

- 5) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S. (Alm) (ditempati Penggugat VI) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 30 B Rt.002/Rw.008 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964.
- 6) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda PNS M.A. Moechrodji (Alm) NIP. 030139584 (ditempati oleh Penggugat IV) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih No. 31-B Rt.002/Rw.008, Tanah Kusir Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974.
- 7) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) NIP 030193349 (ditempati Penggugat V) yang dikeuarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Jl. Cendrawasih No. 36 B Rt.002/Rw.008 Tanah Kusir, ditempati mulai tanggal 1 September 2005.
- 8) Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Oyon S. Peltu (Purn) NRP 34099 (ditempati Penggugat II) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek Tanah Kusir Rt.002/Rw.008 No.48 B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964.

Masa berlaku Surat Izin Perumahan (SIP) tersebut di atas adalah 3 (tiga) tahun dan harus diperpanjang setelah masa

Halaman 200 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlakunya habis, dimana hal ini telah dilakukan oleh para Penghuni terdahulu yang berhak untuk menempati rumah dinas TNI AD dan selalu memperpanjang masa berlakunya ke Kodam Jaya/Jayakarta.

- e. Bahwa keberadaan para Penghuni di rumah dinas TNI AD KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena ditempatkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP), maka dengan sendirinya Para Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan serta para Penghuni tersebut tidak mempunyai *titel* hak kepemilikan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).
- f. Bahwa setelah para Penghuni Pertama (orang tua Para Penggugat) meninggal dunia, seharusnya rumah dinas tersebut dikembalikan kepada Kodam Jaya/Jayakarta karena Putra/Putrinnya tidak berhak untuk menempati rumah dinas TNI AD berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara Jo. Pasal 11 ayat (9) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, namun ternyata rumah dinas tersebut tidak dikembalikan kepada Negara, justru Para penggugat berniat jahat dan serakah serta seenaknya ingin mengambil rumah dinas TNI AD untuk dimiliki secara pribadi dan juga mengaku sebagai pemilik atas rumah dinas TNI AD tersebut.
- g. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat III (Rohani Tampubolon) mengaku melakukan transaksi jual beli rumah dengan Wiwik Yuliarti, Penggugat IV (Lince Lamour) mengaku melakukan transaksi jual beli rumah dengan Tatang Supriatna dan Penggugat V (Abdul Rokhim) mengaku melakukan transaksi jual beli rumah dengan Sri Rahayu, seperti yang telah Tergugat IV uraikan dengan jelas di atas Wiwik Yuliarti, Tatang Supriatna dan Sri Rahayu adalah PNS/Pensiunan/ Janda Pensiunan PNS TNI AD yang menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir berdasarkan SIP Nomor: SIP/76-4/II/2006 atas nama Sri Rahayu Penata Muda

Halaman 201 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



III/a NIP 030193349 dan SIP Nomor: SIP/661-4/IX/1997 atas nama Ny. Wasiyati Janda PNS M. A. Moechrodji (Alm). NIP. 030139584 di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih No. 31 B Rt.002/Rw.008, Tanah Kusir yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.

- h. Bahwa Penggugat III (Rohani Tampubolon) dengan Wiwik Yuliarti, Penggugat IV (Lince Lamour) dengan Tatang Supriatna dan Penggugat V (Abdul Rokhim) dengan Sri Rahayu telah memperjual belikan aset Barang Milik Negara (BMN) TNI AD c.q Kodam Jaya yang berupa tanah dan bangunan rumah dinas TNI AD sebagaimana tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013, Kode UAKPB: 012.22.01. 344458.002.KD.
- i. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.
- j. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu: 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; dan 4. suatu sebab yang tidak terlarang”.
- Syarat sepakat yang mengikat dirinya, dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli dengan alas hak yang jelas sangat mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- k. Berdasarkan Pasal 20, Pasal 28, Pasal 35 dan Pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah diatur mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas dalil Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, jual beli yang dilakukan oleh

Halaman 202 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Para Penggugat adalah tidak sah karena jika salah satu syarat materiil tidak dapat dipenuhi yakni penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya dan obyeknya merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan (barang milik negara berupa rumah dinas) serta tidak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang dibuat dihadapan PPAT, maka jual beli yang dilakukan Penggugat III (Rohani Tampubolon) dengan Wiwik Yuliarti, Penggugat IV (Lince Lamour) dengan Tatang Supriatna dan Penggugat V (Abdul Rokhim) dengan Sri Rahayu tidak sah dan batal demi hukum, untuk itu mohon Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

7. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 11 sampai dengan 15 romawi IV yang intinya menyatakan "Kriteria Rumah Negara dan Kriteria Rumah Negara berdasarkan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia".

Tanggapan.

- a. Bahwa Para Penggugat telah memahami, mengakui dan menyadari KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Rumah Negara yang berada di lingkungan Kemhan/TNI/Angkatan dengan menyebutkan KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir dibangun oleh TNI AD sejak tahun 1962 dan dalam gugatannya Para Penggugat beralamat di Komplek Kodam Tanah Kusir serta mengakui sebagai Putra/Putri Purnawirawan TNI AD atau pihak lain (membeli dari PNS/Pensiunan/Janda PNS TNI AD) yang pada saat orang tua Para Penggugat masih berdinis aktif sebelum menghuni/menempati tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.
- b. Para Penggugat telah mengakui secara tegas (*Bekentenis Confession*) bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta diperoleh dari hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia yang dibangun oleh

Halaman 203 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TNI AD pada tahun 1962 menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan saat ini tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD.

- c. Para Penggugat telah mengetahui dengan jelas peraturan perundang-undangan tentang Rumah Negara yang mengatur hak dan kewajiban para penghuni rumah Negara serta larangannya seperti yang Para Tergugat uraikan dalam gugatannya, dengan demikian Para Penggugat memahami, mengakui dan menyadari bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Barang Milik Negara berupa rumah dinas/Rumah Negara milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta yang dihuni oleh Prajurit/PNS TNI AD dan Warakawuri beserta keluarganya yang masih menjadi tanggungannya berdasarkan SIP yang dilekuarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.

Berdasarkan uraian di atas, sudah sangat bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah BMN Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta berupa rumah dinas/Rumah Negara, mohon Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*).

8. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 17 romawi VI yang intinya menyatakan "Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV".

Tanggapan.

- a. Bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta diperoleh dari hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia yang dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962, menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), saat ini tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD.

Halaman 204 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



- b. Bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir diperuntukkan bagi Anggota Prajurit/PNS TNI AD, Purnawirawan/Pensiunan, Warakawuri/ Janda Prajurit/PNS TNI AD beserta keluarganya yang masih menjadi tanggungannya yang ditempatkan berdasarkan SIP yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jakarta.
- c. Bahwa Para Penggugat adalah Putra/Putri Purnawirawan TNI AD atau pihak lain (membeli dari PNS/Pensiunan/Janda PNS TNI AD) bukan Prajurit/PNS TNI AD, Purnawirawan/Pensiunan, Warakawuri/Janda Prajurit/PNS TNI AD sehingga Para Penggugat tidak berhak untuk menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.
- d. Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyebutkan "Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggungjawab mengamankan dan memelihara Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya".
- e. Berdasarkan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyebutkan "ayat (1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya; ayat (2) Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum".
- f. Dari ketentuan tersebut di atas, Tergugat IV selaku Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya secara administrasi, fisik dan hukum.
- d. Bahwa merupakan kewenangan dan tanggung jawab Tergugat IV untuk menggunakan, menata, mengatur, dan mendaftarkan serta menetapkan status golongan rumah negara KPAD/Kompleks Kodam Jaya Tanah Kusir berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan seperti yang telah Tergugat IV uraikan di atas.



g. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:

- perbuatan yang melanggar hukum;
- adanya kerugian;
- adanya kesalahan;
- hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa yang dimaksud perbuatan yang melanggar hukum yaitu perbuatan meliputi berbuat dan tidak berbuat.

h. Bahwa sesuai ketentuan tersebut di atas, tidak ada satu unsur pun terpenuhi yang menyatakan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum, namun justru sebaliknya Para Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir setelah orang tua Para Penggugat pensiun/meninggal dunia tetap menempati/ menghuni rumah dinas tersebut tanpa izin dari Kodam Jaya/Jayakarta dan bahkan berkeinginan untuk memiliki, hal ini akan Tergugat IV disampaikan pada materi Rekonpensi dalam gugatan ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil-dalil Para Penggugat tidak berdasarkan hukum dengan menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

9. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 21 sampai 23 romawi VII yang intinya menyatakan "Rumah yang dimiliki oleh Para Penggugat tidak termasuk kriteria rumah Negara".

Tanggapan.

- a. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak benar serta merupakan klaim sepihak dari Para Penggugat yang serakah dan ingin memiliki rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir secara liar.
- b. Bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta diperoleh dari hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia yang dibangun oleh

Halaman 206 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TNI AD pada tahun 1962, menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), saat ini tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD.

- c. Bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir sampai dengan saat ini tetap merupakan rumah Negara golongan II yang dihuni oleh Prajurit/PNS TNI AD, Purnawirawan/Pensiunan, Warakawuri/Janda Prajurit/PNS TNI AD berdasarkan SIP yang dilekuarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.
- d. Bahwa pihak yang masih berhak menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Prajurit/PNS TNI AD, Purnawirawan/Pensiunan, Warakawuri/Janda Prajurit/PNS TNI AD beserta keluarganya yang masih menjadi tanggungannya sampai sekarang masih mengajukan perpanjangan SIP ke Kodam Jaya/Jayakarta.
- e. Bahwa Para Penggugat adalah Putra/Putri Purnawirawan TNI AD atau pihak lain (membeli dari PNS/Pensiunan/Janda PNS TNI AD), Para Penggugat merupakan penghuni liar/penghuni *illegal* karena menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah rumah Negara TNI AD yang berada di lingkungan Kemhan/TNI tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

10. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 23 sampai 24 romawi VIII yang intinya menyatakan "Kerugian yang dialami Para Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat".

Tanggapan.

- a. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas adalah keliru dan tidak benar dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik terhadap

Halaman 207 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir dan telah mengalami kerugian materil dan imateril.

- b. Bahwa seperti yang telah Tergugat uraikan di atas, KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta diperoleh dari hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia yang dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962, menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), saat ini tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD yang dibangun diperuntukan bagi Anggota Prajurit/PNS TNI AD, Purnawirawan/Pensiunan, Warakawuri/ Janda Prajurit/PNS TNI AD beserta keluarganya yang masih menjadi tanggungannya yang ditempatkan berdasarkan SIP yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta.
- c. Bahwa orang tua Para Penggugat dalam menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir karena ditempatkan oleh TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan SIP yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta, maka sudah sangat jelas bahwa orang tua Para Penggugat bukan pemilik tanah dan bangunan serta tidak mempunyai hak setelah pensiun untuk menempati rumah dinas tersebut karena orang tua Para Penggugat hanya diberikan hak untuk tinggal tetapi tidak dapat diwariskan, tanah dan bangunan kembali kepada negara setelah pensiun, meninggal dunia atau tidak menempati lagi, sehingga dengan sendirinya Para Penggugat bukan pemilik dari tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir tersebut.
- d. Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf f dan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sudah sangat jelas menyebutkan bahwa "Kementerian Pertahanan selaku Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggungjawab mengamankan dan memelihara Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya meliputi pengamanan administrasi, pengamanan

Halaman 208 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



fisik dan pengamanan hukum” dalam hal ini tanah dan bangunan KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Para Peggugat mengklaim sebagai pemilik rumah dinas di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir dan Para Peggugat mengaku telah mengalami kerugian *materil* dan *immateril* tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya gugatan Para Peggugat ditolak atau setidaknya gugatan Para Peggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

11. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Peggugat pada halaman 25 romawi X yang intinya menyatakan “Permohonan agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan Putusan Provisi”.

Tanggapan.

- a. Bahwa dalil yang disampaikan oleh para Peggugat tentang tuntutan provisinya adalah tidak berdasar hukum sama sekali, karena para Peggugat adalah Putra/Putri Purnawirawan TNI AD atau pihak lain (membeli dari PNS/Pensiunan/Janda PNS TNI AD), Para Peggugat merupakan penghuni liar/penghuni *illegal* karena menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun.
- b. Bahwa perlu ditegaskan kembali dasar orang tua Para Peggugat menghuni/menempati tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta seperti yang telah Tergugat IV uraikan di atas, dengan sendirinya Para Peggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan yang termuat dalam Surat Izin Perumahan (SIP) atas nama orang tua Para Peggugat, Surat Izin Perumahan (SIP) bukanlah bukti hak kepemilikan (*Berdasarkan* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).
- c. Bahwa diperoleh tanah dan bangunan milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jay/Jayakarta di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir dari hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia dan dibangun oleh TNI AD pada tahun 1962, menggunakan dana

Halaman 209 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), saat ini tercatat dalam Kartu Inventaris TNI AD Buku 1 Nomor: 30504004 dan menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 4 Desember 2013 Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD.

d. Bahwa terhadap tuntutan Provisi Para Penggugat tidak berdasar, sangat lemah dan telah menyentuh pada pokok perkara yang harus diperiksa pada saat pemeriksaan pokok perkara, maka tuntutan Provisi yang dimohonkan Para Penggugat sudah seharusnya tidak dapat diterima.

- 1) Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1070 K/Sip/1975 tanggal 7 Mei 1973, menyebutkan "Tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima".
- 2) Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang permasalahan provisionil, menyebutkan "Persyaratan-persyaratan dalam putusan provisi yang harus dipenuhi, sedangkan dalil dari Para Penggugat tentang tuntutan Provisi adalah sangat lemah dan tidak mendasar serta telah masuk pada substansi pokok perkara".

Berdasarkan ketentuan tersebut, tuntutan provisi Para Penggugat telah menyentuh pada pokok perkara dan telah jelas dinyatakan persyaratan-persyaratan dalam putusan provisi yang harus dipenuhi, sedangkan dalil dari Para Penggugat tentang tuntutan provisi adalah sangat lemah dan tidak mendasar serta telah masuk pada substansi pokok perkara, maka tuntutan yang dimohonkan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

12. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 23 sampai 24 romawi IX yang intinya menyatakan "Kerugian karena masih ditetapkan sebagai subyek pajak PBB".

Halaman 210 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Tanggapan.

- a. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas adalah keliru dan tidak benar dengan menyatakan Para Penggugat mengalami kerugian karena masih ditetapkan sebagai subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- b. Bahwa subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan hukum yang secara nyata mempunyai manfaat atas bumi dan memperoleh manfaat atas bangunan yang ditempatinya, setiap subyek pajak bumi dan bangunan dikenakan kewajiban membayar PBB berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku menjadi wajib pajak.
- c. Bahwa karena para Penggugat tidak mempunyai alas hak apapun terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, maka dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian karena masih ditetapkan sebagai subyek pajak PBB tidak beralasan.

Dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

13. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 25 romawi XI yang intinya menyatakan "Permohonan agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan hukuman uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Tergugat".

Tanggapan.

- a. Bahwa dalil Para Penggugat sangat tidak beralasan dan tidak mempunyai dasar hukum sehingga Para Penggugat tidak mempunyai alasan apapun untuk menuntut hukuman uang paksa (*Dwangsom*).
- b. Bahwa orang tua Para Penggugat dalam menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir karena ditempatkan oleh TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan SIP yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta, maka sudah sangat jelas bahwa orang tua Para Penggugat bukan pemilik rumah

Halaman 211 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



dinas terbut, sehingga dengan sendirinya Para Penggugat bukan pemilik dari tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menjatuhkan hukuman uang paksa (Dwangsom) tidak dapat dilaksanakan karena tidak terbukti kalau Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan yang dimohonkan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

14. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 25 sampai dengan 26 romawi XI yang intinya menyatakan "Permohonan agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoebaar Bij Voorad*) dalam perkara ini".

Tanggapan.

- a. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat mengajukan tuntutan putusan serta merta (*Uitvoebaar Bij Voorad*) tidak berdasarkan hukum sama sekali, Para Penggugat adalah Putra/Putri Purnawirawan TNI AD atau pihak lain (membeli dari PNS/Pensiunan/Janda PNS TNI AD), Para Penggugat merupakan penghuni liar/penghuni *illegal* karena menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir sama sekali tidak mempunyai alas hak apapun.
- b. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang *Permasalahan provisionil*, menyebutkan:
"Persyaratan-persyaratan dalam putusan provisi yang harus dipenuhi, sedangkan dalil dari para Penggugat tentang tuntutan provisi adalah sangat lemah dan tidak mendasar serta telah masuk pada substansi pokok perkara".
- c. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan provisionil, menyebutkan:
Angka 4: "Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim

Halaman 212 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



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.
- b) Gugatan tentang Hutang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c) Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana 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*.

Angka 9: "Diperintahkan kepada saudara agar petunjuk ini dilaksanakan secara sungguh-sungguh dan penuh tanggung jawab, dan apabila ternyata ditemukan penyimpangan dalam pelaksanaannya, maka Mahkamah Agung akan mengambil langkah tindakan terhadap Pejabat yang bersangkutan".

- d. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, menyebutkan:
"Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan

Halaman 213 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

"Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta".

Berdasarkan ketentuan tersebut, telah jelas dinyatakan persyaratan-persyaratan dalam tuntutan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan putusan provisi yang harus dipenuhi, sedangkan dalil dari Para Penggugat sangat lemah dan tidak mendasar, maka tuntutan yang dimohonkan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

III. DALAM REKONPENSASI.

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam Pokok Perkara Kompensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa Berdasarkan Pasal 132 a dan b HIR, dengan ini pihak Tergugat IV Kompensi mengajukan gugatan Rekonpensi sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut:
 - a. Tergugat IV Kompensi menjadi Penggugat Rekonpensi.
 - b. Penggugat Kompensi menjadi Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa alasan Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat IV Kompensi mengajukan gugatan Rekonpensi, adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa apa yang telah terurai dalam jawaban Kompensi tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi ini.
 - b. Tanah KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih merupakan tanah milik TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta adalah tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, pada tahun 1961 berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan TNI AD seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$;
 - c. Pada tanggal 22 Nopember 1961, Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang Pembentukan Panitia

Halaman **214** dari **250** halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Ganti Rugi Perkebunan Karet dari PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia.

- d. Pada tanggal 21 Maret 1963, Pazidam V/Jaya mengirim surat kepada Kepala Inspeksi Agraria Nomor: B/121/III/1963 tentang Permohonan penaksiran harga tanah tersebut.
- e. Pada tanggal 30 Maret 1970, Pazidam V/Jaya mengirim surat kembali kepada Kepala Inspeksi Agraria DCI Djakarta Raya Nomor: B/97/V/3/1970 tentang Penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet.
- f. Menindak lanjuti surat Pazidam Jaya di atas, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria Nomor: 069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang Perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;
- g. Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (dua puluh satu juta empat ratus empat puluh sembilan ribu lima ratus rupiah).
- h. Berdasarkan Putusan dari Panitia Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor: KEP/171/5/1971-OT tanggal 4 Mei 1971 yang intinya memberi ijin kepada Pangdam Jaya/Jayakarta untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah).
- i. Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 sampai dengan 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$ tersebut, maka status tanah menjadi milik TNI AD.
- j. Bahwa sejak Tahun 1962 di lokasi tanah tersebut oleh TNI AD dibangun rumah dinas TNI AD dan diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, yang selanjutnya dihuni oleh Prajurit maupun PNS TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta

Halaman 215 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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

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



k. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan aset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04 Desember 2013, Kode UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD seluas \pm 366.190 m² dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku I Nomor 30504004, ini menunjukkan bahwa:

- 1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- 2) Keberadaan para Penghuni menempati/menghuni tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan Kodam Jaya/Jayakarta, sehingga tidak mempunyai *title* kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29).

l. Berdasarkan Surat Telegram Kasad Nomor: ST/187/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang Perintah untuk tertib penggunaan rumah dinas, maka pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2016 dan Jumat tanggal 3 Maret 2016, Kodam Jaya/Jayakarta memberitahukan kepada Ketua Rt. 01 sampai dengan Rt. 08 dan Ketua Rw. 08 Kel. Kebayoran Lama Jakarta Selatan bahwa akan dilaksanakan pendataan rumah dinas, dengan himbauan agar para penghuni KPAD/Kompelek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan menyiapkan data yang berkaitan penghunian rumah dinas.

m. Bahwa hasil pendataan yang dilaksanakan oleh Kodam Jaya/Jayakarta pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 terhadap penghuni rumah dinas KPAD/Kompelek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan ada sebanyak 323 (tiga ratus dua puluh tiga) rumah dinas, 203 (dua ratus tiga) rumah dinas tidak mau didata dan terhadap 120 (seratus dua puluh) rumah dinas yang telah didata diperoleh keterangan sebagai berikut :

- 1) TNI aktif : 18 rumah;
- 2) Purnawirawan : 38 rumah;

Halaman 216 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Warakawuri : 36 rumah;
 - 4) Putra/Putri : 22 rumah; dan
 - 5) Umum : 6 rumah.
- n. Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (dua puluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh putra/putri purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh pihak lain/orang umum yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan.
- o. Sesuai Surat Telegram Kasad Nomor: ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010, bahwa penghuni yang berhak menempati rumah dinas TNI AD adalah Prajurit/PNS TNI AD yang berdinis aktif, Purnawirawan dan Warakawuri masih diizinkan menempati rumah dinas selama belum memiliki rumah sendiri, sedangkan putra/putri dan pihak lain/orang umum tidak berhak menempati rumah dinas TNI AD.
- p. Bahwa keberadaan Para Penggugat dalam menempati rumah dinas TNI AD KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan karena Para Penggugat adalah putra/putri Purnawirawan/Pensiunan TNI AD yang dahulu mengikuti para orang tuanya dalam menempati rumah dinas TNI AD KPAD/ Komplek Kodam Tanah Kusir berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP).
- q. Bahwa setelah orang tua Para Penggugat tersebut meninggal dunia, seharusnya putra/putrinya menyerahkan rumah dinas TNI AD tersebut kepada Kodam Jaya/Jayakarta namun ternyata rumah dinas tersebut tidak diserahkan kepada Kodam Jaya/Jayakarta sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara menyebutkan "Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada negara" dan Pasal 11 ayat (9) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia menyebutkan "hak menempati rumah negara berakhir apabila anggota diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia", bahkan justru ada sebagian rumah dinas

Halaman 217 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir di pindahtangankan secara *illegal* kepada pihak lain yang tidak berhak menempati rumah dinas TNI AD,

- r. Bahwa oleh karena banyak ditemukan penghuni KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan yang tidak sah dan tidak berhak untuk menempati rumah dinas TNI AD maka selanjutnya terhadap para penghuni *illegal* tersebut dilakukan pendataan dan diberikan Surat Peringatan Tertulis untuk segera menyerahkan rumah dinas yang ditempatinya tersebut kepada Kodam Jaya/Jayakarta, adapun Surat Peringatan Tertulis tersebut diberikan kepada atas nama Bapak Triyogo Baroto (Lilik) beserta 16 orang penghuni KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan sebagai berikut :

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

- s. Bahwa langkah-langkah yang dilaksanakan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta dalam pelaksanaan pendataan dan rencana penertiban rumah dinas KPAD/Kompleks Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, selain itu merupakan wujud nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan aset Negara secara fisik sebagaimana diamanatkan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menyebutkan "Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum".

- t. Bahwa pada kenyataannya yang terjadi saat ini masih banyak Prajurit/PNS TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta yang belum mempunyai tempat tinggal dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsi TNI AD khususnya Kodam Jaya/Jayakarta, ada yang sampai mengontrak rumah di luar Kota Jakarta, sehingga rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan sangat

Halaman 218 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibutuhkan dan akan diperuntukkan bagi Prajurit/PNS TNI AD yang masih berdinast aktif.

4. Bahwa kedudukan Para Penggugat yang tidak punya hak untuk menempati rumah dinas TNI AD di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Putra/Putri Purnawirawan/Pesiunan TNI AD yang pada saat orang tua Para Penggugat masih berdinast aktif sebelum menghuni/menempati tanah dan bangunan di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta. Para Penggugat diberikan kesempatan oleh kesatuan untuk tinggal di atas tanah tersebut, ini sangat jelas tertuang dalam SIP atas nama Para Penghuni, sebagai berikut:
 - a. Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/364-4/VI/1988 tanggal 17 Juni 1988 atas nama Letkol (Purn) R.M. Djabadoen NRP. 130700 (orang tua dari Penggugat VIII) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 7A Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 1 Januari 1965.
 - b. Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/413-4/IV/2001 tanggal 5 April 2001 atas nama Ny. Sri Ratna Juwita janda dari Letko Inf S. Waridan (Alm) NRP. 11786 (orang tua dari Penggugat VII) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir No 15 A Rt.001/Rw.008, Tanah Kusir Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 28 Desember 1988.
 - c. Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/493-4/IV/2001 tanggal 5 April 2001 atas nama Sertu (Purn) H. Tugimin NRP. 407455 (orang tua dari Penggugat X) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No. 40 D Rt.004/Rw.008 Komplek Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15 April 1964.
 - d. Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/727-4/X1988 tanggal 4 Oktober 1988 atas nama Ny. K. Tobing janda dari Mayor (Purn) Ch. Simanungkalit (Alm) untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Komplek Tanah Kusir No.

Halaman 219 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)



21 D Rt.004/Rw.008 Komplek Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 15 April 1964.

5. Bahwa kedudukan Para Penggugat yang bukan anggota TNI AD/PNS TNI AD/orang umum/pihak lain (membeli dari PNS/Pensiunan/Janda PNS TNI AD) yang menempati rumah dinas di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir secara illegal karena hanya berdasarkan SIP penghuni terdahulu, Para Penggugat yang bukan anggota TNI AD/PNS TNI AD/orang umum/pihak lain lain jelas tidak mempunyai kualitas/kedudukan hukum sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, sebagaimana tertulis dalam SIP, sebagai berikut:
- a. Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: SIP/746-4/VII/1988 tanggal 19 Juli 1994 atas nama Ny. Armaniah janda Letda Czi Soedjari S. (Alm) (ditempati Penggugat VI) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jl. Cendrawasih No. 30 B Rt.002/Rw.008 Type Kelas rumah "K" Tanah Kusir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ditempati mulai tahun 1964.
 - b. Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/661-4/IX/1997 tanggal 27 September 1997 a.n. Ny. Wasiyati Janda PNS M.A. Moechroddji (Alm). NIP. 030139584 (ditempati oleh Penggugat IV) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih No. 31-B Rt.002/Rw.008, Tanah Kusir Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, ditempati mulai tanggal 20 Juni 1974.
 - c. Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/76-4/II/2006 tanggal 10 Pebruari 2006 atas nama Sri Rahayu Penata Muda (III/a) NIP 030193349 (ditempati Penggugat V) yang dikeuarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Jl. Cendrawasih No. 36 B Rt.002/Rw.008 Tanah Kusir, ditempati mulai tanggal 1 September 2005.
 - d. Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : SIP/577-4/VI/1994 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Oyon S. Peltu (Purn) NRP 34099 (ditempati Penggugat II) yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya/Jayakarta untuk menempati rumah dinas AD yang terletak di Komplek Tanah Kusir Rt.002/Rw.008 No.48 B, ditempati mulai tanggal 10 April 1964.
6. Bahwa sudah sangat jelas bahwa KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalag BMN berupa rumah dinas/Rumah Negara milik TNI AD

Halaman 220 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperuntukkan bagi Prajurit TNI AD/PNS TNI AD, Purnawirawan, Warakawuri/Janda Prajurit/PNS TNI AD beserta keluarga yang menjadi tanggungannya.

7. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menyebutkan:

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

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

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

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

8. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyebutkan "Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggungjawab mengamankan dan memelihara Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya".

9. Berdasarkan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyebutkan:

ayat (1). Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya.

ayat (2). Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum.

10. Berdasarkan Pasal 1 huruf f Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia menyebutkan "Pengguna Barang (PNB) Milik Negara di lingkungan

Halaman 221 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dephan dan TNI adalah Menteri yang memiliki kewenangan penggunaan barang milik negara di lingkungan Dephan dan TNI”.

11. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta melaksanakan tindakan penertiban atas rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir terhadap pihak-pihak yang tidak berhak karena rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan sangat dibutuhkan oleh Prajurit/PNS TNI AD yang masih berdinasi aktif, penertiban ini adalah salah satu cara pengamanan secara fisik sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 karena KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah Barang Milik Negara berupa rumah Negara.
12. Sebelum dilakukan penertiban terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir beserta para penghuninya, TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta terlebih dahulu melakukan:
 - 1) Pendekatan/negosiasi dan langkah-langkah persuasif.
 - 2) Mengundang para penghuni rumah dinas untuk mendapatkan penjelasan dan telah memberitahukan rencana penertiban dan pengosongan.
 - 3) Secara tertulis memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.
13. Bahwa setelah negosiasi dan langkah-langkah persuasif yang dilakukan Penggugat Rekonpensi tidak diindahkan, kemudian dikirimkan surat peringatan tertulis 1 sampai dengan 3.
14. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang tanpa hak tetap menempati rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir meskipun sudah diperingatkan secara baik-baik dan patut untuk mengosongkan rumah dinas yang ditempatinya merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta merusak hak subyektif Penggugat Rekonpensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi karena tidak dapat memanfaatkan rumah dinas tersebut sesuai peruntukannya yaitu untuk ditempati/dihuni oleh anggota TNI/PNS TNI AD yang berdinasi aktif. Sehingga justru banyak TNI/PNS TNI AD yang berdinasi aktif yang masih mengontrak rumah, ini merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena itu Penggugat

Halaman 222 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Rekonpensi akan mengajukan tuntutan ganti rugi *materiil* maupun *immaterial* terhadap Tergugat Rekonpensi.

15. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPPerdata bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:

- perbuatan yang melanggar hukum;
- adanya kerugian;
- adanya kesalahan;
- hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa yang dimaksud perbuatan yang melanggar hukum yaitu perbuatan meliputi berbuat dan tidak berbuat.

16. Bahwa sesuai ketentuan tersebut di atas, sangat jelas apa yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan menempati rumah dinas milik Kemhan cq. TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir setelah orang tua Para Tergugat Rekonpensi pensiun/meninggal dunia tetap menempati/menghuni rumah dinas tersebut tanpa izin dari Kodam Jaya/Jayakarta dan bahkan berkeinginan untuk memiliki yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara *materiil* dan *immaterial*.

17. Bahwa dalam menghitung kerugian *materiil*, Penggugat Rekonpensi hanya akan menuntut kerugian selama 5 tahun terakhir dari Tergugat Rekonpensi semenjak menghuni rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir tanpa hak, dengan perhitungan biaya sewa rumah perbulan sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dikalikan 5 tahun (60 bulan) kepada setiap Tergugat Rekonpensi. Jadi setiap Tergugat Rekonpensi harus membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), karena Para Tergugat Rekonpensi ada 13 (tiga belas) orang maka jumlah kerugian *materiil* yang harus dibayar adalah Rp. 1.560.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh juta rupiah).

18. Bahwa kerugian *immaterial* sebagai akibat tercemarnya nama baik, kehormatan serta waktu dan tenaga yang tercurah untuk menyelesaikan persoalan ini jika dinilai dengan rupiah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat Rekonpensi, sehingga total

Halaman 223 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian baik *materiil* maupun *immateriil* seluruhnya sebesar Rp. 6.560.000.000,- (enam milyar lima ratus enam puluh juta rupiah).

19. Bahwa agar Para Tergugat Rekonpensi nanti mau secara sukarela memenuhi isi putusan perkara ini, berdasarkan Pasal 225 HIR dan Pasal 256 RBG maka wajar bila kepadanya dikenakan hukuman membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap ia lalai, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan kepada Penggugat Rekonpensi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat IV seluruhnya;

DALAM PROVISI

- Menolak seluruh tuntutan Provisi dari Para Penggugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap:
 - a. Batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 sampai dengan 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962.
 - b. Buku Barang Inventaris TNI AD Nomor: 30504004 aatas nama Kodam Jaya/Jayakarta.
 - c. Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor UAKPB: 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 4 Desember 2013 atas nama Kodam Jaya/Jayakarta.
4. Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konpensi

Halaman 224 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 6.560.000.000,- (enam milyar lima ratus enam puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- a. kerugian materiil sebesar Rp. 1.560.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh juta rupiah).
- b. kerugian immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
5. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat Rekonpensi semula para Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALIL PARA PENGGUGAT

1. Bahwa Para Penggugat mengaku menderita kerugian akibat tindakan pengusiran dan penggusuran secara paksa dari tanah dan bangunan di lingkungan RT.01, 02, 04 dan 08, RW.08 Kelurahan Kebayoran Lama Jakarta Selatan pada tanggal 17 Maret 2017, 17 April 2017 dan 2 Juni 2017 yang dilakukan oleh Tergugat I.
2. Bahwa Para Penggugat mengaku rumah objek sengketa yang ditempatinya dimaksud bukanlah rumah dinas karena Para Penggugat telah memiliki dan menghuni rumah objek sengketa selama puluhan tahun termasuk merenovasi dan membayar PBB dan listrik.

B. DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Tentang Perkara Yang Sedang Diperiksa Oleh Pengadilan Negeri Lain (*Litis Pendentie*)

1. Bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo*, Para Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan register perkara No. 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 25 April 2017 jo. 448/Pdt/2018/PT.DKI tanggal 27 September 2018 dan untuk perkara No. 167/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 25 April 2017, masih dalam proses pemeriksaan Pengadilan Tinggi DKI dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Terkait perkara No. 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, dapat kami uraikan lebih lanjut sebagai berikut :

Halaman 225 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Para Pihak	<p>Penggugat</p> <ol style="list-style-type: none">1. RM Tri Yoga Barata2. Adang Sudrajat3. Sri Sulastri4. M. Trimun5. Victor Simanungkalit6. Dede Simanungkalit7. Yayah <p>Tergugat</p> <p>Kementerian Pertahanan RI cq. Panglima TNI RI cq. Kepala Staf TNI AD cq. Kodam Jaya</p>
Putusan PN Jakarta Timur Tanggal 13 Maret 2018	<p>Dalam Eksepsi:</p> <p>Menerima Eksepsi dari Tergugat;</p> <p>Dalam Pokok Perkara:</p> <p>Dalam Konpensasi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; <p>Dalam Rekonpensasi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensasi/Tergugat dalam Konpensasi tidak dapat diterima; <p>Dalam Konpensasi/ Rekonpensasi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensasi /Penggugat dalam Konpensasi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.636.000,- (enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah)
Putusan PT DKI Jakarta No.448/Pdt/2018/PT.DKI tanggal 27 September 2018	<p>Mengadili:</p> <ul style="list-style-type: none">- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat ;- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Maret 2018

Halaman 226 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



	<p>yang dimohonkan banding sekedar mengenai sistematika diktum putusan, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut;</p> <p>Dalam Konvensi :</p> <p>Dalam Eksepsi :</p> <ul style="list-style-type: none">- Menolak eksepsi Tergugat ; <p>Dalam Pokok Perkara :</p> <ul style="list-style-type: none">- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; <p>Dalam Rekonvensi :</p> <ul style="list-style-type: none">- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ; <p>Dalam Konvensi dan Rekonvensi :</p> <ul style="list-style-type: none">- Menghukum para Pembanding / para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
--	--

3. Terkait perkara Nomor 167/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM, dapat kami uraikan sebagai berikut :

Para Pihak	<p>Penggugat</p> <ol style="list-style-type: none">1. Alex R. Poluan2. Titah Anna Tangdilitan3. Lince Lamour4. Abdul Rokhim5. Rusmeta Naudur S.6. Ir. Marudut H. Sihombing <p>Tergugat</p> <p>Kementerian Pertahanan RI cq. Panglima TNI RI cq. Kepala Staf TNI AD cq. Kodam Jaya</p>
Putusan PN Jakarta Timur	<p>Dalam Eksepsi:</p> <p>Menerima Eksepsi dari Tergugat;</p>



Tanggal 13 Maret 2018	<p>Dalam Pokok Perkara:</p> <p>Dalam Konpensasi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; <p>Dalam Rekonpensasi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensasi/Tergugat dalam Konpensasi tidak dapat diterima; <p>Dalam Konpensasi/ Rekonpensasi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensasi /Penggugat dalam Konpensasi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.536.000,- (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah)
-----------------------	---

4. Bahwa terhadap perkara-perkara tersebut di atas subyek dan obyek perkaranya adalah sama dengan perkara *a quo* (*litis pendentie*) sehingga apabila diperiksa kembali di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maka bukan tidak mungkin akan terjadi putusan yang berbeda dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.
5. Bahwa oleh terhadap perkara *a quo* telah diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan belum berkekuatan hukum tetap maka sudah sepatutnya apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*.
6. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. DALAM PROVISI

Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak permohonan provisi Para Penggugat yang memohon agar Para Tergugat tidak melaksanakan aktivitas apapun di dalam objek sengketa, karena Para Penggugat hanyalah para penghuni ilegal (tidak memiliki SIP sebagaimana diakui sendiri dalam surat gugatan) yang tidak berhak melarang pemerintah cq. TNI dalam melakukan penertiban atas aset negara.

Halaman 228 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



D. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Riwayat / Kronologis Tanah Objek Sengketa

1. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan Rumah Dinas milik TNI AD C.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) KOMPLEK KODAM JAYA TANAH KUSIR.
2. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jalan Cendrawasih, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah tanah milik TNI AD hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m², telah diukur dan diberi tanda batas patok bertuliskan TNI AD dari No.1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah tahun 1962, dan telah tercatat dalam Buku Inventaris TNI AD Buku-1 Nomor 30504004 serta telah menjadi Barang Milik Negara dengan Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD.
3. Bahwa selanjutnya, untuk menegaskan dalil tersebut Turut Tergugat I sampaikan kronologis/riwayat tanah dan bangunan Rumah Dinas TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek KPAD/Kodam Jaya Tanah Kusir, sebagai berikut :

Data Teknis:

- a) Lokasi : Jl. Arteri Pondok Indah/Iskandar Muda Kel. Kebayoran Lama Selatan, Tanah Kusir Jakarta selatan.
- b) Luas : Tanah + 366.190 M2.
- c) Status : Tanah Milik TNI AD tercatat dalam buku-I IKMN

Halaman 229 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kodam Jaya Nomor Reg 30504004 seluas +
366.190 M2.

- d) Hasil penguasaan tanah bekas perkebunan karet PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162/1961 tanggal 9 Agustus 1961 dikuasai oleh Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas 366.190 m².
- e) Peruntukan : Perumahan dinas TNI AD, yang terdiri dari :
- (2) Perumahan Kodam \pm 163.120 M²; dan
 - (3) Perumahan Kostrad \pm 203.070 M².
- f) Kronologis perolehan KPAD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan oleh TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta, yaitu :
- 1) Tanah Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jl. Cendrawasih merupakan Tanah Milik TNI AD c.q Kodam Jaya adalah tanah bekas Perkebunan Karet milik PT. Perusahaan Dagang dan PT. Perkebunan Istana Indonesia, yang pada tahun 1961 berdasarkan surat Keputusan Paperda Djaya Nomor 162 diambil untuk menjadi milik Negara untuk kepentingan Angkatan Darat seluas \pm 366.190 M²;
 - 2) Pada Tanggal 22 Nopember 1961 Paperda Djaya mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 214 tentang pembentukan Panitia penyelesaian ganti rugi perkebunan karet dari PT. Perusahaan Dagang dan Perkebunan Istana Indonesia.
 - 3) Pada tahun 1963 Pazidam-V/Jaya dengan surat Nomor: B/121/III/1963 tanggal 21 Maret 1963, mengajukan permohonan penaksiran harga tanah dimaksud kepada kepala Inspeksi Agraria.
 - 4) Pada tahun 1970 Pazidam-V/Jaya mengajukan surat kembali kepada kepala Inspeksi Agraria DCI Djakarta Raya Nomor B/97/V/3/1970 tanggal 30 Maret 1970 tentang penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet.
 - 5) Menindak lanjuti Surat Pazidam Jaya tersebut, Gubernur DKI mengirimkan surat kepada Kepala Inpeksi Agraria dengan Surat No.069/BK-WK.III/70 tanggal 21 Juli 1970 tentang perintah melakukan penaksiran harga ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet;

Halaman 230 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



- 6) Pada tanggal 1 Agustus 1970, Panitia Penaksiran telah memutuskan besarnya ganti rugi atas tanah bekas perkebunan karet dengan nilai Rp. 21.449.500,- (Dua puluh satu juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah)
- 7) Bahwa berdasarkan hasil Tim Penaksir tersebut, Kepala Staf Angkatan Darat mengeluarkan Surat Keputusan Nomor KEP 171/5/1971 – OT tanggal 4 Mei 1971 yang memutuskan memberi ijin kepada Pangdam Jaya untuk melaksanakan pembayaran atas tanah penguasaan TNI AD di Tanah Kusir bekas perkebunan karet milik PT. Perkebunan Istana Indonesia dengan biaya sebesar-besarnya Rp. 965.227,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah);
- 8) Bahwa tanah dimaksud telah diukur dan diberi tanda batas patok yang bertuliskan TNI AD dari No. 1 s.d. 84 sesuai Surat Ukur Djawatan Pendaftaran Tanah 1962 dan dengan telah dibayarnya tanah penguasaan Paperda Jaya atas tanah bekas perkebunan karet seluas $\pm 366.190 \text{ m}^2$, maka status tanah menjadi milik TNI AD.
- 9) Bahwa Sejak Tahun 1962 di lokasi tersebut oleh TNI AD telah dibangun Rumah Dinas TNI AD dan diberi nama Komplek Perumahan Angkatan Darat (KPAD) Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, yang selanjutnya dihuni oleh Prajurit maupun PNS TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya.
- 10) TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset TNI AD dengan mendaftarkan menjadi Barang Milik Negara (BMN) sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) tanggal 04-12-2013, Kode UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD seluas $\pm 366.190 \text{ M}^2$. Dan tercatat dalam buku Inventaris TNI AD Buku-I Nomor 30504004, hal ini menunjukkan bahwa :
 - (a) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD c.q. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir Jakarta Selatan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.



(b) Keberadaan para Penghuni didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya, sehingga tidak mempunyai titel kepemilikan hak atas tanah dan bangunan serta harus tunduk dan patuh terhadap aturan internal dari TNI AD c.q. Kodam Jaya. (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29*).

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

12) Bahwa hasil pendataan yang dilaksanakan oleh Kodam Jaya/Jayakarta pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 terhadap penghuni rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan ada sebanyak 323 rumah dinas, 203 rumah dinas tidak mau didata dan terhadap 120 rumah dinas yang telah didata diperoleh keterangan sebagai berikut :

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

13) Bahwa dari hasil pendataan tersebut di atas, diketahui terdapat 22 (duapuluh dua) rumah dinas yang dihuni oleh putra/putri purnawirawan dan 6 (enam) rumah dinas yang dihuni oleh orang umum, yang tidak berhak menempati rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan.

14) Bahwa sesuai Surat Telegram Kasad Nomor ST/1555/2010 tanggal 30 Agustus 2010 bahwa penghuni yang berhak menempati rumah dinas TNI AD adalah Prajurit/PNS TNI AD aktif, purnawirawan dan warakawuri masih diizinkan selama

Halaman 232 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



belum memiliki rumah sendiri, sedangkan putra/putri dan orang umum tidak berhak menempatinnya.

- 15) Bahwa keberadaan para Penggugat dalam menempati Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir, Jakarta Selatan karena para Penggugat adalah putra/putri purnawirawan TNI AD/PNS TNI AD yang dahulu mengikuti para orangtuanya dalam menempati Rumah Dinas TNI AD yang menempati Rumah Dinas TNI AD di KPAD Komplek Kodam Tanah Kusir berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP).
- 16) Bahwa setelah orangtua dari para Penggugat tersebut meninggal dunia, seharusnya putra/putrinya menyerahkan Rumah Dinas TNI AD tersebut kepada Kodam Jaya, namun ternyata Rumah Dinas tersebut tidak diserahkan kepada Kodam Jaya, bahkan sebagian justru ada yang di pindahtangankan kepada orang-orang yang tidak berhak menempati Rumah Dinas TNI AD tanpa ijin Kodam Jaya.
- 17) Bahwa oleh karena banyak ditemukan penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan yang tidak sah dan tidak berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD maka selanjutnya terhadap para penghuni ilegal tersebut dilakukan pendataan dan diberikan Surat peringatan Tertulis untuk segera menyerahkan Rumah Dinas yang ditempatinya tersebut kepada Kodam Jaya, adapun Surat Peringatan Tertulis tersebut diberikan kepada a.n. Bapak Triyogo Baroto (Lilik) beserta 16 orang penghuni KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan sebagai berikut :
 - (a) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/780/III/2107 tanggal 17 Maret 2017 tentang Peringatan Tertulis-1;
 - (b) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1067/IV/2017 tanggal 17 April 2017 tentang Peringatan Tertulis-2; dan
 - (c) Surat pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1753/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017 tentang Peringatan Tertulis-3.
- 18) Bahwa langkah-langkah yang dilaksanakan TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam pelaksanaan pendataan dan rencana penertiban rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, selain itu merupakan wujud nyata ketegasan sikap dan

Halaman 233 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung jawab TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan Aset Negara.

19) Bahwa pada kenyataannya yang terjadi saat ini masih banyak prajurit TNI AD c.q Kodam Jaya/Jayakarta dan PNS TNI AD yang belum mempunyai tempat tinggal (mengontrak rumah) untuk mendukung tugas pokok TNI AD khususnya Kodam Jaya/Jayakarta, sehingga rumah dinas KPAD Tanah Kusir Jakarta Selatan akan diperuntukkan bagi prajurit TNI AD yang masih aktif.

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Tanah dan Bangunan Rumah Dinas TNI AD di KPAD/Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir merupakan Tanah dan bangunan Milik TNI AD c.q. Kodam Jaya /Jayakarta.

Tangkisan atas dalil Para Penggugat

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dalam positanya yang mengaku memiliki tanah bangunan objek sengketa dengan mendasarkan pada telah dibayarnya Pajak Bumi Bangunan dan listrik.
2. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan harus ditolak karena pembayaran Pajak Bumi Bangunan dan listrik bukanlah merupakan bukti kepemilikan.
3. Bahwa terhadap hal tersebut di atas, dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa SPPT PBB bukan merupakan bukti hak kepemilikan berdasarkan:
 - (1) Pasal 4 ayat (1) Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 tahun 1994 yang menyatakan:
"Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak."
 - (2) Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, menyatakan bahwa :
"surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan."

Halaman 234 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



4. Bahwa sebagaimana juga telah ditegaskan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara yang merupakan petunjuk teknis dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara yaitu Bab IV Penghunian Rumah Negara angka 2 huruf a, bahwa kewajiban penghuni rumah negara salah satunya adalah: 4) membayar pajak-pajak, retribusi dan lain-lain yang berkaitan dengan penghunian rumah negara;
5. Bahwa keberadaan Para Penggugat yang terdiri putra-putri purnawirawan Prajurit/PNS TNI AD dalam menempati Rumah Dinas TNI AD di Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena dahulu mengikuti orangtuanya yang menempati Rumah Dinas TNI AD berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya, jika para Penggugat bukan putra/putri Prajurit TNI AD/PNS TNI AD maka tidak mungkin dapat tinggal/menempati Rumah Dinas TNI AD.
6. Bahwa masa berlaku SIP tersebut adalah 3 (tiga) tahun dan harus diperpanjang setelah masa berlakunya habis, dimana hal ini telah dilakukan oleh para Penghuni terdahulu yang berhak untuk menempati Rumah Dinas TNI AD yang selalu memperpanjang masa berlakunya SIP tersebut kepada Kodam Jaya.
7. Bahwa keberadaan para Penghuni Rumah Dinas TNI AD Komplek Kodam Jaya Tanah Kusir adalah karena ditempatkan Kodam Jaya berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta, maka dengan sendirinya para Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan para Penghuni dan tidak mempunyai hak kepemilikan.
8. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan rumah objek sengketa bukanlah rumah negara karena menurut Para Penggugat, seandainya objek sengketa merupakan rumah negara, maka seharusnya Para Penggugat tidak diperbolehkan menempati rumah karena Para Penggugat bukan anggota aktif TNI AD dan tidak memiliki SIP.
9. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan harus ditolak karena tindakan Para Penggugat yang menempati rumah negara tanpa adanya SIP justru membuktikan bahwa Para Penggugat telah menguasai, menempati aset yang bukan haknya, padahal jelas-jelas

Halaman 235 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Para Penggugat menyatakan bahwa aset tersebut milik negara, hal tersebut merupakan tindakan yang bermaksud merebut aset negara. Mohon kiranya Majelis Hakim menilai itikad Para Penggugat berakibat hilangnya aset negara yang berdampak pada kerugian negara.

10. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada riwayat/kronologis tersebut di atas, objek sengketa merupakan Barang Milik Negara yang diperuntukkan sebagai rumah dinas (perumahan dinas Yonzikon-11 Menzikon dan perumahan dinas Direktorat Zeni Angkatan Darat).
11. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan penertiban rumah dinas (pengosongan) merupakan perbuatan eksekusi yang harus didasarkan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
12. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan harus ditolak karena penertiban rumah dinas *a quo* adalah terhadap pihak-pihak yang secara ilegal telah menempati rumah dinas (yakni bukan anggota TNI Aktif dan tidak memiliki SIP), sehingga penertiban rumah dinas tidak memerlukan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
13. Bahwa penertiban rumah dinas (pengosongan) terhadap pihak-pihak yang secara ilegal telah menempati rumah dinas (yakni bukan anggota TNI Aktif dan tidak memiliki SIP) adalah bentuk pengamanan atas Barang Milik Negara sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jo Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah yang menyebutkan:
Ayat (1) Pengelola Barang, pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib melakukan pengamanan barang milik Negara/daerah yang berada dalam penguasaannya.
Ayat (2) Pengamanan barang milik Negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.
14. Bahwa sebaliknya Para Penggugat justru yang beritikad tidak baik dengan mengakui obyek sengketa sebagai miliknya dengan mengajukan beberapa gugatan terhadap Negara, yang berpotensi hilangnya aset negara dan merugikan Negara, selain itu juga tindakan Para Penggugat yang menguasai dan menempati obyek sengketa yang

Halaman 236 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan haknya adalah perbuatan melawan hukum sehingga Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Maka, berdasarkan hal tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Provisi:

Menolak permohonan provisi Para Penggugat.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

I. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum (*Legal Standing*)

1. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil dengan alasan bahwa PARA PENGGUGAT tidak berkualitas dan tidak memiliki kapasitas hukum sebagai PENGGUGAT karena tidak memiliki hak dan dasar hukum atas penghunian Rumah Negara obyek perkara *a quo*.

PARA PENGGUGAT adalah istri para pensiunan dan/atau ahli waris para pensiunan Tentara Nasional Indonesia, dan tidak ada satupun dari PARA PENGGUGAT yang berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil aktif.

2. Bahwa PARA PENGGUGAT bukanlah penghuni sah atas Rumah Negara *in cassu* karena PARA PENGGUGAT tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, oleh sebab itu PARA PENGGUGAT tidak berkualitas dan tidak memiliki

Halaman 237 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



kapasitas hukum sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo* karena bukan sebagai pemilik dan/atau penghuni sah atas rumah yang menjadi obyek perkara.

Untuk lebih jelasnya isi ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara kami kutip sebagai berikut:

"Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri."

3. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara ditentukan bahwa untuk dapat menghuni rumah negara, harus memiliki Surat Izin Penghunian yang dikeluarkan oleh instansi yang bersangkutan.

Pada surat gugatannya, PARA PENGGUGAT tidak pernah menyebutkan adanya Surat Izin Penghunian Rumah Negara.

Untuk lebih jelasnya isi ketentuan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara kami kutip sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghunian.*
- (2) Surat Izin Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan oleh Pejabat yang berwenang pada instansi yang bersangkutan.*
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah jelas dan tidak terbantahkan bahwa PARA PENGGUGAT tidak berkualitas dan tidak memiliki kapasitas hukum sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo* karena menghuni dan menguasai Rumah Negara secara tidak sah, oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
5. Bahwa PARA PENGGUGAT bukanlah penghuni sah atas Rumah Negara *in cassu* karena PARA PENGGUGAT sudah bukan berstatus sebagai Pegawai Negeri (Pensiunan) sebagaimana yang dimaksud ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara oleh sebab itu PARA PENGGUGAT tidak

Halaman 238 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



berkualitas dan tidak mempunyai kapasitas hukum sebagai PARA PENGGUGAT.

Untuk lebih jelasnya isi ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara kami kutip sebagai berikut:

"Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri."

6. Bahwa sebagaimana disampaikan oleh Para Penggugat dalam angka III pada halaman 8 s.d 11 Gugatan akan kami tanggapi sebagai berikut:
Pada angka 1 halaman 8 s.d 9 Para Penggugat hanya menjelaskan bahwa:

"Bahwa para penghuni perumahan tersebut diminta pindah pada tahun 1962 seiring dengan telah selesainya dibangun rumah semi permanen di daerah Tanah Kusir pada Tahun 1962. Dst.."

Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 1 tersebut, Para Penggugat tidak ada menyampaikan suatu dokumen apapun yang dapat menjadi dasar untuk menempati ataupun memperoleh suatu hak atas rumah-rumah tersebut, atau dokumen yang menjadi dasar perolehan terhadap suatu hak atas tanah terhadap rumah-rumah sebagaimana dimaksud.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Para Penggugat pada dasarnya juga tidak dapat mencantumkan dasar perolehan yang sah untuk melakukan klaim sebagai penghuni ataupun pemilik atas rumah-rumah dimaksud.

7. Bahwa dalam penjelasan lebih lanjut Para Penggugat pada gugatannya juga tidak ada satupun dalil yang menyebutkan dasar penghunian PARA PENGGUGAT pada objek perkara. PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan Surat Izin Penghunian sebagaimana yang disyaratkan untuk menghuni suatu Rumah Negara.
8. Bahwa sebagaimana disampaikan oleh Para Penggugat Dalam I. Kedudukan Para Penggugat pada halaman 4 s.d 6 yang menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik rumah pada alamat-alamat dimaksud dengan mencantumkan SPT PBB sebagai dasar merupakan hal yang keliru, hal ini disebabkan SPT PBB bukanlah merupakan Bukti Kepemilikan.



Bahwa SPT PBB merupakan Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak (KPP) mengenai Pajak Terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak yang harus dilunasi wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Hal tersebut tidak dapat disangkutpautkan dengan kepemilikan tanah, dimana untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dikuasai harus disertai dengan pendaftaran tanah terlebih dahulu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sudah jelas dan tidak terbantahkan bahwa PARA PENGGUGAT tidak berkualitas dan tidak memiliki kapasitas hukum sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo* karena menghuni dan menguasai objek perkara secara tidak sah, oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

1. Bahwa dalam gugatan halaman 8 angka 6 huruf b *jo.* halaman 20 angka 7.2 Penggugat menyatakan "Bahwa TURUT TERGUGAT II merupakan pihak yang tanpa hak dan melawan hukum melakukan tindakan: 2. Menerbitkan Surat Keterangan Bukti Pendaftaran Rumah Negara (SKBPRN) dengan penetapan huruf Daftar Nomor (HDNo) untuk digunakan Tergugat I dalam penetapan status Rumah Negara yang dimiliki oleh Para Penggugat dan dasar dalam perencanaan anggaran pemeliharaan dan perawatan Rumah Negara".
2. Bahwa dalam gugatannya secara keseluruhan PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan Huruf Daftar Nomor (HDNo) yang dimaksud secara pasti dan akurat terhadap objek perkara *a quo*.
3. Bahwa dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas, PARA PENGGUGAT tidak mampu menjelaskan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TURUT TERGUGAT II terhadap objek perkara mana yang dimaksud oleh PARA PENGGUGAT.
4. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quountuk* menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Halaman 240 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh uraian yang TURUT TERGUGAT II kemukakan pada bagian Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas TURUT TERGUGAT II berdasarkan bukti-bukti kuat dan otentik;
3. Bahwa sehubungan dengan pernyataan PARA PENGGUGAT dalam halaman 8 angka 6 *jo* halaman 20 angka 7 pada gugatan *a quo*, akan TURUT TERGUGAT II tanggap sebagai berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, dalam Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) pada intinya mengatur bahwa setiap rumah negara wajib didaftarkan oleh pimpinan instansi yang bersangkutan kepada Menteri (dalam hal ini Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat);
 - b. Lebih lanjut berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara dalam Bab II.2. Tata Cara Pendaftaran Rumah Negara mengatur:
 1. Pimpinan Instansi dalam hal ini Pejabat Eselon I atau pejabat yang ditunjuk mendaftarkan rumah negara yang diperoleh dari pengadaan rumah negara melalui pembangunan, pembelian, tukar menukar atau hibah kepada Direktur Jenderal Cipta Karya dalam hal ini:
 - a) Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan untuk rumah negara yang terletak di DKI Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi;
 - b) Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan melalui Kepala Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Provinsi yang membidangi rumah negara di provinsi untuk rumah negara yang terletak di luar DKI Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi, sebagai pelaksanaan tugas pembantuan.
 2. Kelengkapan pendaftaran: a. surat permohonan pendaftaran; b. daftar inventarisasi; c. kartu legger; d. gambar legger/gambar arsip rumah dan gambar situasi; e. fotokopi keputusan otorisasi pembangunan rumah/ surat keterangan perolehan dari instansi yang bersangkutan; f. fotokopi tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan tanah; g. fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat keterangan membangun dari instansi yang bersangkutan.

3. Direktorat Jenderal Cipta Karya dalam hal ini Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan mendaftar dan memberikan Surat Keterangan Bukti Pendaftaran Rumah Negara (SKBPRN) dengan penetapan Huruf Daftar Nomor (HDNo), selanjutnya HDNo digunakan dalam penetapan status rumah negara, dan sebagai dasar dalam perencanaan anggaran pemeliharaan dan perawatan rumah negara.
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, pendaftaran Rumah Negara dan penerbitan Surat Keterangan Bukti Pendaftaran Rumah Negara (SKBPRN) dengan penetapan (HDNo) tidak serta merta dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II, akan tetapi berdasarkan adanya usulan pimpinan instansi masing-masing Kementerian/Lembaga kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- d. Bahwa sudah sangat jelas telah diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai tugas dan fungsi TURUT TERGUGAT II dalam hal tata cara pendaftaran Rumah Negara.
- e. Bahwa dengan demikian tidak benar PARA PENGGUGAT menyebutkan perbuatan TURUT TERGUGAT II yang tanpa hak dan melawan hukum melakukan tindakan menerima daftar Rumah Negara dan penerbitan Surat Keterangan Bukti Pendaftaran Rumah Negara (SKBPRN) dengan penetapan (HDNo.)

Berdasarkan seluruh uraian dan dasar hukum yang TURUT TERGUGAT II sampaikan, baik dalam Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* dapat memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- a. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*) untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Membebaskan biaya perkara kepada PARA PENGGUGAT.

Atau

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

Halaman 242 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV/ Tergugat Konvensi I, II, III, IV tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.16.186.000,- (enam belas juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, para Penggugat dalam konvensi/para Tergugat dalam rekonvensi melalui Kuasanya telah menyatakan banding sesuai Akte Permohonan Banding Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 11 Juli 2019 dan telah diberitahukan kepada Tergugat I dalam konvensi/Penggugat I dalam rekonvensi pada tanggal 5 Desember 2019, kepada Tergugat II dalam konvensi/Penggugat II dalam rekonvensi pada tanggal 20 Desember 2019, kepada Tergugat III dalam konvensi/Penggugat III dalam rekonvensi pada tanggal 4 November 2019, kepada Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat IV dalam rekonvensi dan Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 15 Agustus 2019 serta kepada Turut Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut para Pembanding semula para Penggugat dalam konvensi/para Tergugat dalam rekonvensi mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 29 Agustus 2019 dan telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I dalam konvensi/Penggugat I dalam rekonvensi pada tanggal 17 Oktober 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II dalam konvensi/Penggugat II dalam

Halaman 243 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonpensi pada tanggal 20 Desember 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III dalam konpensi/Penggugat III dalam rekonpensi pada tanggal 17 Oktober 2019, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV dalam konpensi/Penggugat IV dalam rekonpensi pada tanggal 16 Desember 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 9 Desember 2019 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 September 2019;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi tersebut, Terbanding I semula Tergugat I dalam konpensi/Penggugat I dalam rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 30 Oktober 2019 dan telah disampaikan kepada para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi pada tanggal 30 April 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi tersebut, Terbanding II semula Tergugat II dalam konpensi/Penggugat II dalam rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 27 Desember 2019 dan telah disampaikan kepada para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi pada tanggal 13 Januari 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi tersebut, Terbanding III semula Tergugat III dalam konpensi/Penggugat III dalam rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 21 Januari 2020 dan telah disampaikan kepada para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi pada tanggal 27 Januari 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi tersebut, Terbanding IV semula Tergugat IV dalam konpensi/Penggugat IV dalam rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Risalah Penerimaan

Halaman **244** dari **250** halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kontra Memori Banding Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 21 Januari 2020 dan telah disampaikan kepada para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensasi/para Tergugat dalam rekonsensi pada tanggal 27 Januari 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensasi/para Tergugat dalam rekonsensi tersebut, Terbanding V semula Tergugat V dalam konpensasi/Penggugat V dalam rekonsensi telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 28 Februari 2020 dan telah disampaikan kepada para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensasi/para Tergugat dalam rekonsensi pada tanggal 4 Maret 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta untuk pemeriksaan di tingkat banding, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menyampaikan pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara kepada para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensasi/para Tergugat dalam konpensasi pada tanggal 20 Agustus 2019, kepada Terbanding I semula Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat I dalam rekonsensi pada tanggal 5 Desember 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II dalam konpensasi/Penggugat II dalam rekonsensi pada tanggal 23 Maret 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III dalam konpensasi/Penggugat III dalam rekonsensi pada tanggal 23 Agustus 2019, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV dalam konpensasi/Penggugat IV dalam rekonsensi, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 15 Agustus 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensasi/para Tergugat dalam rekonsensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensasi/para Tergugat dalam rekonsensi telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Halaman 245 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019 dengan alasan-alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim Tingkat Pertama memeriksa perkara Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019 telah keliru dalam penerapan hukumnya dalam perkara *a quo*;
- Bahwa objek perkara sebagaimana telah diuraikan dan dibuktikan oleh para Penggugat dalam gugatan, replik, bukti-bukti, keterangan saksi dan kesimpulan adalah tentang rumah bukan tentang tanah yaitu bahwa rumah yang dihuni oleh para Penggugat selama ini adalah bukan merupakan Rumah Negara;
- Bahwa bila para Penggugat menarik penjual rumah sebagai pihak dalam perkara ini maka seakan-seakan para Penggugat setuju dengan isi surat somasi Tergugat I padahal belum terbukti rumah *a quo* adalah Rumah Negara;
- Bahwa apabila Pengadilan memutuskan rumah para Penggugat adalah Rumah Negara, maka berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap itu para Penggugat akan menggugat para penjual rumah tersebut;
- Bahwa tuntutan (petitum) para Penggugat kepada Negara in casu para Tergugat adalah sudah tepat dan benar dan tidak bertentangan dengan posita gugatan para Pengguga adalah Institusi Pemerintah (Negara) yang mengklaim bahwa rumah obyek sengketa adalah Rumah Negara;

Dan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ditingkat banding untuk memutus sebagai berikut :

I. Dalam Provisi

- Menyatakan rumah-rumah para Penggugat (dengan rincian seperti tersebut dalam memori banding) dapat dihuni oleh para Penggugat sejak didaftarkan gugatan ini hingga memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
- Memerintahkan kepada para Tergugat sejak didaftarkannya gugatan ini hingga perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, agar menghentikan dan melarang setiap tindakan baik secara fisik maupun non fisik terutama upaya-upaya pemaksaan pengosongan rumah milik para Penggugat termasuk namun tidak terbatas dalam memberikan surat peringatan dan melakukan ancaman dalam bentuk apapun terhadap para Penggugat ;

Halaman 246 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabukan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan eksepsi para Tergugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

- Menerima dan mengabukan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya

III. Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonvensi I, II, III, IV / Tergugat konvensi I, II, III, IV tidak dapat diterima ;

IV. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai saat ini sitaksir sejumlah Rp 16.186.000.- (Enam belas juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam konvensi/Penggugat I dalam rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat II dalam konvensi/Penggugat II dalam rekonvensi, Terbanding IV semula Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat IV dalam rekonvensi dan Terbanding V semula Tergugat V dalam konvensi/Penggugat V dalam rekonvensi dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan dan putusan Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019 sudah tepat dan benar serta telah menerapkan hukum sesuai dengan aturan serta kaidah hukum yang berlaku dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat dalam konvensi/para Tergugat dalam rekonvensi tersebut di atas, terlebih dahulu Majelis Hakim Tingkat Banding akan meneliti dan menelaah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari, meneliti, dan mencermati dengan seksama keseluruhan berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan termasuk sidang pemeriksaan setempat, alat-alat bukti yang diajukan oleh

Halaman 247 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua belah pihak yang bersengketa, baik berupa surat-surat maupun saksi-saksi, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, khususnya mengenai tidak diikutsertakannya dalam gugatan ini pihak-pihak yang telah menjual rumah tersebut kepada Pembanding III semula Penggugat III dalam konpensi/Tergugat III dalam rekonpensi, Pembanding IV semula Penggugat IV dalam konpensi/Tergugat IV dalam rekonpensi dan Pembanding V semula Penggugat V dalam konpensi/Tergugat V dalam rekonpensi atau setidaknya diajukan dan didengar keterangannya sebagai saksi di persidangan guna kejelasan dalam permasalahan *a quo*, telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar dan Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Pertama tersebut oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta dan keadaan yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan di persidangan disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada hal-hal baru dan hanya merupakan keberatan terhadap putusan serta pengulangan dari hal-hal yang telah dikemukakan oleh para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi pada pemeriksaan di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa dengan demikian memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonpensi tetap di pihak

Halaman 248 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kalah, maka para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan dalam HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonsensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 462/Pdt.G/2018/PN Jkt Sel tanggal 8 Juli 2019 yang dimohonkan banding;
- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat dalam konpensi/para Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu, tanggal 29 Juli 2020, oleh: Dr. Artha Theresia, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sujatmiko, S.H., M.H. dan Dr. Pontas Efendi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 30 Juli 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Andi Syamsiar, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sujatmiko, S.H., S.H.

Dr. Artha Theresia, S.H., M.H.

Pontas Efendi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Halaman 249 dari 250 halaman Putusan Nomor 329/PDT/2020/PT
DKI

Disclaimer

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



Andi Syamsiar, S.H., M.H

Biaya-biaya :

- | | |
|-----------------|--------------|
| 1. Biaya proses | Rp134.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Meterai | Rp 6.000,00 |
| J u m l a h | Rp150.000,00 |

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)