



PUTUSAN

Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

R.E. BARINGBING, S.H.,M.H., beralamat di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi M. Barimbing, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Kodam Raya Nomor 4 RT 10/RW 07, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, *berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2018, selanjutnya disebut Pemanding/semula Penggugat Konpensil/ Tergugat Rekonpensil*;

Lawan :

- 1. PANGLIMA KODAM JAYA/JAYAKARTA CQ. KEPALA STAF TENTARA NASIONAL INDONESIA ANGKATAN DARAT CQ. PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA**, beralamat di Kodam Jaya/Jayakarta, Jalan Mayjend. Sutoyo Nomor 5, Cawang, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kolonel Chk. Sriyanto Mujiyono, S.H.,M.H., dkk., berkantor di Kumdam Jaya, Jalan Mayjend. Sutoyo Nomor 5, Cililitan, Jakarta Timur, *berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2017, selanjutnya disebut Terbanding/semula Tergugat Konpensil/ Penggugat Rekonpensil*;
- 2. HENDRIK RUMAMBI LALU**, beralamat di Jalan Sten Nomor 15 RT 001/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joppy L. Dondokambey, S.H. dan Muslim Idris, S.H.,M.H., para Advokat pada Law Firm Joppy L. Dondokambey, S.H. & Partners, yang beralamat di Hotel Grand Akoya, Jalan Taman Sari Raya Nomor 85, Taman Sari, Jakarta Barat 11150, *berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei*

Halaman 1 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



2017, selanjutnya disebut Turut Terbanding/ semula Turut Tergugat Konpensasi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Desember 2017 No. 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst dalam perkara para pihak tersebut di atas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi* telah menggugat *Terbanding/semula Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi* sebagaimana dalam gugatannya tertanggal 31 Januari 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst sebagai berikut :

A. SEJARAH TANAH OBJEK SENGKETA

1. Tanah sengketa seluas ± 525 M2 adalah bagian dari luas tanah 92.000 M2 (9,2 Ha) yang terletak di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang sejak Tahun 1972 sampai sekarang disebut "Komplek Kodam" sebelumnya bernama "Komplek Perumahan Perwira TNI AD";
2. Bahwa pada Tahun 1962/1963 Bapak Brigjen. Soedarto yang baru kembali ke Indonesia dari Atase Militer di Austria, menjadi Staf Khusus di Kantor Menteri Panglima Angkatan Darat (MEN PANGAD). Beliau membuat proposal untuk jalan keluar dari kesulitan yang dihadapi TNI membayar uang sewa hotel-hotel, losmen-losmen dan penginapan-penginapan dan rumah-rumah penduduk yang ditempati para prajurit, yaitu dengan membangun perumahan;
3. Bahwa karena kondisi keuangan negara ketika itu sangat sulit apalagi TNI AD, sehingga lebih didahulukan membangun perumahan untuk para Perwira yang berdinasi di Komando Teritorial sekarang Kodam-Kodam;
4. Tahap Pertama akan dimulai membangun rumah untuk Perwira Menengah di Propinsi DKI Jakarta untuk percontohan sebanyak 100 (seratus) unit rumah;
5. Bahwa untuk menentukan lokasi, maka Bapak Brigjen. Soedarto berkoordinasi dengan Panglima Komando Teritorial DKI Jakarta waktu itu dijabat Brigjen. Wirahadikusuma;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dari beberapa lokasi yang ditinjau, akhirnya diputuskan bekas perkebunan karet yang sudah lama tidak diurus dan telah ditinggal pemiliknya, hanya ditempati beberapa keluarga karyawan yang menggarap sebagian tanah untuk penghidupan mereka dan perkebunan yang telah menjadi hutan itu sangat dikenal tempat gerombolan termasuk oknum tentara dari corps tertentu yang sering melakukan perampokan di jalanan dari Tanjung Priok menuju ke Cilincing;

7. Bahwa kemudian ditentukanlah lokasinya secara pasti di Kelurahan Harapan Mulia/sekarang Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : yang sekarang terlihat Jalan Baru sampai Kali Item;
- Sebelah Timur : Kali Item;
- Sebelah Selatan : Jalan asal/sekarang dinamakan Jalan LetJen. Suprpto;
- Sebelah Barat : yang terlihat sekarang Jalan Kodam Raya dan Jalan Howitzer;

Akan tetapi yang dipakai untuk perumahan Perwira Sumur Batu, batas-batasnya adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Bren sampai batas Jalan Ranjau;
- Sebelah Timur : Jalan Ranjau/Yayasan Sekolah Paskalis;
- Sebelah Selatan : Jalan Basoka II/Perkantoran ITC Cempaka Mas;
- Sebelah Barat : Jalan Howitzer Raya;

8. Bahwa setelah ditentukan lokasi, maka PT. Grha Djaya ditunjuk untuk melakukan pembangunan perumahan dengan terlebih dahulu melakukan pemindahan ± 25 (dua puluh lima) keluarga bekas karyawan perkebunan;

Jadi PT. Grha Djaya bukan membebaskan hak atas tanah, tetapi hanya memindahkan para ex. karyawan perkebunan tersebut, sebab pemegang hak Eigendomnya tidak diketahui, karena telah pergi kembali ke negaranya di Eropa;

Halaman 3 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



9. Bahwa setelah masyarakat yang menempati tanah tersebut sudah pindah, maka dimulailah melakukan pekerjaan penebangan pohon karet/pembersihan perataan, yang dilanjutkan dengan pembangunan;

10. Bahwa karena tanah asrama Tentara Senayan segera akan dibongkar dan dibangun untuk kepentingan Pesta Olah Raga Ganefo, maka walaupun bangunan rumah belum selesai (baru selesai sekitar 60%), para Perwira dari asrama Tentara Senayan disuruh segera pindah menempati rumah kompleks perumahan yang sedang dibangun tersebut;

11. Bahwa para Perwira yang mendapat rumah terpaksa menyelesaikan sendiri rumahnya, tanpa ada bantuan dana dari TNI AD maupun dari PT. Grha Djaya;

Menurut cerita para Perwira yang mendapat rumah di Komplek Perumahan Perwira Sumur Batu sangatlah memprihatinkan dan sangat susah, selain kondisinya sangat memprihatinkan juga sangat jauh dari Kantor Mabes AD di Jalan Medan Merdeka Utara, Direktorat PAL dan Direktorat Zi di Matraman, POM di Kebon Sirih dan lain-lain. (Lebih jelasnya, nanti akan diterangkan 3 (tiga) orang saksi yang merasakan keadaan tersebut);

12. Bahwa rencana semula dari luas tanah yang dikosongkan 28,6 hektar dibangun seluruhnya untuk perumahan Perwira, akan tetapi oleh karena situasi peristiwa G 30 S PKI, maka hanya pembangunan tahap Pertama mempergunakan tanah seluas kurang lebih 6 hektar tetapi Tergugat membuat dalam suratnya luasnya 92.000 M2 (9,2 hektar), "salah satunya" tanah pertapakan rumah milik Penggugat seluas \pm 525 M2 (lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

STATUS HUKUM TANAH SENGKETA

13. Dari dokumen-dokumen yang ada di Badan Pertanahan Nasional dapat diketahui bahwa tanah Komplek Perumahan Perwira Sumur Batu yang disebut Tergugat seluas 92.000 M2 (9,2 ha) tersebut seluruhnya adalah tanah negara bekas Eigendom atas nama W.L. Samuel De Meyer F.;

Bahwa oleh karena hak atas tanah tersebut adalah Hak Milik (Eigendom) perorangan yang tidak dikonversi, maka statusnya menjadi "tanah negara tidak bebas, berbeda dengan tanah yang berasal dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Pakai (erfak) oleh perusahaan (Mis. NV, PT, CV atau Hak Opstal yang dipergunakan untuk rumah-rumah dan lain-lain) yang langsung dikuasai oleh negara berdasarkan Kepres Nomor 32/1979 dan Permendag RI Nomor 79/1979 menjadi "tanah negara bebas";

14. Bukti-bukti bahwa tanah di Komplek Perumahan Perwira Sumur Batu yang dikatakan Tergugat seluas 92.000 M2 (9,2 ha) tersebut status hukumnya adalah tanah negara tidak bebas antara lain sebagai berikut :

- 1) Tidak diatur oleh negara, karena tanah milik perorangan;
- 2) Tidak ada SK Penunjukkan Pemberian Hak Penggunaan Tanah maupun kepada PT. Grha Djaya dari Menteri Dalam Negeri cq. Dirjen Agraria kepada TNI AD;
- 3) Dipergunakan secara bebas oleh masyarakat (yang terdiri dari para Perwira yang tidak satu instansi/Korps);

Bukti-buktinya :

- a) Warga yang mempergunakan tanah di Komplek Perumahan Perwira Sumur Batu tersebut adalah para Perwira yang tidak dari satu Korps TNI AD tetapi terdiri dari berbagai Korps (CPM, CZi, INF. CHB, CKH, CDM, Arhanud, Armed dan lain-lain), bahkan ada dari TNI AL dan TNI AU;

Kesemuanya adalah pejuang Kemerdekaan yang mendapat penghargaan Bintang Jasa dari negara dan sampai pensiun tidak melakukan perbuatan tercela;

- b) Tidak seorangpun Perwira Kodam Jaya yang tinggal dan mempunyai rumah di Komplek Perumahan Perwira Sumur Batu;

15. Para warga sekarang yang seluruhnya Perwira (83 orang Pati dan 35 orang Pamen) sudah hampir separuh yang mempunyai bukti hak atas tanah berupa :

- a. Eigendom atas nama W.L. Samuel De Meyer F.;
Keabsahan Eigendom tersebut telah diteliti dan dibenarkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
- b. Peralihan Hak sesuai luas pertapakan rumah masing-masing, rata-rata ± 400 m2 dari ahli waris W.L. Samuel De Meyer F. bernama Ny. Yohanna De Meyyer yang dituangkan dalam Akta Notariat;

Sedangkan yang lainnya, akan segera menyusul;

- c. Pada Tahun 1995 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah menerbitkan Peta Bidang dan

Halaman 5 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur untuk masing-masing pertapakan rumah atas nama masing-masing Perwira penghuni rumah;

Dalam masing-masing Surat Ukur ditulis “tanah negara”;

d. Pada Tahun 2007 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah menerbitkan Surat Keterangan Tata Guna Tanah kepada masing-masing pemilik rumah;

e. Bukti Penguasaan masing-masing Tanah berupa SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dan Pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) “lunas”, sejak mempergunakan tanah masing-masing penghuni rumah sampai sekarang Tahun 2016;

16. Bukti-bukti pengakuan Pemerintah dan Mabes TNI serta Kasad bahwa tanah dan rumah yang ditempati para Perwira dari sejak awal diperuntukan untuk dimiliki para Perwira;

a. Sejarah kronologis berdirinya Complex Perumahan Kodam V/Jaya di Sumur Batu, Jakarta tertanggal 1 September 1983 yang dibuat oleh Brigjen. M.W. Soedarto;

b. Salinan surat Menteri/Panglima Angkatan Darat Dewan Pembina Mayor Jenderal TNI M. Panggabean Nomor K-01/1966 tertanggal 18-1-1966 Perihal Penjualan rumah/persil di Sumur Batu;

c. Surat Jenderal TNI (Purn) M. Panggabean (Ketua Dewan Pertimbangan Agung (DPA), yang ditujukan kepada Jenderal TNI Tri Sutrisno sebagai Menteri Pertahanan dan Keamanan RI - Jakarta tertanggal 25 Januari 1994 Perihal Perubahan Golongan atas Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu, Jakarta Pusat;

d. Surat Menteri Sekretaris Negara RI tertanggal 17 Maret 1994 Nomor B-55/M.Sesneg/3/1994 yang ditujukan kepada Menteri Pertahanan dan Keamanan dengan Perihal Perubahan golongan atas perumahan dinas TNI AD Sumur Batu, Jakarta Pusat;

e. Surat Kepala Staf Umum ABRI Nomor B/3459-04/2/128/Slog tanggal 26 Oktober 1994 yang ditujukan kepada Kepala Staf TNI Angkatan Darat, Perihal Rumah Dinas TNI AD Kodam Jaya di Sumur Batu, Jakarta Pusat;

f. Surat Ajudan Ibu Tien Soeharto Nomor Peng-364/-VII/ADC-I/94 tanggal 29 Juli 1994 yang ditujukan kepada Menteri Pertahanan Keamanan, Perihal Meneruskan rekomendasi Ibu Negara Tien

Halaman 6 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soeharto atas permohonan pembelian rumah dinas TNI AD di Jalan Sumur Batu, Jakarta;

g. Surat Kepala Staf TNI Angkatan Darat Nomor B/1347-04/I/1995 yang ditujukan kepada Kepala Staf TNI AD, Perihal Laporan hasil penelitian Rumah Dinas TNI AD cq. Kodam Jaya di Sumur Batu, Jakarta Pusat;

h. Nota dinas Aslog Kasad Nomor B/ND/187/III/1995/Slog tertanggal 8 Maret 1995 yang ditujukan kepada Kasad perihal Laporan hasil rapat koordinasi penyelesaian masalah Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu, Jakarta Pusat;

i. Dalam Rapat Kabinet bulan (lupa) Tahun 1989 Menhankam/Pangab L.B. Moerdani mengemukakan salah satu materi bahasan, yaitu surat M. Panggabean selaku Menteri/Panglima ABRI mengenai penyerahan rumah yang ditempati para Perwira di Komplek Perumahan Sumur Batu;

Akan tetapi materi tersebut langsung ditepis oleh Bapak Soedarmono selaku Wakil Presiden merangkap Ketua Umum Partai Golkar, mengatakan "Belum waktunya rumah-rumah yang dihuni para prajurit diserahkan, sekalipun rumah yang ditempati merupakan hak mereka, karena masih diperlukan sebagai alat pengendalian suara para keluarga prajurit dipastikan untuk memilih Partai Golkar";

17. Mengenai Bangunan :

Bangunan rumah dibangun oleh PT. Grha Djaya;

- Menurut keterangan para Perwira (Brigjen. Agus P, Kol. CPM. Bimo, Kol. CAJ. Sujak, Mayjen. Widodo Mulato dan lain-lain) dalam rapat di aula RW 005 dan saya sendiri (warga paling muda) selaku Sekretaris disuruh mencatat pembicaraan dalam rapat tersebut; Notulen rapat mengenai historis pembangunan perumahan Komplek Perumahan Perwira Sumur Batu tersebut saya tuangkan dalam 2 (dua) halaman yang saya serahkan kepada Bapak Mayjen. Widodo Mulato selaku Ketua Panitia Urusan Perumahan. Kemudian sudah pernah digunakan sebagai bahan dalam Rapat di SLOG Mabes AD;

Intinya adalah sebagai berikut :

Pada Tahun 1962 - 1963 keadaan keuangan TNI AD sangat sulit sehingga untuk membayar uang sewa bagi para Perwira yang tinggal di

Halaman 7 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hotel-hotel, losmen dan penginapan-penginapan milik swasta mengalami kesulitan, sehingga membangun perumahan adalah kebutuhan mendesak, untuk itu Menpangad memutuskan:

- a. Harus dibangun rumah untuk prajurit, secara bertahap dimulai dari yang paling mendesak untuk para Perwira yang berdinasi di Provinsi DKI Jakarta, yang tinggal di hotel, losmen dan penginapan-penginapan;
 - b. Kepada para Perwira yang mau pindah dari Jakarta akan diberikan uang pesangon + uang pindah + transport berikut keluarganya;
 - c. Bagi para Perwira yang ingin tetap bertugas di Jakarta, akan dibangun perumahan yang nantinya untuk dimiliki, akan tetapi bagi mereka tidak diberikan uang pesangon, pindahan dari hotel, losmen dan penginapan-penginapan;
 - d. Dalam waktu 1 (satu) minggu harus sudah didaftar diutamakan yang tinggal di kompleks Tentara Senayan, karena asrama tersebut akan dibangun untuk kepentingan Ganefo;
 - e. Pengumuman Menpangad ini disampaikan kepada seluruh Perwira yang berpangkat Pamen melalui unsur-unsur Kotama; Pelaksanaan pengumuman dan pencatatan para Pamen yang tinggal di losmen, penginapan dan kompleks Tentara Senayan, dipimpin Mayor CPM. Bimo Prakoso (ikut dalam rapat);
 - f. Uang pesangon para Perwira yang tidak diberikan karena akan mendapat rumah yang segera akan dibangun, dipergunakan untuk membayar kepada PT. Grha Djaya, jumlahnya tidak dijelaskan dalam rapat (keterangan Bapak Kolonel CAJ (Purn) Soedjak);
- Note : Ketika saya (R.E. Baringbing, S.H.) menemui Bapak Tan Kim Tjeng (Komisaris PT. Grha Djaya), beliau menyangkal dan mengatakan sama sekali belum ada pembayaran dari Mabes TNI sangat panjang cerita beliau kepada saya, antara lain beliau mengatakan bahwa untuk keperluan membeli diesel listrik dari RRC saja, beliau sampai seperti mengemis meminta uang pembayaran;
- g. Bahwa biaya bangunan tersebut tidak dibayar TNI AD, karena ada 2 (dua) alasan, yaitu :

- 1) Bangunan belum difinishing (belum diplester) dan jalanannya hanya selebar batas mobil, tanahnya ditinggikan dengan tanah, penerangan belum ada, saluran air ledeng tidak

Halaman 8 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



ada (masing-masing rumah menggali sumur disamping rumahnya masing-masing) dan lain-lain, padahal harus segera ditempati Para Perwira terutama yang dari Komplek Tentara Senayan yang harus segera dipindahkan karena tempat itu akan dibangun untuk keperluan Ganefo;

2) Kondisi negara yang dilanda peristiwa G 30 S.PKI Tahun 1965 dan Asisten IV/Brigjen D.I. Panjaitan telah gugur, sehingga tidak sempat ada pembayaran;

Dan sekiranya ada pembayaran dari TNI AD kepada PT. Grha Djaya, maka uang tersebut adalah uang pesangon para Perwira, karena dari sejak awal sudah ditetapkan bahwa rumah tersebut menjadi milik para Perwira;

Maka dari tiga sumber keterangan yang dapat diklasifikasi sebagai bukti, yaitu :

1. Keterangan dari para Perwira pada rapat yang dipimpin Bapak Mayjen (Pur) Aswasmarno;
2. Hasil penelitian arsip khusus mengenai perumahan di Kantor Asisten IV/SLOG Kasad tidak ditemukan bukti-bukti yang dapat dipergunakan untuk membuktikan TNI AD mengeluarkan anggaran untuk pembayaran perumahan di Komplek Perumahan Perwira di Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
3. Penjelasan Bapak Tan Kim Tjeng/Komisaris PT. Grha Djaya yang disampaikan di hadapan Brigjen. Soedarto dan Ibu Rusmiati selaku pemegang 10% saham di PT. Grha Djaya mengatakan "tidak pernah menerima pembayaran" dari TNI AD untuk pembangunan rumah di Komplek Perumahan Perwira Sumur Batu;

Dari ketiga sumber keterangan tersebut dapat disimpulkan bahwa TNI AD tidak ada mengeluarkan anggaran untuk pembangunan Komplek Perumahan Perwira di Kelurahan Sumur Batu;

❖ PERUBAHAN NAMA DARI SEMULA KOMPLEK PERUMAHAN TNI AD BERUBAH MENJADI KOMPLEK PERUMAHAN KODAM JAYA

18. Bahwa para Perwira yang tinggal di asrama Tentara Senayan, diharuskan segera pindah ke perumahan yang dibangun di Sumur Batu, karena asrama Tentara Senayan akan segera dibongkar untuk dibangun sarana untuk Gan efo, maka walaupun pembangunan perumahan tersebut baru selesai sekisar 60%, diharuskan para Perwira yang tinggal



di Komplek Tentara Senayan yang memilih tetap berdinasi di Jakarta, harus pindah menempati rumah yang sedang dalam proses dibangun tersebut;

19. Bahwa untuk kepentingan politik Golkar harus menang, maka pada Tahun 1971 Kopkamtib mengeluarkan keputusan dan perintah kepada seluruh Kotama-Kotama untuk mengendalikan keluarga para Prajurit supaya mendukung Golkar dalam Pemilu (dikenal waktu itu Jalur "G");

Sehingga Kodam Jaya selaku Kotama Pembina Wilayah DKI Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Pangkoptib tersebut, berupaya untuk menanamkan pengaruhnya kepada para penghuni rumah/para Perwira, antara lain menciptakan birokrasi untuk menghambat pengurusan haknya atas tanah yang ditempati masing-masing dan menerbitkan Surat Ijin Penghunian (SIP);

20. Bahwa kemudian setelah Ganefo selesai, diikuti peristiwa pemberontakan G.30 S PKI, keadaan tersebut mengakibatkan proses penyerahan kepemilikan rumah kepada para Perwira tertunda;

Kemudian setelah situasi keamanan nasional agak reda dan tenang dari akibat peristiwa G.30 S PKI bulan September 1965, maka sejak Tahun 1970 para Perwira pemilik rumah sudah mulai mengurus permohonan sertifikat tanah;

Akan tetapi Kepala Agraria pada waktu itu Pejabatnya Ir. Tranggano (Tahun 1972) mengatakan permohonan pensertifikatan tanah belum dapat diproses dengan alasan "atas permintaan dari Kodam V Jaya";

B. ALASAN GUGATAN PENGGUGAT/R.E. BARINGBING, S.H.,M.H.

Perhatian : Sebelum Penggugat menguraikan terangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Terlebih dahulu Penggugat menerangkan bahwa para Penghuni rumah di Komplek Perumahan Perwira Sumur Batu sudah sejak Tahun 1963 hingga sekarang sudah 54 (lima puluh empat) tahun dan sudah hampir seluruhnya melakukan renovasi besar-besaran bahkan lebih dari 50% dibangun baru dan kebanyakan berlantai 2, bahkan ada beberapa dibuat berlantai 3; Sejak dulu tidak pernah ditegor atau diperingatkan ataupun diusik TNI AD ataupun Kodam Jaya/Jayakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengapa Panglima sekarang berkeinginan untuk menguasai tanah Komplek Perumahan ini dan mengusir para Penghuni rumah ?;

Penggugat mensomir Tergugat untuk memberikan jawaban yang jelas;

21. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2017 Penggugat mendapat surat dari Tergugat Nomor B/69/I/2017 Perihal Pemberitahuan Tertulis 1, yang isinya mengatakan :

- a. Bahwa tanah Komplek Perumahan Perwira seluas 92.000 M2 termasuk tanah pertapakan rumah milik Penggugat adalah aset milik TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta;
- b. Bahwa rumah milik Penggugat dikatakan rumah dinas TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta dan menyebut perumahan KPAD;
- c. Bahwa Penggugat dilarang mempergunakan rumah milik Penggugat untuk dipergunakan kepentingan bisnis/kos-kosan;

22. Perbuatan Tergugat yang dituangkan dalam suratnya tersebut sebagaimana diuraikan pada Nomor 21 huruf a), b) dan c) diatas adalah salah dan diklasifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara dengan alasan hukum dan bukti-bukti sebagai berikut :

- a. Tentang perbuatan yang disebutkan pada Nomor 21 huruf a) yang mengatakan :

“bahwa tanah Komplek Perumahan Perwira seluas 92.000 M2 termasuk tanah pertapakan rumah milik Penggugat adalah aset milik TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta“;

Perbuatan dan pernyataan tersebut adalah salah;

Buktinya :

- 1) Bahwa Penggugat sejak Tahun 1989 sampai sekarang Tahun 2017 (28 tahun) telah menguasai sebidang tanah negara seluas ± 525 M2 terletak di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara :
Tembok batas dengan rumah
Jalan Basoka I Nomor 1 (keluarga
Bapak Hutagalung);

Halaman 11 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



- Sebelah Timur :
Tembok batas dengan rumah
Jalan Basoka II Nomor 9 (keluarga
Bapak Kusnadi (almarhum);
- Sebelah Selatan : Jalan
Basoka II;
- Sebelah Barat : Jalan
Basoka I;

2) Ketika itu kondisi bangunan rumah yang ada di atasnya sudah tidak ada atap, kusen-kusen pintu dan jendelapun tidak ada lagi;

Sebelumnya Penggugat membangun rumah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu Penggugat menimbun (diurug) tanahnya setinggi 85 cm, karena setiap musim hujan di daerah sekitarnya pasti mengalami banjir kadang lebih dari satu meter;

3) Hak penguasaan Penggugat atas tanah tersebut awalnya diperoleh Penggugat dari Bapak Mayjen (Pur) Dr. Ibnu Hartomo, Phd., ketika Penggugat membantu beliau dalam Pelaksanaan Tugas Khusus dari Kantor Penggugat (BAIS), dahulu yang menempati rumah diatas tanah tersebut, teman beliau yaitu Brigjen BRM. Indropuro yang telah meninggal 10 (sepuluh) tahun sebelumnya dan isterinyapun telah lebih dahulu 2 (dua) tahun meninggal dan tidak mempunyai keturunan. Itulah sebabnya kondisi rumah rusak dan halaman sekelilingnya sudah seperti hutan, sering kelihatan ular keluar ke jalanan;

4) Status Hukum Tanah

Menurut penelitian data di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta yang dijelaskan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 17/II/JP/2007 tanggal 18 Januari 2007 adalah tanah negara ex. Eigendom Verponding Nomor 5039 Tahun 1935 atas nama W.L. Samuel De Meyer F. (karena tidak dikonversi menjadi hak tanah sebagaimana ditentukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);

Bahwa oleh karena tanah sengketa \pm 525 m² tersebut merupakan bagian dari tanah Eigendom Verponding yang tidak

Halaman 12 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



dikonversi, maka sesuai Pasal 20 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh;

Oleh karena tanah Eigendom (Hak Milik) Nomor 5039 Tahun 1935 tidak dikonversi maka status tanah tersebut adalah tanah negara tidak bebas;

5) Bahwa tanah negara tidak bebas, artinya negara tidak bebas untuk mengatur dan memberikan hak kepada pihak lain yang memohon, tetapi harus mendapat peralihan hak Eigendom tersebut dari pemilik Eigendom yang lazim disebut Peralihan Hak Dasar/Alas atau berupa Keputusan Pengadilan untuk pengakuan hak;

6) Bahwa untuk memenuhi syarat mendapat hak atas tanah negara tidak bebas tersebut, maka Penggugat telah memperoleh Peralihan Hak atas tanah Eigendom tersebut seluas ± 525 M2 dari ahli waris pemilik Hak Eigendom melalui Turut Tergugat yang mendapat hibah dari ahli waris W.L. Samuel De Meyer F. yang dituangkan dalam Akta Notariat Penyerahan dan Pemindahan Hak Atas Tanah Nomor 30 tanggal 11 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Theresia Lusiaty Siti Rahayu, S.H., Notaris di Jakarta Pusat;

7) Kemudian tanah negara seluas ± 525 M2 tersebut, Penggugat daftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat agar dimasukkan dalam "Peta Bidang Tanah" terdaftar atas nama Penggugat, sebagaimana dituangkan dalam gambar Nomor 31.71.03.13.09.0011 dan Nomor Blad. 50/28 tertanggal 7 Oktober 2013 yang dibuat Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Pusat;

8) Kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah melakukan Penelitian Administratif dan Fisik atas tanah seluas ± 525 M2 tersebut yang hasil penelitiannya dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan/Pengukuran Nomor 115/2006 tanggal 6 Juni 2006 diterbitkan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk atas nama R.E. Baringbing, S.H.;



9) Bahwa setelah bukti alas hak tanah berupa Eigendom Verponding dan peralihan pemindahan hak kepada Penggugat, maka Penggugatpun telah melakukan pendaftaran hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang kemudian telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanah seluas ± 525 M2 atas nama R.E. Baringbing, S.H./Penggugat, yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2007 dengan Register Nomor 17/II/JP/2007;

10) Bahwa sejak Penggugat menguasai tanah seluas ± 525 M2 tersebut, setiap tahun mulai Tahun Pajak 1989/1990 sampai dengan Tahun Pajak 2016, Penggugat terus menerus membayar Pajak Bumi dan Bangunan "tanpa pernah menunggak" sampai tahun pajak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, hal ini membuktikan penguasaan Penggugat atas tanah negara tersebut berlangsung terus-menerus tanpa henti;

- Bahwa dari bukti-bukti yang disebutkan angka Nomor 1) sampai Nomor 10) di atas telah membuktikan kesalahan Tergugat yang mengaku dan mengatakan tanah seluas ± 525 M2 pertapakan rumah milik Penggugat sebagai milik Tergugat, padahal Tergugat sama sekali tidak mempunyai bukti hak atas tanah seluas ± 525 M2 tersebut ataupun atas yang luasnya 92.000 M2 (9,2 Ha) yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa Tergugat mengaku sebagai pemilik atas tanah sengketa berdasarkan Permenhan RI Nomor 30 Tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 dan status tanah yang dikatakan milik TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta dan tercatat dalam Buku IKN TNI AD Nomor Register 30501001 dan masuk Simak BMN Kemkeu RI, pengakuan dengan dasar-dasar seperti itu adalah keliru dan salah, sebab menurut hukum perundang-undangan di negara Republik Indonesia bahwa institusi Pemerinta/instansi yang berwenang menerbitkan Bukti hak atas tanah hanyalah Badan Pertanahan Nasional. Tidak ada instansi maupun institusi lain yang berwenang menerbitkan hak atas tanah, sehingga Permenhan Nomor 30 Tahun 2009 tanggal 31



Desember 2009 yang dipergunakan Tergugat sebagai bukti hak milik atas tanah adalah salah, sebab tidak sesuai hukum;

Oleh karena itu perbuatan Tergugat yang mengaku sebagai pemilik atas tanah pertapakan rumah milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan melanggar hak subyektif Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Maka dari bukti-bukti yang diuraikan mulai Nomor 1 sampai dengan Nomor 10 di atas sehingga menurut undang-undang satu-satunya yang berhak diberikan hak atas tanah negara tersebut adalah Penggugat;

b. Tentang perbuatan yang disebutkan pada Nomor 21 huruf b) yang mengatakan :

“bahwa rumah milik Penggugat dikatakan sebagai rumah dinas TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta dan menyebut Perumahan KPAD”;

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa sejak Penggugat mendapat hak menguasai atas tanah seluas ± 525 M2 tersebut pada Tahun 1989 melalui Bapak Mayjen (Purn) Ibnu Hartomo, Phd., Penggugat langsung mendirikan bangunan rumah dengan terlebih dahulu Penggugat melakukan penimbunan tanahnya ± 85 cm, tidak ada satu batang tiang atau satu biji genteng atau satu biji bata, ataupun Penggugat dapat bantuan dari Kodam Jaya/Jayakarta cq. TNI AD;
- Bahwa sejak rumah milik Penggugat dibangun pada Tahun 1989, sudah 2x (dua kali) dilakukan renovasi;

- Pertama Tahun 1998 :

Ganti lantai dari traso menjadi keramik putih;

- Kedua Tahun 2013 : Ganti lantai dari keramik menjadi marmer dan bagian atas (atap)pun semua rangka kayunya diganti, karena sudah rapuh dimakan rayap;



Dalam 2x (dua kali) pelaksanaan renovasi besar-besaran tersebut, Penggugat tidak pernah mendapat tegoran atau bersifat peringatanpun dari Tergugat, padahal ketentuan rumah dinas tidak boleh merubah konstruksi bangunannya dan biaya perawatan rumah dinas pun ada setiap tahun;

“Mengapa Tergugat mengatakan rumah milik Penggugat menjadi rumah dinas”;

- Maka dengan uraian di atas telah tampak jelas dan terbukti bahwa perbuatan Tergugat yang mengatakan rumah milik Penggugat disebut sebagai rumah dinas Kodam Jaya/Jayakarta cq. TNI AD dan dimasukkan dalam status milik TNI AD/KPAD serta dimasukkan dalam status milik TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta yang dicatatkan dalam buku IKN TNI AD Nomor Registrasi 30501001 dan masuk Simak BMN Kemkeu RI adalah keliru dan salah;

Sebab ternyata tidak ada apapun alasan Kodam Jaya/Jayakarta cq. TNI AD/Tergugat mengatakan rumah milik Penggugat yang dibangun Penggugat sendiri dikatakan rumah dinas Kodam Jaya/Jayakarta cq. TNI AD dan dimaksud Tergugat dalam buku IKN TNI AD dengan Nomor Register 30501001 dan masuk Simak BMN Kemkeu RI;

Oleh karena itu perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subjektif Penggugat dan melanggar hukum perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

- c. Tentang perbuatan yang disebutkan pada Nomor : 21 huruf c) yang mengatakan :

“bahwa Penggugat dilarang mempergunakan rumah milik Penggugat untuk dipergunakan kepentingan bisnis/kos-kosan”;

- Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, bahwa Tergugat tidak mempunyai bukti hak baik atas tanah maupun bangunan rumah yang ditempati Penggugat, sehingga Tergugat tidak ada dasar hukum atau alasan apapun melarang Penggugat untuk memanfaatkan rumah milik Penggugat untuk dipergunakan sebagai tempat usaha/bisnis (tempat kos-kosan);

Maka perbuatan Tergugat yang melarang Penggugat mempergunakan rumah milik Penggugat adalah jelas-jelas



merupakan perbuatan melawan hukum, karena melanggar hak subjektif Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara;

Oleh karena perbuatan Tergugat tersebut yang diurai jelaskan pada Nomor 21 huruf a) b) dan c) merupakan perbuatan melawan hukum sehingga harus dihukum membayar ganti rugi;

23. TUNTUTAN GANTI RUGI

Bahwa dengan perbuatan Tergugat yang diklasifikasi merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diuraikan di atas, telah mengakibatkan timbulnya kerugian Penggugat baik material maupun immaterial;

a. Kerugian Material :

- Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk transport, makan dan minum selama menjalankan persidangan;
- Penggugat harus membayar biaya perkara di Pengadilan yang bukti-buktinya akan disampaikan dalam persidangan berikutnya;

Jumlah belum dapat ditotal sekarang dan akan ditentukan dalam kesimpulan;

b. Kerugian Immaterial :

Penggugat harus mengurus tenaga, pikiran dan waktu untuk mempertahankan hak Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat yang besarnya dikompensasi nantinya dengan uang, yang ditotal jumlahnya dalam kesimpulan;

Berdasarkan alasan hukum yang diurai jelaskan tersebut di atas, maka mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Yang Terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa seluas ± 525 M2 tersebut adalah tanah negara tidak bebas, bagian dari tanah Eigendom Verponding Nomor 5039 atas nama W.L. Samuel De Meyer F.;
3. Menyatakan Tergugat tidak benar mempunyai bukti hak kepemilikan atas tanah seluas ± 525 M2 yang terletak di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat,
dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tembok batas dengan rumah Jalan Basoka I Nomor 1(keluarga Bapak Hutagalung);
- Sebelah Timur : Tembok batas dengan rumah Jalan Basoka II Nomor 9 (keluarga Bapak Kusnadi almarhum);
- Sebelah Selatan : Jalan Basoka II;
- Sebelah Barat : Jalan Basoka I;

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak Atas Tanah Akta Nomor 30 tanggal 11 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Theresia Lusiati Siti Rahayu, S.H., Notaris di Jakarta Pusat;

5. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti sebagaimana dimaksud dalam posita Nomor 6, 7, 8, 9 dan 10 (pada halaman 12-13) yang kesemuanya merupakan produk Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan atas nama R.E. Baringbing, S.H./Penggugat, adalah sah sebagai persyaratan untuk permohonan mendapat hak atas tanah negara seluas \pm 525 M2 yang merupakan pertapakan rumah milik Penggugat;

6. Menetapkan menurut hukum, Penggugat paling berhak untuk diberikan hak atas tanah negara seluas \pm 525 M2 yang terletak Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tembok batas dengan rumah Jalan Basoka I Nomor 1 (keluarga Bapak Hutagalung);
- Sebelah Timur : Tembok batas dengan rumah Jalan Basoka II Nomor 9 (keluarga Bapak Kusnadi almarhum);
- Sebelah Selatan : Jalan Basoka II;
- Sebelah Barat : Jalan Basoka I;

7. Menyatakan Tergugat tidak berhak dan tidak berwenang mengatur dan melarang Penggugat untuk memanfaatkan tanah dan rumah milik Penggugat;

Halaman 18 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/69/I/2017 tertanggal 9 Januari 2017 Perihal Pemberitahuan Tertulis 1 yang ditujukan kepada Letkol. Inf. Purn. R.E. Baringbing, S.H./Penggugat;

9. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

10. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan membatalkan suratnya Nomor B/69/I/2017 tertanggal 9 Januari 2017 Perihal Pemberitahuan Tertulis 1 yang ditujukan kepada Letkol. Inf. Purn. R.E. Baringbing, S.H./Penggugat;

11. Memerintahkan Tergugat mengusulkan untuk mencoret/menghapus tanah seluas \pm 525 M2 pertapakan rumah milik Penggugat dari dalam Daftar Buku Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 30501001 dan pencoretan dan penghapusan dalam Simak BMN Kemkeu RI;

12. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut pengakuan Tergugat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dalam bentuk apapun, baik sebagai pemilik atau hak menguasai atau dengan hak apapun atas tanah seluas \pm 525 M2 terletak Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, tempat pertapakan rumah milik Penggugat;

13. Melarang Tergugat melakukan tindakan-tindakan atau upaya-upaya apapun yang dapat menghambat proses pemberian Hak kepada Penggugat atas tanah pertapakan rumah milik Penggugat seluas \pm 525 M2 yang terletak di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

14. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat, yaitu :

a. Materiel : akan ditentukan jumlahnya dalam petitum pada kesimpulan;

b. Immateriel : akan ditentukan jumlahnya dalam petitum pada kesimpulan;

15. Menghukum Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan *Pembanding/semula*

Halaman 19 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, Terbanding/semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengemukakan jawaban dan gugatan Rekonpensi tertanggal 26 April 2017 pada intinya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

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

Selanjutnya Tergugat akan mengajukan materi eksepsi, sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);
 - a. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat tentang adanya surat/produk dari pejabat Militer yaitu Pangdam Jaya/Jayakarta, yaitu surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/69/I/2017 tanggal 9 Januari 2017 perihal Peringatan Tertulis I;
 - b. Kemudian dalam petitum Penggugat Nomor 8, 10 dan 11 halaman 17 berisi tuntutan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan mencabut serta membatalkan surat Pangdam Jaya kemudian mencoret/menghapus daftar Buku Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 30501001 dalam Simak BMN Menkeu RI;
 - c. Bahwa untuk dapat menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum serta dibatalkan dan dicabut terhadap produk pejabat militer adalah bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri, namun kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Militer dan Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini diatur dalam :
 - 1) Pasal 1 angka 34 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, dinyatakan "Keputusan Tata Usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia yang selanjutnya disebut Keputusan Tata Usaha Angkatan Bersenjata adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia yang berisi tindakan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan penyelenggaraan pembinaan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan penyelenggaraan pembinaan dan penggunaan Angkatan Bersenjata Republik Indonesia serta pengelolaan pertahanan keamanan negara dibidang personel, materil, fasilitas dan jasa yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi orang

Halaman 20 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



atau badan hukum perdata”;

- 2) Pasal 9 angka 2 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, dinyatakan “Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Militer berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha angkatan bersenjata”;
- 3) Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan “Kompetensi Absolut PTUN yakni Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan Kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha Negara”;
- 4) Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;
- 5) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang menyatakan bahwa “Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”;

Karena dalam dalil gugatan dan petitumnya memuat tentang tuntutan yang bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, maka mohon kepada Majelis Hakim menolak gugatan Pengugat dan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa serta mengadili perkara a quo;

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa hak atas tanah adalah bekas eigendom atas nama W.L. Samuel De Meyer F atau ahli warisnya yang bernama Ny. Yohanna De Meyyer, hal tersebut diketahui dari Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi DKI Jakarta dan adanya pihak PT. Graha Jaya yang diklaim membangun

Halaman 21 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadakan tanah yang disengketakan serta adanya pihak Notaris Theresia Lusiati Siti Rahayu, S.H. Notaris di Jakarta Pusat yang membuat Akta Notariat Penyerahan dan Pemindahan Hak Atas Tanah Nomor 30 tanggal 11 Maret 2010;

- b. Kemudian Penggugat mendalilkan bahwa kepemilikan Kodam Jaya/Jayakarta adalah berupa rumah dinas dengan status milik TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta tercatat dalam buku IKN TNI AD Nomor Reg. 30501001 dan masuk Simak BMN Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara RI serta tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor UAKPB 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013, sehingga Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah, yang menyatakan :

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

- c. Bahwa dalam gugatan Penggugat, tidak mengikut sertakan pihak-pihak yang berkepentingan dalam perkara a quo, pada hal masih ada hubungan hukumnya, diantaranya yaitu :

- 1) W.L. Samuel De Meyer F. atau ahli warisnya yang bernama Ny. Yohanna De Meyyer;
- 2) Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi DKI Jakarta;
- 3) Notaris Theresia Lusiati Siti Rahayu, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- 4) Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara RI;

- d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 938

Halaman 22 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/SIP/1971, yang pada intinya menyatakan “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 uraian tersebut di atas, karena gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

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

a. Bahwa terhadap perkara a quo perihal obyek, subyek dan permasalahan yang sama saat ini sedang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yaitu perkara Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst dan perkara Nomor 53/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, agenda masih dilakukan pemeriksaan pokok perkara oleh Majelis Hakim, dengan alasan :

- 1) Bahwa dikatakan obyeknya sama karena tanah dan bangunan yang dijadikan obyek gugatan adalah merupakan bagian secara satu kesatuan yang utuh berupa rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu dan telah menjadi asset BMN milik TNI AD cq. Kodam Jaya seluas 9,7 Ha.;
- 2) Kemudian dikatakan subyeknya sama karena para Penggugat adalah pihak yang ditempatkan oleh TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) dan hanya diberikan kepada pihak yang berhak menghuni (anggota TNI AD yang masih aktif) serta digunakan sesuai dengan keperuntukannya, bukan untuk dijadikan perkantoran, bisnis maupun disewakan;
- 3) Permasalahan yang dijadikan dasar gugatan para Penggugat juga sama, yaitu tentang adanya surat peringatan dari Kodam Jaya/Jayakarta untuk segera mengosongkan rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu, karena akan dilakukan penertiban dan pemurnian pangkalan guna kepentingan dinas TNI AD cq. Kodam Jaya;
- b. Bahwa terhadap perkara Nomor 62/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst dan perkara Nomor 53/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst dikaitkan dengan perkara a quo, kesemuanya diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, berarti pemeriksaan perkara aquo masih tergantung (*aanhangig*), karena diperiksa Majelis Hakim yang berbeda namun pada satu Pengadilan

Halaman 23 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Negeri yang sama yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

- c. 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*)";

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

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

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

4. 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, padahal Penggugat menempati rumah dinas TNI AD tersebut didasarkan pada :
- 1) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIP/124-4/III/2004 tanggal 4-3-2004 a.n. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;

- 2) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 624-4/IX/2000 tanggal 21-9-2000 a.n. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- 3) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 279-4/V/1997 tanggal 6-5-1997 a.n. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- 4) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 448-4/V/1994 tanggal 24-5-1994 a.n. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- 5) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 528-4/IX/1990 tanggal 12-9-1990 a.n. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- 6) Surat keterangan di atas kertas segel tentang Pengoperan/ Pemindahtanganan atas rumah dinas TNI AD bulan Agustus 1990 antara Kolonel CPL Soeharjono NRP 19212 Kesatuan Lembaga Pertahanan Nasional dengan Letnan Kolonel Inf R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kesatuan Mabes ABRI;
- 7) Surat Dari Letkol R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kepada Pangdam Jaya u.p. Kazidam Jaya tanggal 21-9-1990 tentang permohonan ijin melakukan renovasi dan penambahan ruangan

Halaman 25 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas rumah dinas;

- b. Bahwa tanah dan bangunan di Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat adalah bagian dari pengadaan/pembelian TNI AD sejak Tahun 1964, telah diukur ulang berdasarkan surat ukur Nomor 8/9/07/1986 dan tercatat di Buku 1 IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30501001 seluas 97.750 M2 serta masuk dalam asset milik negara sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor UAKPB 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013;
- c. Bahwa dalil Penggugat yang mengakui penempatan didasarkan pada pengoperan/pemindahtanganan atas rumah dinas TNI AD dari Kolonel CPL Soeharjono NRP 19212 Kesatuan Lembaga Pertahanan Nasional kemudian telah diterbitkan SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta a.n. Penggugat, yang kemudian digunakan oleh Penggugat untuk perkantoran, tempat usaha/kos-kosan adalah bentuk penyalahgunaan rumah dinas;
- d. Bahwa keberadaan Penggugat adalah yang berawal dari SIP Kodam Jaya/Jayakarta, maka penguasaan/menempati obyek sengketa dengan sendirinya Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan Penggugat tidak mempunyai titel hak kepemilikan (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29);
- e. Bahwa berdasarkan Peraturan Perumahan, yaitu :
 - 1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia;
 - 2) Keputusan Menhankam/Pangab Nomor Kep/28/VIII/ 1975 tanggal 21 Agustus 1975;
 - 3) Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990;
- f. Penggugat yang sudah pensiun dari anggota TNI AD serta menyalahgunakan peruntukan rumah dinas, dengan sendirinya Penggugat sudah tidak berwenang lagi untuk menempati rumah dinas dan tidak dilindungi oleh hukum, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan karena itu gugatannya haruslah ditolak, hal ini sejalan dengan :
 - 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/SIP/1968,

Halaman 26 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan "Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima";

- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, menyatakan "Tentang tidak dapatnya menuntut seseorang/badan hukum di depan Pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan/hubungan hukum kedua belah pihak";

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

5. Gugatan Penggugat Kadaluarsa atau Lewat Waktu (*Recht Verwerking*);
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tanah obyek sengketa menjadi tanah negara tidak bebas yang didasarkan pada Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Keppres RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, telah berakhir sejak 24 September 1980, sehingga menjadi tanah yang dikuasai negara cq. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kodam Jaya;
 - b. Bahwa dalam tenggang waktu sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, apabila dihitung sampai dengan Tahun 2017 (lima puluh tujuh tahun), ternyata pihak ahli waris pemilik Eigendom Verponding tidak pernah mengajukan hak kepemilikan dan sikapnya tersebut dikategorikan telah melalaikannya, sehingga menurut ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara, hak menuntut tersebut telah menjadi gugur karena kadaluarsa atau setidaknya Penggugat dianggap telah melepaskan hak menuntutnya;
 - c. Bahwa di dalam hukum perdata dikenal dengan azas hukum *Rechts Verwerking* yakni lampaunya waktu karena kelalaian tidak melaksanakan hak, hal tersebut didasarkan Pasal 1967 KUHPerdara mengatur tentang tenggang waktu yang menggugurkan atau menyingkirkan hak untuk menuntut, yakni bahwa tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan gugur setelah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun;
 - d. Karena ahli waris dari pemilik bekas Eigendom Verponding telah membiarkan persoalan kepemilikan tanah yaitu setidaknya tidaknya lebih dari 57 (lima puluh tujuh) tahun, maka penguasaan obyek sengketa yang dikuasai oleh Kodam Jaya/Jayakarta berdasarkan pengadaan/pembelian dari pemilik asal, mendapat prioritas untuk dapat

Halaman 27 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan kepemilikan atas tanah tersebut, hal ini diatur dalam :

- 1) Pasal 24 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 2) Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang menyatakan “(1) Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksudkan dalam Pasal 1, yang menurut peraturan perundangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah”;
- 3) Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dinyatakan “Penyelesaian aset bekas milik asing/Cina diutamakan untuk tempat penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan”;
- e. Bahwa terhadap obyek sengketa berupa rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya/Jayakarta Sumur Batu tersebut, sampai saat ini diperlukan dan digunakan untuk kepentingan dinas, bukan kepentingan pribadi, sehingga prioritas utama diberikan kepada Kodam Jaya/ Jayakarta;
- f. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berikut ini :
 - 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 695K/Sip/1969 tanggal 12 Agustus 1970, yang pada intinya menyatakan “Bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu”;
 - 2) Putusan RvJ Jakarta tanggal 13 Januari 1939, T.24, yang pada intinya menyatakan “Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum”;
 - 3) Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T 154 hal 269, yang pada intinya menyatakan “Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum”;

Karena gugatan tersebut diajukan setelah melampaui batas waktu 30 (tiga

Halaman 28 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh) tahun maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

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

- a. Bahwa gugatan Penggugat antara posita dan petitum tidak saling mendukung sehingga tidak jelas dan kabur;
- b. Bahwa dalam posita tidak ada yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam gugatannya kerugian yang dialami oleh Penggugat tidak diuraikan satu persatu dan tidak terperinci;
- c. Terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak menguraikan secara lengkap dan terperinci adalah tidak dibenarkan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu :

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, yang pada intinya menyatakan "Dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat";
- 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 117 K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971, yang pada intinya menyatakan "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim";

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

II. DALAM POKOK PERKARA :

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

Halaman 29 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tanggapan terhadap dalil gugatan angka 1 sampai dengan 12 halaman 1 s/d halaman 3, yang pada intinya Penggugat menceritakan sejarah kepemilikan atas tanah obyek perkara versi Penggugat dan keberatan adanya surat peringatan dari Kodam Jaya, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan rumah dinas milik TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan TNI AD menjadi komplek Perumahan Kodam Jaya Sumur Batu;
 - b. Tanah dan bangunan milik TNI AD tersebut yang berasal dari pengadaan/pembelian Tahun 1964 dan berdasarkan Surat Ukur Nomor 8/ 9/07/1986 dan telah tercatat di Buku 1 IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30501001 seluas + 97.750 M2 serta masuk dalam asset milik negara sebagaimana tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor UAKPB : 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013;
 - c. Bahwa sebelum menanggapi dalil tersebut, Tergugat akan menyampaikan kronologis/riwayat tanah dan bangunan rumah dinas TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan TNI AD menjadi Komplek Perumahan Kodam Jaya Sumur Batu, sebagai berikut :
 - 1) Data tanah dan bangunan :
 - a) Lokasi Jalan Letjen. Suprpto RT 001/RW 05 s/d RT 006/RW 05, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
 - b) Luas :
 - 1) Tanah : + 97.550 M2;
 - 2) Bangunan : + 11.160 M2;
 - c) Status :
 - 1) Tanah milik TNI AD tercatat dalam buku I IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30501001 seluas + 97.750 M2 dan tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor UAKPB 012.22.01. 344458.002.KD tertanggal 04-12-2013;
 - 2) Bangunan milik TNI AD hasil pembangunan Tahun 1964 dan Tahun 1968;
 - d) Peruntukan : Perumahan dinas TNI AD, yang terdiri dari :
 - 1) Rumah dinas Gol II, sebanyak : 115 unit;
 - 2) Rumah untuk mess, sebanyak : 8 unit;

Halaman 30 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Rumah untuk STK, sebanyak : 1 unit;
- 4) Luas tanah masing-masing + 400 M2.
- e) Prasarana :
 - 1) Lapangan olah raga satu bidang, seluas : + 1.9000 M2;
 - 2) Taman 2 bidang, seluas + 850 M2;
 - 3) Tanah SD, SMP Yayasan Paskalis, seluas + 15.000 M2;
 - 4) Masjid 1 buah, seluas + 700 M2;
- 2) Kronologis perolehan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta, yaitu :
 - a) Pada Tahun 1964 atas prakarsa Pangdam V/Jaya yang pada saat itu dijabat Bapak Umar Wirahadikusuma, merencanakan bangunan perumahan untuk memudahkan pembinaan bagi anggota karena masih banyak anggota yang tinggal di hotel;
 - b) Dari beberapa pertimbangan tersebut maka ditentukan lokasi tanah di daerah Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat yang pada saat itu keadaannya berstatus tanah negara dari sisa Eigendom Verponding Nomor 5552 yang digarap oleh petani setempat dengan tanaman sayuran;
 - c) Sampai Tahun 1974 aparat Teritorial dalam hal ini Kodim 0501/ Jakarta Pusat ikut mengamankan dan mengawasi tanah tersebut;
 - d) Dari hasil pembahasan, tanah tersebut oleh Kodam V/Jaya merencanakan pembangunan perumahan untuk menampung para Perwira TNI AD di atas tanah seluas + 9,7 Ha yang dilaksanakan berdasarkan Surat Persetujuan Pemborongan Nomor B/100-4/3/1964 tanggal 6 Maret 1964 antara Kodam V/ Jaya (Aslog Kasdam Jaya a.n. Kolonel Inf Kadar Suwarno) dengan pemborong PT. Graha Jaya (atas nama Ny. Rusmiati) dan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan cara pembelian pada Tahun 1964 serta dikuatkan dengan adanya Surat Ukur Nomor 8/9/07/1986, dengan batas-batas :
 - (1) Sebelah Utara : Jalan Bren;
 - (2) Sebelah Selatan : Jalan Basoka;
 - (3) Sebelah Timur : Jalan Ranjau;
 - (4) Sebelah Barat : Jalan Howitser;
 - e) Penguasaan tanah dan bangunan yang terletak di KPAD/ Komplek Kodam Jaya Sumur Batu adalah seluas 9,7 Ha sebagaimana tertera dalam Peta Gambar Situasi Tanah TNI AD

Halaman 31 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Sumur Batu tanggal 13-1-1986 yang dikeluarkan oleh Kazidam Jaya/Jayakarta;

- f) Karena perkembangan situasi pada saat itu (terjadinya peristiwa G 30 S/PKI) maka pembangunan tahap berikutnya belum terlaksana dan baru dapat dibangun rumah dinas sebanyak 100 buah beserta prasarana dan fasilitas lainnya;
- g) Pada tanggal 10 Agustus 1970 PT. Graha Jaya mengajukan tuntutan kepada Pangdam V/Jaya yang isinya antara lain :
 - (1) Menyatakan bahwa tanah yang telah dibebaskan oleh Kodam V/Jaya baru seluas 5 Ha.;
 - (2) Sisanya seluas 18 Ha. diminta agar dibebaskan dengan harga sekarang (sebagai pengganti pembebasan yang telah dilakukan PT. Graha Jaya);
- h) Sebagai usaha penyelesaian tuntutan tersebut, pada tanggal 20 Mei 1972 atas petunjuk Gubernur DKI Jakarta Raya dengan Suratnya tanggal 28 Agustus 1971 Nomor 1789/A/K/BKD/71 dan tanggal 3 April 1972 diadakan perjanjian ganti rugi dan penyerahan garapan tanah di Sumur Batu antara pihak PT. Graha Jaya dengan Kodam V/Jaya. Perjanjian tersebut antara lain menentukan kedua belah pihak sepakat untuk tidak melakukan pengukuran yang menyebabkan berkurang/ bertambahnya jumlah ganti rugi/luas tanah yang digarap pihak Kodam V/Jaya dan di samping itu pula disepakati pembayaran ganti rugi proyek pertanian Kodim Jakarta Pusat oleh PT. Graha Jaya kepada Kodam V/Jaya sebesar Rp8.750.000,- (delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan pembayaran diserahkan melalui Walikota Jakarta Pusat;
- i) Pada tanggal 19 Nopember 1974 berdasarkan Surat Keputusan Mendagri tanggal 20-5-1974 Nomor SK.117/ HGB/DA/74 atas areal tanah di Sumur Batu yang dibebaskan PT. Graha Jaya (tidak termasuk Komplek Perumahan Kodam Jaya beserta sarananya) telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Graha Jaya yang terpecah menjadi 4 Sertifikat, yaitu SHGB Nomor 8/Harapan Mulia seluas 42.640 M2, SHGB Nomor 9/Harapan Mulia seluas 23.120 M2, SHGB Nomor 10/Harapan Mulia seluas 20.000 M2 dan SHGB Nomor 11/Harapan Mulia seluas 28.630 M2 (semuanya seluasnya

Halaman 32 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



114.390 M2);

- j) Luas area tanah di Sumur Batu yang kini menjadi Perumahan Kodam Jaya sebagai hasil pengukuran terakhir yang dilakukan oleh Zidam Jaya (tanggal 12 September 1985) adalah seluas + 97.550 M2 termasuk prasarananya dan tercatat sebagai inventaris asse TNI AD;
- k) Mengingat kebutuhan tentang kemajuan pendidikan bagi anak-anak anggota maka pengurus gereja dan dana Papa Santo Paskalis mengajukan ijin penggunaan tanah TNI AD guna keperluan pembangunan gedung SMA Paskalis seluas + 1,5 Ha (sesuai Surat Pangdam V/Jaya Nomor B/538/12/1965 tanggal 2 Desember 1965 tentang ijin penggunaan tanah TNI AD di Komplek Sumur Batu Jakarta Pusat) dan hanya bersifat pinjam pakai bukan penghibahan;
- l) Pada Tahun 1976 Pangdam Jaya memberikan ijin persetujuan untuk melanjutkan pembangunan SLP Paskalis dengan Surat Pangdam Jaya No. B/207-4/II/1976 tanggal 11 Pebruari 1976;
- m) Pada Tahun 1991, Mayjen (Purn) Ir. Pranoto Asmoro selaku Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu mengajukan permohonan kepada Pengdam Jaya untuk melakukan perubahan status rumah dinas dari Golongan II menjadi Golongan III, namun ditanggapi oleh Kepala Staf Angkatan Darat sesuai Nomor B/961-4/X/1991 tanggal 2 Oktober 1991 yang intinya menyarankan agar di ruislagh;
- n) Pada tanggal 6 April 1999 Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu a.n. Mayjen TNI (Purn) Widodo Mulatto melalui Suratnya Nomor B-03/IV/1999 kepada Kepala Staf TNI AD tentang permohonan realisasi atas pembelian perumahan dinas TNI AD Sumur Batu Jakarta Pusat;
- o) Berdasarkan Surat Telegram Kepala Staf Angkatan Darat Nomor ST/858/2000 tanggal 24-10-2000 *juncto* Surat Telegram Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor ST/718/ 2000 tanggal 6-11-2000 telah ditegaskan bahwa sampai saat ini tidak ada kebijakan pimpinan TNI AD untuk mengizinkan pembelian rumah dinas TNI AD oleh penghuni dengan cara pengalihan status dari Rumah Dinas Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III, kecuali dilakukan tukar menukat aset tanah dan



bangunan (ruislagh);

p) Kodam Jaya/Jayakarta melalui Suratnya Nomor B/181-4/II/2001 tanggal 14-2-2001 tentang perumahan dinas TNI AD Sumur Batu yang ditujukan kepada Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu telah dijelaskan bahwa TNI AD belum dapat mengijinkan cara pengalihan status dari rumah dinas Golongan II menjadi rumah negara Golongan III, kecuali dilaksanakan secara tukar menukar tanah dan bangunan (ruislagh) dengan ketentuan :

- (1) Untuk perhitungan asset lama harga tanah harus berpedoman dengan NJOP dan harga pasaran yang berlaku pada saat ini;
- (2) Asset pengganti harus berupa tanah dan bangunan tidak boleh berupa kompensasi;
- (3) Asset pengganti yang diterima harus sudah siap pakai baik secara fisik maupun administrasi;
- (4) Nilai asset pengganti minimal harus sama dengan nilai asset lama;
- (5) Asset pengganti berupa tanah harus dilengkapi sertifikat atas nama TNI AD;

q) TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset Barang Milik Negara (BMN) tanah yang merupakan bagian dari rumah dinas Sumur Batu yaitu berupa pensertifikatan tanah yang dipinjam pakai oleh Yayasan Paskalis yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat tanggal 24-11-2008 seluas 11.417 M2 a.n. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat berdasarkan Surat Ukur Nomor 00185/2008 tanggal 22-08-2008, hal ini menunjukkan bahwa :

- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu 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 cq. Kodam Jaya;

3) Keberadaan Penggugat di atas tanah dan bangunan rumah dinas TNI AD cq. Kodam Jaya, yaitu didasarkan pada :

- a) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jayakarta Nomor SIP/124-4/III/2004 tanggal 4-3-2004 a.n. Letnan Kolonel Inf (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18 Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- b) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jayakarta Nomor 624-4/IX/2000 tanggal 21-9-2000 a.n. Letnan Kolonel Inf (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- c) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jayakarta Nomor 279-4/V/1997 tanggal 6-5-1997 a.n. Letnan Kolonel Inf (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- d) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jayakarta Nomor 448-4/V/1994 tanggal 24-5-1994 a.n. Letnan Kolonel Inf (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- e) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jayakarta Nomor 528-4/IX/1990 tanggal 12-9-1990 a.n. Letnan Kolonel Inf (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang

Halaman 35 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



mulai ditempati tanggal 12-9-1990;

- f) Surat Keterangan di atas Kertas Segel tentang Pengoperan/Pemindahtanganan atas rumah dinas TNI AD bulan Agustus 1990 antara Kolonel CPL Soeharjono NRP 19212 Kesatuan Lembaga Pertahanan Nasional dengan Letnan Kolonel Inf R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kesatuan Mabes ABRI;
- g) Surat Dari Letkol R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kepada Pangdam Jaya u.p. Kazidam Jaya tanggal 21-9-1990 tentang permohonan ijin melakukan renovasi dan penambahan ruangan atas rumah dinas;
- 4) Apabila Penggugat bukan anggota TNI AD, maka tidak mungkin Penggugat dapat menempati atau menguasai Rumah Dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat sehingga Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan Penggugat tidak mempunyai titel hak kepemilikan (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29);
- 5) Kemudian terhadap rumah dinas Kodam Jaya/Jayakarta (obyek sengketa) yang dihuni Penggugat, penggunaannya sudah tidak sesuai lagi dengan fungsinya, yaitu dengan :
 - a) Dijadikan perkantoran;
 - b) Disewakan kepada pihak lain;
 - c) Disewakan untuk kantin;
- d) Bahwa dalam SIP yang telah dimiliki oleh Penggugat atau yang dimiliki oleh prajurit yang ditempatkan di rumah dinas terdapat ketentuan yang tercatat dalam setiap SIP, yaitu sebagai berikut :
 - 1) Pemegang SIP (Penghuni) dilarang :
 - a) Melakukan tindakan sendiri jika rumah tersebut masih ada penghuninya;
 - b) Melakukan penambahan/perombakan bangunan rumah tersebut tanpa izin Pangdam Jaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Memindah tangankan/menyerahkan baik sebagian maupun seluruh rumah tersebut kepada orang lain tanpa izin Pangdam Jaya;
- d) Mendirikan/membuka perusahaan (seperti warung toko, bengkel, kantor, dsb) tanpa izin Pangdam Jaya;
- 2) Pemegang SIP dinyatakan batal atas hak penempatannya, bila meninggalkan rumah tersebut selama tiga bulan tanpa izin Pangdam Jaya;
- 3) Surat Izin Perumahan (SIP) ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung tanggal dikeluarkan dan harus diperbaharui;
- 4) Pembayaran sewa listrik, air minum, iuran pajak daerah, telepon/gas dibebankan kepada penghuni;
- 5) Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut akan diambil tindakan tegas berdasarkan peraturan yang berlaku;
- e) Kemudian tentang ketentuan yang melarang melakukan perubahan dan menyalahkan keperuntukannya terhadap rumah dinas, yaitu diatur dalam :
 - 1) Pasal 12 ayat (3) Permenhan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, yaitu penghuni rumah negara dilarang :
 - a) Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah tanpa izin tertulis dan PPBMNW atau pejabat yang ditunjuk;
 - b) Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
 - c) Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan, dan;
 - d) Menghuni rumah negara dalam satu kota/daerah yang sama bagi masing-masing suami/isteri yang status pegawai negeri;
 - 2) Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40

Halaman 37 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Tahun 1994 tentang rumah negara, yaitu penghuni rumah negara dilarang :

- a) Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
 - b) Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah;
 - c) Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya;
- 3) Pasal 18 ayat (1) Keputusan Menteri Pertahanan Keamanan/Panglima Angkatan Bersenjata Nomor Kep/28/VIII/1975 tanggal 21 Agustus 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Perumahan Dinas Departemen Hankam, yaitu setiap penghuni perumahan dinas dilarang :
- a) Mengubah, menambah atau mengurangi rumah yang dihuni;
 - b) Menyerahkan/menyewakan sebagian/seluruh kepada orang lain;
 - c) Menggunakan sebagian/seluruhnya untuk kepentingan lain selain untuk tempat tinggal;
- f) Bahwa apabila TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta memerlukan rumah dinas tersebut untuk kepentingan dinas, maka dilakukan langkah-langkah berupa memberikan sosialisasi dan memberikan peringatan kepada Penggugat untuk segera mengosongkannya, yaitu berupa Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/69/I/2017 tanggal 9 Januari 2017 perihal Peringatan Tertulis I;
- g) Bahwa Kodam Jaya/Jayakarta selaku Tergugat sudah melakukan peringatan untuk mengosongkan rumah dinas, namun apabila Penggugat tidak mengindahkan peringatan tersebut, Kodam Jaya dapat menggunakan kewenangannya sesuai peraturan yang berlaku untuk mengosongkan rumah dinas, maka Penggugat tidak berhak menuntut ganti rugi atas segala biaya akibat pengosongan tersebut (vide Pasal 11 ayat (11) dan



(12) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009);

h) Perlu ditegaskan kembali, bahwa Tergugat 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;

i) Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara *juncto* PP Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, dinyatakan :

Pasal 7 : "Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri";

Pasal 8 :

- Ayat (1) : "Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghunian";
- Ayat (2) : "Surat Izin Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan oleh Pejabat yang berwenang pada instansi yang bersangkutan";

j) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, menyatakan sebagai berikut :

- 1) Pasal 11 ayat (9) : "Hak menempati Rumah Negara berakhir apabila anggota :
 - a) Mutasi ke daerah atau instansi;
 - b) Diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia;
 - c) Berhenti atas kemauan sendiri;
 - d) Diberhentikan dengan tidak hormat;
 - e) Melanggar larangan penghunian rumah Negara";

Halaman 39 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Pasal 11 ayat (12) : "Ganti rugi atas biaya dari penghuni akibat penggunaan dan pengosongan rumah negara tidak ditanggung negara";
- k) Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 tentang ketentuan dan peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD mengatur antara lain sebagai berikut :
 - 1) Yang berhak menggunakan rumah dinas TNI AD adalah anggota Militer/PNS TNI AD yang 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;
- l) Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990, antara lain mengatur .
 - 1) Rumah dinas TNI AD hakekatnya diperuntukan bagi prajurit/PNS TNI AD yang masih aktif;
 - 2) Penertiban rumah dinas dalam rangka pendayagunaan rumah dinas TNI AD dilakukan antara lain refungsionalisasi;
 - 3) Kewenangan Pangdam antara lain mengatur penggunaan rumah dinas dalam jajarannya sesuai golongan yang ditentukan dan melaksanakan penertiban rumah dinas;
 - 4) Hak menempati rumah dinas berakhir apabila yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat atau diberhentikan dengan hormat;
- m) Bahwa langkah-langkah yang dilakukan oleh Tergugat tentang rencana penertiban dan pengosongan rumah dinas adalah wujud bentuk nyata ketegasan sikap dan tanggung jawab TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta dalam rangka pengamanan materiil aset negara dari tindakan-tindakan pihak yang tidak berhak dan pihak yang telah melakukan pelanggaran peruntukan dan

Halaman 40 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



pemanfaatan rumah dinas TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta;

- n) Bahwa segala perencanaan maupun tindakan yang dilakukan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta di dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya dalam rangka penertiban rumah dinas diketahui dan dilaporkan serta atas petunjuk komando atas;
- o) 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;
- p) Upaya yang dilakukan oleh TNI AD cq. 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 pengadaan/pembelian Tahun 1964, 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 ketentuan

Halaman 41 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



peraturan perundang-undangan, atau;

- 4) barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- 2) Dari bagian tanah milik TNI AD cq. Kodam Jaya yang dikenal dengan nama Komplek Perumahan TNI AD menjadi Komplek Perumahan Kodam Jaya Sumur Batu, telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Kelurahan Sumur Batu Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat tanggal 24-11-2008 seluas 11.417 M2 an. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat berdasarkan Surat Ukur Nomor 00185/2008 tanggal 22-08-2008, hal tersebut didasarkan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan :
"Sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";
- 3) Terhadap upaya yang dilakukan oleh penghuni rumah dinas Sumur Batu yaitu permohonan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama penghuni sebagaimana surat dari Kantor Hukum BGD. Syafri, S.H. dan Rekan Nomor 03/KH-BS-CT/VII/2007 tanggal 6 Juli 2007, telah dilakukan pemblokiran oleh Kodam Jaya/Jayakarta, sebagaimana suratnya :
 - a) Surat Kazidam Jaya/Jayakarta Nomor B/719/VII/2007 tanggal 18 Juli 2007 Kepada Kepala BPN Jakarta Pusat tentang permohonan pemblokiran atas tanah TNI AD cq. Kodam Jaya di KPAD Sumur Batu Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat;
 - b) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1652-4/IX/ 2007 tanggal 20 September 2007 kepada

Halaman 42 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Kepala Staf Angkatan Darat tentang rencana pensertifikatan tanah TNI AD cq. Kodam Jaya di KPAD Sumur Batu oleh sdr. Baginda Sapri;

- q) Langkah tersebut didasarkan 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”;

Berdasarkan uraian tersebut, maka dalil gugatan Penggugat yang menguraikan tentang sejarah kepemilikan TNI AD cq. Kodam Jaya/ Jayakarta haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4. Tanggapan terhadap dalil gugatan angka 13, 14, 15, 16 dan 17 halaman 4 sampai dengan halaman 8, yang pada intinya menyatakan bahwa tanah rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu adalah tanah negara, sudah dihuni oleh Perwira Angkatan Darat tidak dari satu Korps TNI AD tetapi terdiri dari berbagai Korps (CPM, CZI, INF, CHB, CHK, CDM, Arhanud, Armed dan lain-lain bahkan ada TNI AL dan TNI AU, telah membayar PBB dan perumahan dinas Sumur Batu diperuntukan untuk para penghuni serta dibangun oleh PT Graha Djaya menggunakan uang pesangon para Perwira, ditanggapi sebagai berikut :
- a. Terhadap dalil Penggugat tentang rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu adalah tanah negara adalah kewenangan dari Majelis Hakim untuk menilai dan mempertimbangkannya, karena penguasaan TNI AD cq. Kodam Jaya didasarkan pada pembebasan Tahun 1964 dan sudah tercatat dalam buku IKN TNI AD Nomor Reg. 30501001 serta tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor UAKPB 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013;
- b. Kemudian terhadap bagian dari tanah rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu seluas + 9,7 Ha tersebut, telah disertifikatkan oleh TNI AD yaitu Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat tanggal 24-11-2008 seluas 11.417 M2 an. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat berdasarkan Surat Ukur Nomor 00185/2008 tanggal 22-08-2008, hal ini menunjukkan



bahwa :

- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu 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 .q. Kodam Jaya;
- c. Terhadap sebutan tanah negara tersebut, karena TNI AD cq. Kodam Jaya telah penguasaan obyek sengketa berdasarkan pengadaan/ pembelian dari pemilik asal, mendapat prioritas utama untuk dapat mengajukan kepemilikan atas tanah tersebut, hal ini diatur dalam :
 - 1) Pasal 24 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 2) Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang menyatakan “(1) Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksudkan dalam Pasal 1, yang menurut peraturan perundangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak ke pada fihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata menguasai dan menggunakan secara sah”;
 - 3) Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK. 06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dinyatakan “Penyelesaian aset bekas milik Asing/ Cina diutamakan untuk tempat penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan”;
- d. Bahwa terhadap obyek sengketa berupa rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya/Jayakarta Sumur Batu tersebut, sampai dengan saat ini masih diperlukan dan digunakan untuk kepentingan dinas, bukan untuk kepentingan pribadi, sehingga prioritas utama diberikan kepada Kodam Jaya/Jayakarta;
- e. Kemudian terhadap dalil Penggugat yang menyatakan para penghuni di rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu terdiri dari Perwira Angkatan Darat tidak dari satu Korps TNI AD tetapi terdiri dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbagai Korps (CPM, CZI, INF, CHB, CHK, CDM, Arhanud, Armed dan lain-lain bahkan ada TNI AL dan TNI AU, hal tersebut adalah bentuk pengakuan dari Penggugat, yaitu :

- 1) Dalam pembuktian suatu perkara perdata Pasal 1866 BW atau Pasal 164 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB/HIR) telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu :
 - a) Bukti tulisan/surat;
 - b) Bukti saksi;
 - c) Persangkaan;
 - d) Pengakuan;
 - e) Sumpah;
- 2) Bukti pengakuan (*Bekentenis Confension*) diatur dalam Pasal 174, dan Pasal 176 HIR serta Pasal 1925 BW, yaitu "Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu";
- 3) Pengakuan adalah pernyataan yang tegas, karena untuk memberikan kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa (vide HR 29 Januari 1886, W 5268, 7 Nopember 1982, W 6273, Asser-Anema-Verdam);
- 4) Pengakuan di persidangan (*Gerechtelijke Bekentenis*) merupakan keterangan sepihak, baik secara tertulis maupun lisan yang tegas dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi;
- 5) Atas dasar dari pengakuan Penggugat sendiri, maka telah menguatkan dalil jawaban dari Kodam Jaya/Jayakarta bahwa perolehan atas rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu hasil pembebasan Tahun 1964 dan keberadaan Penggugat tersebut karena ditempatkan berdasarkan SIP dari Kodam Jaya, sehingga harus tunduk pada aturan internal TNI AD cq. Kodam Jaya dan tidak mempunyai titel kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut;
- 6) Penggugat sendiri berada di rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Sumur Batu berawal pada :

Halaman 45 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Pengoperan/Pemindahan tanganan dari Kolonel CPL Soeharjono NRP 19212 Kesatuan Lembaga Pertahanan Nasional dengan Letnan Kolonel Inf R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kesatuan Mabes ABRI, yang dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan di atas kertas segel bulan Agustus 1990;
- b) Kemudian diterbikan SIP dari Kodam Jaya kepada Letnan Kolonel Inf (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas terletak di Komplek KPAD/ Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18 Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- c) Penggugat saat melakukan renovasi rumah dinas telah berkirim surat kepada Pangdam Jaya u.p. Kazidam Jaya;
- f. Selanjutnya terhadap dalil Penggugat yang telah membayar PBB, hal ini ditanggapi sebagai berikut :
 - 1) Bahwa Penggugat yang telah membayar PBB adalah menunjukan ketaatan dan kepatuhan warga negara yang telah menikmati dan memanfaatkan tanah dan bangunan berupa membayar pajak;
 - 2) Namun pembayaran pajak tersebut adalah bukan sebagai bukti kepemilikan atas obyek sengketa, sebagaimana 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) Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 tahun 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia, dinyatakan :

“Penghuni rumah negara wajib :

 - (1) Membayar sewa rumah negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - (2) Membayar rekening listrik, air, telepon dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan;
 - (3) Memelihara, mengamankan dan memanfaatkan rumah negara sesuai dengan fungsinya”;
 - c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/ 1960 tanggal 3 Pebruari 1960 yang menyatakan “Surat Petuk Bumi (sekarang

Halaman 46 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat bumi dan bangunan tersebut”;

- 3) Sehingga pembayaran pajak yang dilakukan oleh Penggugat adalah bukan bukti kepemilikan atas obyek sengketa, karena milik TNI AD dan merupakan barang milik Negara serta keberadaan Penggugat adalah berawal dari ditempatkan berdasarkan SIP, oleh karena itu penguasaan/menempati obyek sengketa dengan sendirinya harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan tidak mempunyai titel hak kepemilikan (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29);
- g. Dalil Penggugat yang mengatakan rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu diperuntukan bagi para penghuni untuk dimiliki adalah tidak benar dan tidak didukung fakta serta memutarbalikan fakta;
- h. Bahwa awal mula dibangunnya rumah dinas tersebut adalah untuk kepentingan TNI AD, bukan untuk dimiliki perorangan, sedangkan upaya untuk membeli atau meminta untuk dimiliki dari para penghuni telah ditanggapi, yaitu :
 - 1) Bahwa upaya yang dilakukan oleh para penghuni rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu untuk memiliki secara pribadi, diantaranya yaitu :
 - a) Pada Tahun 1991, Mayjen (Purn) Ir. Pranoto Asmoro selaku Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu mengajukan permohonan kepada Pengdam Jaya untuk melakukan perubahan status rumah dinas dari golongan II menjadi golongan III, namun ditanggapi oleh Kepala Staf Angkatan Darat sesuai Nomor B/961-4/X/1991 tanggal 2 Oktober 1991 yang intinya menyarankan agar di ruislagh;
 - b) Kemudian Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu Jakarta Timur an. Mayjen. TNI (Purn) Ir. H. Pranoto Asmoro membuat surat kepada Pangdam Jaya Jayakarta melalui suratnya Nomor B-015/K/VI/1995 tanggal 8 Juni 1995 tentang pengajuan formulir permohonan pembelian perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu, Jakarta Pusat dari para penghuni dan pada tanggal 6 April 1999 Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu an. Mayjen. TNI (Purn) Widodo Mulatto

Halaman 47 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui suratnya Nomor B-03/IV/1999 kepada Kepala Staf TNI AD tentang permohonan realisasi atas pembelian perumahan dinas TNI AD Sumur Batu, Jakarta Pusat;

2) Terhadap permohonan pembelian untuk dimiliki atas tanah dan bangunan rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu, ditanggapi sebagai berikut :

a) Berdasarkan surat Telegram Kepala Staf Angkatan Darat Nomor ST/858/2000 tanggal 24-10-2000 *juncto* surat Telegram Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor ST/718/ 2000 tanggal 6-11-2000 telah ditegaskan bahwa sampai saat ini tidak ada kebijakan pimpinan TNI AD untuk mengizinkan pembelian rumah dinas TNI AD oleh penghuni dengan cara pengalihan status dari rumah dinas Golongan II menjadi rumah negara Golongan III, kecuali dilakukan tukar menukar aset tanah dan bangunan (ruislagh);

b) Kodam Jaya/Jayakarta melalui suratnya Nomor B/181-4/II/2001 tanggal 14-2-2001 tentang perumahan dinas TNI AD Sumur Batu yang ditujukan kepada Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu telah dijelaskan bahwa TNI AD belum dapat mengizinkan cara pengalihan status dari rumah dinas Golongan II menjadi rumah negara Golongan III, kecuali dilaksanakan secara tukar menukar tanah dan bangunan (ruislagh) dengan ketentuan :

(1) Untuk perhitungan asset lama harga tanah harus berpedoman dengan NJOP dan harga pasaran yang berlaku pada saat ini;

(2) Asset pengganti harus berupa tanah dan bangunan tidak boleh berupa kompensasi;

(3) Asset pengganti yang diterima harus sudah siap pakai baik secara fisik maupun administrasi;

(4) Nilai asset pengganti minimal harus sama dengan nilai asset lama;

(5) Asset pengganti berupa tanah harus dilengkapi sertifikat atas nama TNI AD;

3) Bahwa dengan adanya dalil tersebut di atas, telah menunjukan bahwa pengadaan perumahan dinas di KPAD/Komplek Kodam

Halaman 48 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya Sumur Batu adalah bukan untuk diberikan kepada Penghuni, namun sebagai asset negara yang harus dipertahankan dan digunakan untuk kepentingan dinas;

- i. Kemudian terhadap kebutuhan kemajuan pendidikan bagi anak-anak anggota, pengurus gereja dan dana Papa Santo Paskalis mengajukan ijin penggunaan tanah TNI AD guna keperluan pembangunan gedung SMA Paskalis seluas + 1,5 Ha (sesuai Surat Pangdam V/Jaya Nomor B/538/12/1965 tanggal 2 Desember 1965 tentang ijin penggunaan tanah TNI AD di Komplek Sumur Batu Jakarta Pusat dan hanya bersifat pinjam pakai bukan penghibahan, yang sampai saat ini telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat tanggal 24-11-2008 seluas 11.417 M2 an. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat berdasarkan Surat Ukur Nomor 00185/2008 tanggal 22-08-2008;
- j. Sampai dengan saat ini rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu masih diperlukan oleh TNI AD dan digunakan untuk kepentingan dinas serta harus tetap dipertahankan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dinyatakan :
 - 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";
- k. Terhadap dalil Penggugat tentang pembangunan rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Sumur Batu menggunakan uang pesangon para Perwira adalah sangat mengada-ada dan memutarbalikan fakta, oleh karena itu haruslah dikesampingkan;

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

5. Tanggapan terhadap dalil gugatan angka 18 sampai dengan 20 halaman 9, yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat menempati didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya dan Penggugat mulai mengurus permohonan

Halaman 49 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



sertifikat tanah namun diblokir Kodam Jaya, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa untuk dapat menempati rumah dinas maka diwajibkan untuk memiliki izin dari instansi yang berwenang, hal ini di atur dalam :
 - 1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara *juncto* PP Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara;
 - 2) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tanggal 31 Desember 2009 tentang Tata cara pembinaan rumah negara di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia;
 - 3) Surat Edaran Pangdam Jaya Nomor SE/23-4/XI/2000 tanggal 24 Nopember 2000 tentang ketentuan dan peraturan penggunaan rumah dinas TNI AD;
 - 4) Juklak Kasad Nomor Juklak/8/VIII/1990 tanggal 21 Agustus 1990;
- b. Karena penghuni rumah dinas yang semula didasarkan pada SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta, maka dengan sendirinya Penggugat yang tidak mentaati ketentuan tentang aturan internal penghunian rumah dinas di lingkungan TNI AD, harus segera meninggalkan dan menyerahkan kembali kepada TNI AD cq. Kodam Jaya;
- c. Penggugat yang telah menyalahgunakan peruntukan rumah dinas dengan digunakan untuk perkantoran, bisnis/kos-kosan adalah tidak diperbolehkan, sehingga Kodam Jaya berupaya melakukan pemurnian pangkalan komplek dengan menertibkan penggunaan rumah dinas yang sudah tidak sesuai keperutukannya dan dilakukan secara bertahap, persuasif serta dilakukan secara arif dan bijaksana dengan mengedepankan kekeluargaan dan humanis;
- d. Terhadap dalil Penggugat yang berupaya melakukan pensertifikatan terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu adalah tindakan illegal, sebagaimana surat dari Kantor Hukum BGD. Syafri, S.H. & Rekan No. 03/KH-BS-CT/VII/2007 tanggal 6 Juli 2007, dilakukan pemblokiran oleh Kodam Jaya/Jayakarta, sebagaimana suratnya :
 - 1) Surat Kazidam Jaya/Jayakarta Nomor B/719/VII/2007 tanggal 18 Juli 2007 kepada Kepala BPN Jakarta Pusat tentang permohonan pemblokiran atas tanah TNI AD cq. Kodam Jaya di KPAD Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
 - 2) Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/1652-4/IX/2007 tanggal 20 September 2007 kepada Kepala Staf Angkatan Darat tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rencana pensertifikatan tanah TNI AD cq. Kodam Jaya di KPAD Sumur Batu oleh sdr. Baginda Sapri;

- e. Langkah tersebut didasarkan 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";

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

6. Tanggapan terhadap dalil gugatan angka 21 dan 22 halaman 10 sampai dengan halaman 15, yang pada intinya menyatakan dasar gugatan Penggugat telah menguasai sejak Tahun 1989 sampai dengan 2017 (28 tahun), didukung dengan SKPT dan Akta Notaris Penyerahan dan Pemindahan Hak Atas tanah Tanah Nomor 30 tanggal 11 Maret 2010 dari Notaris Theresia Lusiaty Siti Rahayu, S.H., ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil Penggugat telah menghilangkan fakta hukum, di mana keberadaan Penggugat di rumah dinas Jalan Basoka I No. 2 RT 006/ RW 005, KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu, didasarkan pada :
- 1) Pengoperan/Pemindahan tanganan dari Kolonel CPL. Soeharjono NRP 19212 Kesatuan Lembaga Pertahanan Nasional dengan Letnan Kolonel Inf R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kesatuan Mabes ABRI, yang dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan di atas kerta segel bulan Agustus 1990;
 - 2) Kemudian diterbikan SIP dari Kodam Jaya kepada Letnan Kolonel Inf (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
 - 3) Penggugat saat melakukan renovasi rumah dinas telah berkirim surat kepada Pangdam Jaya Up. Kazidam Jaya;
- b. Penguasaan/tempati oleh Penggugat dengan sendirinya harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan Penggugat tidak mempunyai titel hak kepemilikan (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29);
- c. Upaya yang dilakukan oleh Penggugat untuk menguasai dan memiliki

Halaman 51 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu adalah illegal dan tidak dapat dilindungi oleh hukum, sehingga bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat haruslah dikesampingkan;

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

7. Tanggapan terhadap dalil gugatan angka 23 halaman 15 sampai dengan 16, yang pada intinya menyatakan bahwa Kodam Jaya telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa Kodam Jaya/Jayakarta selaku Tergugat dalam perkara ini tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena langkah penertiban yang dilakukan Kodam Jaya adalah bentuk pengamanan asset barang milik negara yang dilakukan dengan cara bertahap, bertingkat dan berkelanjutan, serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta segala perencanaan maupun tindakan yang dilakukan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta di dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dalam rangka penertiban rumah dinas diketahui dan dilaporkan serta atas petunjuk Komando Atas;
- b. Bahwa keberadaan Penggugat adalah berdasarkan SIP dari Kodam Jaya/Jayakarta, maka penguasaan/menempati obyek sengketa dengan sendirinya Penggugat harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan Penggugat tidak mempunyai titel hak kepemilikan;
- c. Bahwa terhadap dalil yang menyatakan Kodam Jaya telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun ternyata dari uraian jawaban tersebut, tidak ada yang dapat membuktikan kalau Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPer (Mariam Darus Badruzaman, Tahun 1983 halaman 146-147), yaitu :

- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum;
- 3) Ada kerugian :
 - a) Melanggar hak subyektif orang lain;
 - b) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - c) Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian

Halaman 52 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



(asas patiha);

- 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 - 5) Ada kesalahan "schuld";
 - d. Atas uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut, Penggugat tidak dapat membuktikan kalau Kodam Jaya melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini akan disampaikan dimateri Rekonsensi dalam gugatan ini. Sehingga tidak ada alasan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil;
- Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan Penggugat adalah tidak mendasar dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Konpensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi ini;
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan a quo, dengan ini pihak Tergugat Konpensi mengajukan gugatan Rekonsensi;
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat Konpensi mengajukan gugatan Rekonsensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut :
 - a. Tergugat 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 KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat adalah aset TNI AD yang didukung dengan bukti yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dengan data-data sebagai berikut :
 - 1) Data tanah dan bangunan :
 - a) Lokasi : Jalan Letjen. Suprpto RT 001/RW 05 s/d RT 006/RW 05, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat;
 - b) Luas : 1) Tanah : + 97.550 M2;
2) Bangunan : + 11.160 M2;
 - c) Status : 1) Tanah milik TNI AD tercatat dalam buku I IKMN Kodam Jaya Nomor Reg 30501001 seluas + 97.750 M2 dan tercatat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor UAKPB 012.22.01.344458.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002.KD tertanggal 04-12-2013;

2) Bangunan milik TNI AD hasil pembangunan Tahun 1964 dan Tahun 1968;

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

- 1) Rumah dinas Gol II, sebanyak : 115 unit;
- 2) Rumah untuk mess, sebanyak : 8 unit;
- 3) Rumah untuk STK, sebanyak : 1 unit;
- 4) Luas tanah masing-masing + 400 M2;

e) Prasarana :

- 1) Lapangan olah raga satu bidang, seluas + 1.9000 M2;
- 2) Taman 2 bidang, seluas + 850 M2;
- 3) Tanah SD, SMP Yayasan Paskalis, seluas : + 15.000 M2;
- 4) Masjid 1 buah, seluas + 700 M2;

2) Kronologis perolehan TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta, yaitu :

- a) Pada Tahun 1964 atas prakarsa Pangdam V/Jaya pada saat itu dijabat oleh Bapak Umar Wirahadikusuma, merencanakan bangunan perumahan untuk memudahkan pembinaan bagi anggota karena masih banyak anggota yang bertempat tinggal di hotel;
- b) Dari beberapa pertimbangan tersebut maka ditentukan lokasi tanah di daerah Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat yang pada saat itu keadaannya berstatus tanah negara dari sisa Eigendom Verponding Nomor 5552 yang digarap oleh petani setempat dengan tanaman sayuran;
- c) Sampai Tahun 1974 aparat Teritorial dalam hal ini Kodim 0501/Jakarta Pusat ikut mengamankan dan mengawasi tanah tersebut;
- d) Dari hasil pembahasan, tanah tersebut oleh Kodam V/Jaya merencanakan pembangunan perumahan untuk menampung para Perwira TNI AD di atas tanah seluas + 9,7 Ha yang dilaksanakan berdasarkan Surat Persetujuan Pemborongan Nomor B/100-4/3/1964 tanggal 6 Maret 1964 antara Kodam V/ Jaya (Aslog Kasdam Jaya an. Kolonel Inf. Kadar Suwarno) dengan pemborong PT. Graha Jaya (atas nama Ny. Rusmiati) dan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan cara pembelian pada Tahun 1964 serta dikuatkan dengan adanya Surat Ukur Nomor 8/9/07/1986, dengan batas-batas :

Halaman 54 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Sebelah Utara : Jalan Bren;
- (2) Sebelah Selatan : Jalan Basoka;
- (3) Sebelah Timur : Jalan Ranjau;
- (4) Sebelah Barat : Jalan Howitser;
- e) Penguasaan tanah dan bangunan yang terletak di KPAD/ Komplek Kodam Jaya Sumur Batu adalah seluas 9,7 Ha sebagaimana tertera dalam Peta Gambar Situasi Tanah TNI AD di Sumur Batu tanggal 13-1-1986 yang dikeluarkan oleh Kazidam Jaya/Jayakarta;
- f) Karena perkembangan situasi pada saat itu (terjadinya peristiwa G 30 S/PKI) maka pembangunan tahap berikutnya belum terlaksana dan baru dapat dibangun rumah dinas sebanyak 220 buah beserta prasarana dan fasilitas lainnya;
- g) Pada tanggal 10 Agustus 1970 PT. Graha Jaya mengajukan tuntutan kepada Pangdam V/Jaya yang isinya antara lain :
 - (1) Menyatakan bahwa tanah yang telah dibebaskan oleh Kodam V/Jaya baru seluas 5 Ha.;
 - (2) Sisanya seluas 18 Ha. diminta agar dibebaskan dengan harga sekarang (sebagai pengganti pembebasan yang telah dilakukan PT. Graha Jaya);
- h) Sebagai usaha penyelesaian tuntutan tersebut, pada tanggal 20 Mei 1972 atas petunjuk Gubernur DKI Jakarta Raya dengan Suratnya tanggal 28 Agustus 1971 Nomor 1789/A/K/BKD/71 dan tanggal 3 April 1972 diadakan perjanjian ganti rugi dan penyerahan garapan tanah di Sumur Batu antara pihak PT. Graha Jaya dengan Kodam V/Jaya. Perjanjian tersebut antara lain menentukan kedua belah pihak sepakat untuk tidak melakukan pengukuran yang menyebabkan berkurang/ bertambahnya jumlah ganti rugi/luas tanah yang digarap pihak Kodam V/Jaya dan disamping itu pula disepakati pembayaran ganti rugi proyek pertanian Kodim Jakarta Pusat oleh PT. Graha Jaya kepada Kodam V/Jaya sebesar Rp8.750.000,- (delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan pembayaran diserahkan melalui Walikota Jakarta Pusat;
- i) Pada tanggal 19 Nopember 1974 berdasarkan Surat Keputusan Mendagri tanggal 20-5-1974 Nomor SK.117/ HGB/DA/74 atas areal tanah di Sumur Batu yang dibebaskan PT. Graha Jaya

Halaman 55 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



(tidak termasuk Komplek Perumahan Kodam Jaya beserta sarananya) telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Graha Jaya yang terpecah menjadi 4 Sertifikat, yaitu SHGB Nomor 8/Harapan Mulia seluas 42.640 M², SHGB Nomor 9/Harapan Mulia seluas 23.120 M², SHGB Nomor 10/Harapan Mulia seluas 20.000 M² dan SHGB Nomor 11/Harapan Mulia seluas 28.630 M² (semuanya seluasnya 114.390 M²);

- j) Luas area tanah di Sumur Batu yang kini menjadi Perumahan Kodam Jaya sebagai hasil pengukuran terakhir yang dilakukan oleh Zidam Jaya (tanggal 12 September 1985) adalah seluas + 97.550 M² termasuk prasarananya dan tercatat sebagai inventaris asse TNI AD;
- k) Mengingat kebutuhan tentang kemajuan pendidikan bagi anak-anak anggota maka pengurus gereja dan dana Papa Santo Paskalis mengajukan ijin penggunaan tanah TNI AD guna keperluan pembangunan gedung SMA Paskalis seluas + 1,5 Ha (sesuai Surat Pangdam V/Jaya Nomor B/538/12/1965 tanggal 2 Desember 1965 tentang ijin penggunaan tanah TNI AD di Komplek Sumur Batu, Jakarta Pusat) dan hanya bersifat pinjam pakai bukan penghibahan;
- l) Pada Tahun 1976 Pangdam Jaya memberikan ijin persetujuan untuk melanjutkan pembangunan SLP Paskalis dengan Surat Pangdam Jaya No. B/207-4/II/1976 tanggal 11 Pebruari 1976;
- m) Pada Tahun 1991, Mayjen. (Purn) Ir. Pranoto Asmoro selaku Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu mengajukan permohonan kepada Pengdam Jaya untuk melakukan perubahan status rumah dinas dari golongan II menjadi golongan III, namun ditanggapi oleh Kepala Staf Angkatan Darat sesuai Nomor B/961-4/X/1991 tanggal 2 Oktober 1991 yang intinya menyarankan agar di ruislagh;
- n) Pada tanggal 6 April 1999 Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu an. Mayjen. TNI (Purn) Widodo Mulatto melalui Suratnya Nomor B-03/IV/1999 kepada Kepala Staf TNI AD tentang permohonan realisasi atas pembelian perumahan dinas TNI AD Sumur Batu, Jakarta Pusat;
- o) Berdasarkan surat Telegram Kepala Staf Angkatan Darat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor ST/858/2000 tanggal 24-10-2000 *juncto* surat Telegram Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor ST/718/ 2000 tanggal 6-11-2000 telah ditegaskan bahwa sampai saat ini tidak ada kebijakan pimpinan TNI AD untuk mengizinkan pembelian rumah dinas TNI AD oleh penghuni dengan cara pengalihan status dari rumah dinas Golongan II menjadi rumah negara Golongan III, kecuali dilakukan tukar menukat aset tanah dan bangunan (ruislagh);

p) Kodam Jaya/Jayakarta melalui Suratnya Nomor B/181-4/II/2001 tanggal 14-2-2001 tentang perumahan dinas TNI AD Sumur Batu yang ditujukan kepada Ketua Panitia Perumahan Dinas TNI AD Sumur Batu telah dijelaskan bahwa TNI AD belum dapat mengizinkan cara pengalihan status dari rumah dinas Golongan II menjadi rumah negara Golongan III, kecuali dilaksanakan secara tukar menukar tanah dan bangunan (ruislagh) dengan ketentuan :

- (1) Untuk perhitungan asset lama harga tanah harus berpedoman dengan NJOP dan harga pasaran yang berlaku pada saat ini;
- (2) Asset pengganti harus berupa tanah dan bangunan tidak boleh berupa kompensasi;
- (3) Asset pengganti yang diterima harus sudah siap pakai baik secara fisik maupun administrasi;
- (4) Nilai asset pengganti minimal harus sama dengan nilai asset lama;
- (5) Asset pengganti berupa tanah harus dilengkapi sertifikat atas nama TNI AD;

q) TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta telah melakukan tertib administrasi dalam mempertahankan dan mengamankan asset Barang Milik Negara (BMN) tanah yang merupakan bagian dari rumah dinas Sumur Batu yaitu berupa pensertifikatan tanah yang dipinjam pakai oleh Yayasan Paskalis yaitu Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Kelurahan Sumur Batu Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat tanggal 24-11-2008 seluas 11.417 M2 an. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat berdasarkan Surat Ukur Nomor 00185/2008 tanggal 22-08-2008, hal ini menunjukan bahwa :

Halaman 57 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



- (1) Penguasaan dan kepemilikan TNI AD cq. Kodam Jaya/ Jakarta terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu 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 cq. Kodam Jaya;
- (3) Keberadaan Tergugat Rekonpensi di atas tanah dan bangunan rumah dinas TNI AD cq. Kodam Jaya, yaitu didasarkan pada :
 - a) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jakarta Nomor SIP/124-4/III/2004 tanggal 4-3-2004 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
 - b) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jakarta Nomor 624-4/IX/2000 tanggal 21-9-2000 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
 - c) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jakarta Nomor 279-4/V/1997 tanggal 6-5-1997 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
 - d) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/ Jakarta Nomor 448-4/V/1994 tanggal 24-5-1994 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mulai ditempati tanggal 12-9-1990,

- e) Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 528-4/IX/1990 tanggal 12-9-1990 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
- f) Surat Keterangan di atas kertas segel tentang pengoperan/pemindahtanganan atas rumah dinas TNI AD bulan Agustus 1990 antara Kolonel CPL Soeharjono NRP 19212 Kesatuan Lembaga Pertahanan Nasional dengan Letnan Kolonel Inf. R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kesatuan Mabes ABRI;
- g) Surat Dari Letkol R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kepada Pangdam Jaya up. Kazidam Jaya tanggal 21-9-1990 tentang permohonan ijin melakukan renovasi dan penambahan ruangan atas rumah dinas;
- (4) Apabila Tergugat Rekonpensi bukan anggota TNI AD, maka tidak mungkin Tergugat Rekonpensi dapat menempati atau menguasai rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW 005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, sehingga penguasaan/tempati obyek sengketa dengan sendirinya Tergugat Rekonpensi harus tunduk pada aturan dan kebijakan mengenai perumahan dan tidak mempunyai titel hak kepemilikan (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 224 K/Pdt/2014 tanggal 17 Juni 2014 halaman 29);
- (5) Kemudian terhadap rumah dinas Kodam Jaya/Jayakarta (obyek sengketa) yang dihuni oleh Tergugat Rekonpensi, penggunaannya sudah tidak sesuai lagi dengan fungsinya, yaitu dengan :
 - a) Dijadikan perkantoran;
 - b) Disewakan kepada pihak lain;
 - c) Disewakan untuk kantin;
- (6) Kemudian tentang ketentuan yang melarang untuk melakukan perubahan dan menyalahgunakan keperuntukannya

Halaman 59 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



terhadap rumah dinas, yaitu diatur dalam :

- a) Pasal 12 ayat (3) Permenhan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, yaitu penghuni rumah negara dilarang :
 - (1) Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah tanpa izin tertulis dan 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 status pegawai negeri;
 - b) Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, yaitu Penghuni rumah negara dilarang :
 - (1) Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
 - (2) Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah;
 - (3) Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya;
 - c) Pasal 18 ayat (1) Keputusan Menteri Pertahanan Keamanan/Panglima Angkatan Bersenjata Nomor Kep/28/VIII/1975 tanggal 21 Agustus 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Perumahan Dinas Departemen Hankam, yaitu setiap penghuni perumahan dinas dilarang :
 - (1) Mengubah, menambah atau mengurangi rumah yang dihuni;
 - (2) Menyerahkan/menyewakan sebagian/ seluruhnya kepada orang lain;
 - (3) Menggunakan sebagian/seluruhnya untuk kepentingan lain selain untuk tempat tinggal;
- b. Bahwa upaya dan langkah dalam mengamankan, mempertahankan



dan melakukan pemurnian sesuai dengan peruntukannya berupa asset barang milik negara berupa rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu telah dilakukan secara bertahap yaitu memberikan sosialisasi dan memberikan peringatan kepada Tergugat Rekonpensi untuk segera mengosongkan, yaitu Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/69/I/2017 tanggal 9 Januari 2017 perihal Peringatan Tertulis I, dikarenakan telah melanggar peruntukannya berupa untuk perkantoran, bisnis/kos-kosan;

- c. Bahwa Kodam Jaya/Jayakarta selaku Penggugat Rekonpensi sudah melakukan peringatan untuk mengosongkan rumah dinas, namun Tergugat Rekonpensi tidak mengindahkan peringatan tersebut, sehingga apabila Kodam Jaya menggunakan kewenangannya sesuai peraturan yang berlaku untuk mengosongkan rumah dinas, maka Tergugat Rekonpensi tidak berhak menuntut ganti rugi atas segala biaya akibat pengosongan rumah dinas (vide Pasal 11 ayat (11) dan (12) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia);
 - d. Perlu ditegaskan kembali, bahwa Kodam Jaya selaku Penggugat Rekonpensi mempunyai kewenangan untuk mengatur, menertibkan dan mengosongkan rumah dinas di mana Pangdam Jaya sebagai Pembantu Pengguna Barang Milik Negara Wilayah (PPBMNW), sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (i) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009;
5. Kepemilikan dan penguasaan TNI AD sejak tahun 1964, terhadap rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu telah menjadi aset barang milik negara, hal ini didasarkan pada 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”;
 6. Terhadap asset milik TNI AD harus dipertahankan kepemilikannya, sebagaimana diatur dalam :
 - a. Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dinyatakan :
 - Ayat (1) : “Pengelola barang, pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib melakukan pengamanan barang milik negara/daerah yang dalam penguasaannya”;
 - Ayat (2) : “Pengamanan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, pengamanan hukum”;
 - b. Pasal 7 ayat (2) PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dinyatakan “Kuasa Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggung jawab :
 - Huruf (e) : “Mengamankan dan memelihara barang milik negara yang berada dalam penguasaannya”;
 - Huruf (i) : “Melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan barang milik negara yang berada dalam penguasaannya”;
 7. Penguasaan rumah dinas KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu yang didasarkan pada pengadaan/pembelian dari pemilik asal dan sampai saat ini masih diperlukan untuk kepentingan dinas TNI AD, maka Penggugat Rekonpensi mendapat prioritas utama untuk dapat mengajukan kepemilikan atas tanah tersebut, hal ini diatur dalam :
 - a. Pasal 24 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - b. Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang menyatakan “(1) Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksudkan dalam pasal 1, yang menurut peraturan perundangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak ke pada pihak yang pada saat mulai berlakunya



peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah”;

- c. Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dinyatakan “Penyelesaian aset bekas milik asing/Cina diutamakan untuk tempat penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan”;
8. Berdasarkan diuraikan dan bukti yang dimiliki Penggugat Rekonpensi, dapat membuktikan kepemilikan dan penguasaan TNI AD adalah sah secara hukum, oleh karena itu dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi, telah merugikan Kodam Jaya selaku instansi pemerintah yang baik dan terhormat, dan digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan Pasal 1365 dan 1372 KUH Perdata, Penggugat Rekonpensi akan mengajukan tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil kepada Tergugat Rekonpensi;
9. Bahwa kerugian materiil sebagai akibat adanya gugatan tersebut, dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Biaya persidangan : Rp. 50.000.000,-;
 - b. Biaya Transportasi : Rp. 5.000.000,-;
 - c. Biaya rapat-rapat dan koordinasi : Rp. 50.000.000,-;
 - d. Biaya administrasi : Rp. 10.000.000,-;
 - e. Biaya ATK dan lain-lain : Rp. 10.000.000,-;Jumlah : Rp.125.000.000,-;
Terbilang : (seratus dua puluh lima juta rupiah);
10. Bahwa kerugian immateriil sebagai akibat tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi, maka sudah sepantasnya mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi kalau dinilai dengan rupiah sebesar Rp5.000.000.000.- (lima milyar rupiah), sehingga total kerugian baik materiil maupun immateriil seluruhnya sebesar Rp5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah);
11. Bahwa terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi, yaitu dengan menggugat instansi Kodam Jaya/Jayakarta serta tidak segera mengosongkan penghunian rumah dinas di KPAD/Komplek Kodam Jaya Sumur Batu tanpa alasan tanpa ijin dari Kodam Jaya, hal tersebut mengakibatkan Penggugat Rekonpensi merasa dirugikan;
12. Di samping tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut di atas maka untuk pengembalian nama baik dari Penggugat Rekonpesi agar Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi meminta maaf melalui televisi (RCTI, SCTV, Metro TV, Global TV dan TV One) dan media cetak (Kompas, Koran tempo, Republika dan Suara Pembaharuan) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut;

13. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi cukup beralasan, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dikemudian hari, sangat beralasan apabila Penggugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak yang akan disusulkan kemudian;

14. Bahwa Tergugat Rekonpensi agar melaksanakan isi putusan ini secara sukarela, mohon terlebih dahulu untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari setiap lalai melaksanakan putusan ini;

Yth. Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

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

DALAM KONPENSİ :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum dan memerintahkan Penggugat membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak seluruh permohonan ganti rugi dari Penggugat;
4. Menghukum dan memerintahkan Penggugat membayar biaya perkara;

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 Penggugat Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berupa buku Barang Inventaris TNI AD Nomor 30501001 dan

Halaman 64 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor UAKPB 012.22.01.344458.002.KD tertanggal 04-12-2013;

5. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat tanggal 24-11-2008 seluas 11.417 M2 an. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat berdasarkan Surat Ukur Nomor 00185/2008 tanggal 22-08-2008;
6. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap :
 - a. Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor SIP/124-4/III/2004 tanggal 4-3-2004 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
 - b. Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 624-4/IX/2000 tanggal 21-9-2000 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
 - c. Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 279-4/V/1997 tanggal 6-5-1997 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
 - d. Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 448-4/V/1994 tanggal 24-5-1994 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;
 - e. Surat Izin Penempatan (SIP) dari Kodam Jaya/Jayakarta Nomor 528-4/IX/1990 tanggal 12-9-1990 an. Letnan Kolonel Inf. (Purn) R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271, untuk menempati rumah dinas yang terletak di Komplek KPAD/Kodam Jaya Jalan Basoka I Nomor 2/G-18,

Halaman 65 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat, yang mulai ditempati tanggal 12-9-1990;

- f. Surat Keterangan di atas kertas segel tentang Pengoperan/Pemindahan tangenan atas rumah dinas TNI AD bulan Agustus 1990 antara Kolonel CPL Soeharjono NRP 19212 Kesatuan Lembaga Pertahanan Nasional dengan Letnan Kolonel Inf. R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kesatuan Mabes ABRI;
- g. Surat Dari Letkol R.E. Baringbing, S.H. NRP 22271 kepada Pangdam Jaya up. Kazidam Jaya tanggal 21-9-1990 tentang permohonan ijin melakukan renovasi dan penambahan ruangan atas rumah dinas;
- h. Surat Pangdam Jaya/Jayakarta Nomor B/69/I/2017 tanggal 9 Januari 2017 perihal Peringatan Tertulis I;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp5.000.000.000,- + Rp125.000.000,- = Rp5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini;
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk meminta maaf secara langsung melalui televisi (RCTI, SCTV, Metro TV, Global TV dan TV One) dan media cetak (Kompas, Koran Tempo, Republika dan Suara Pembaharuan) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut;
11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan *Pembanding/semula Penggugat* Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, Turut Terbanding/semula Turut Tergugat Konpensi juga telah mengemukakan jawaban tertanggal 10 Mei 2017 yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa benar Turut Tergugat (Hendrik Rumamby Lalu) telah melakukan

Halaman 66 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak-hak yang dipunyai oleh Turut Tergugat atas tanah seluas \pm 525 m² (lebih kurang lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW.005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, kepada Penggugat (R.E. Baringbing, S.H.) sebagaimana Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak atas Tanah Nomor 30 tanggal 11 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Theresia Luasianti Siti Rahayu, S.H., Notaris di Jakarta;

- Bahwa tanah seluas \pm 525 m² (lebih kurang lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang diserahkan dan dipindahkan haknya oleh Turut Tergugat kepada Penggugat adalah bagian tanah Eigendom Verponding Nomor 5039 seluas 49.100 m² yang merupakan hak Turut Tergugat yang diperoleh dari Ny. Yohanna De Meyyer selaku ahli waris dari almarhum WL. Samuel De Meyer F. sebagaimana tertuang dalam Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak atas Tanah Nomor 3 tertanggal 10 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Theresia Lusianti Siti Rahayu, S.H., Notaris di Jakarta;
- Bahwa sebelum Turut Tergugat menerima peralihan hak atas tanah Eigendom tersebut dari Ny. Yohanna De Meyyer telah terlebih dahulu Turut Tergugat bersama dengan Ny. Yohanna De Meyyer melakukan penelitian dan pengecekan keabsahan/kebenaran Eigendom-Eigendom (ada 7 Eigendom) atas nama WL. Samuel De Meyer F. serta letak objek tanah;
- Bahwa dalam rangka pengecekan tersebut, Turut Tergugat mendapat penjelasan dari Pegawai Kantor Pertanahan Wilayah Provinsi DKI Jakarta, antara lain :
 - Benar ada Eigendom Verponding Nomor 5039 atas nama WL. Samuel De Meyer F. luasnya 49.100 m²;
 - Letak tanahnya di Kelurahan Harapan Mulia (sekarang Kelurahan Sumur Batu);
 - Tidak dilakukan konversi sampai batas waktu yang ditentukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga otomatis status tanah tersebut seluruhnya menjadi tanah dikuasai negara, mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1961 tentang Tanah-Tanah Eigendom *juncto* Pasal 1 Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - Walaupun tanah bekas Eigendom tersebut dalam penguasaan negara, akan tetapi hak kepemilikan tanah tersebut tetap melekat pada WL. Samuel De Meyer F. atau ahli warisnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Halaman 67 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- Sampai saat ini tanah-tanah tersebut masih tercatat atas nama WL. Samuel De Meyer F.;
- Bahwa demikian pula, sebelum Turut Tergugat mengalihkan tanah seluas ± 525 m² tersebut kepada Penggugat, terlebih dahulu dilakukan pengecekan melalui Kanwil Pertanahan DKI Jakarta dan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, bahwa status tanahnya bukan milik TNI AD ataupun Kodam Jaya/Jayakarta, akan tetapi adalah Eigendom Nomor 5039 Luas 49.100 m² yang dalam penguasaan negara, sebagaimana diterangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan/Pengukuran Nomor 115 tanggal 6 Juli 2006 dan Surat Keputusan Pendaftaran Tanah Nomor 17/II/JP/2007 tanggal 18-01-2007;
- Bahwa benar tanah hak Turut Tergugat yang peralihan haknya diperoleh dari Ny. Yohanna De Meyyer, sebagian besar telah berdiri rumah-rumah yang penghuninya mayoritas TNI (Tentara Nasional Indonesia), padahal pemilik Eigendom Verponding tidak pernah mengalihkan atau memberikan hak atas tanah tersebut kepada siapapun;
- Bahwa tanah seluas ± 525 m² (lebih kurang lima ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana tersebut diatas adalah hak Turut Tergugat yang sah, dan oleh karenanya penyerahan dan pemindahan hak atas tanah seluas ± 525 m² (lebih kurang lima ratus dua puluh lima meter persegi) dari Turut Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak Atas Tanah Nomor 30 tanggal 11 Maret 2010 dibuat di hadapan Theresia Lusiaty Siti Rahayu, S.H., Notaris di Jakarta, adalah sah;
- Dan oleh karena demikian tanah seluas ± 525 m² (lebih kurang lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Basoka I Nomor 2 RT 006/RW.005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat adalah menjadi hak Penggugat yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Desember 2017 Nomor 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 68 Putusan Nomor 539/PDT/2018/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

- Mengabulkan eksepsi Tergugat sepanjang mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONPENSİ :

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.116.000,- (dua juta seratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat Konpensi, maka pada tanggal 25 Januari 2018 kepada Turut Tergugat Konpensi telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Desember 2017 Nomor 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Desember 2017 Nomor 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst tersebut *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi* mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Desember 2017 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada *Terbanding/semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi* dan Turut *Terbanding/semula Turut Tergugat Konpensi* masing-masing pada tanggal 20 April 2018 dan tanggal 17 April 2018;

Menimbang, bahwa *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi* telah menyerahkan memori banding tertanggal 9 Februari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 9 Februari 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada *Terbanding/semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi* dan Turut *Terbanding/semula Turut Tergugat Konpensi* masing-masing pada tanggal 20 April 2018 dan tanggal 17 April 2018;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi*, *Terbanding/semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi* telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 4 Juni 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 69 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 5 Juni 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi* pada tanggal 5 Juli 2018;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara yang dimohonkan banding ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat banding, Turut Terbanding/semula Turut Tergugat Kompensi tidak menyerahkan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita kepada *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi* pada tanggal 30 April 2018, *Terbanding/semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi* pada tanggal 20 April 2018 dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat Kompensi pada tanggal 17 April 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diucapkan pada tanggal 19 Desember 2017, *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi* menyatakan banding pada tanggal 27 Desember 2017, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi* dalam memori bandingnya tertanggal 9 Februari 2018, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi* keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 107 alinea ke-4 mengenai Eksepsi Tergugat ad.2 yang mengemukakan gugatan *Penggugat* kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena gugatan *Penggugat* tidak mengikut sertakan pihak-pihak yang berkepentingan dalam perkara a quo padahal masih ada hubungan hukumnya;

Halaman 70 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 108 alinea ke-1 sampai dengan alinea ke-3;
- Bahwa Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya alinea ke-4;
- Bahwa Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diuraikan pada halaman 108 alinea ke-4 yang menyatakan Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta/atau Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat harus ikut dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 109 alinea ke-1 dan halaman 109 alinea ke-2;
- Bahwa Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 109 alinea ke-3;
- Bahwa Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 109 alinea ke-4 dan alinea ke-5;
- Bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo didasarkan pertimbangan-pertimbangan yang keliru dan salah maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* tersebut di atas, *Terbanding/semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi* telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 4 Juni 2018 yang pada intinya mendukung putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang antara lain sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya sudah tepat dan menerapkan hukum sesuai dengan aturan serta kaidah hukum sesuai dengan aturan serta kaidah hukum yang berlaku, sehingga apa yang disampaikan oleh Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dalam memori bandingnya adalah tidak tepat dan tidak benar sama sekali;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat mempelajari teori atau

Halaman 71 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



dokma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan dengan cara menganalisis secara yuridis normatif, sehingga didapati suatu formulasi yang tepat sebagai *framework* dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara a quo, sehingga di dalam putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama memberikan pertimbangan yang sangat jelas;

- Bahwa Terbanding/semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi sangat setuju dan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama serta menolak semua dalil-dalil keberatan Pemanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Desember 2017 Nomor 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding, memori banding yang diserahkan Pemanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi serta kontra memori banding dari Terbanding/semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbanding/semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi yang menyangkut Kompetensi Absolut telah ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst tanggal 14 Juni 2017 yang amar putusannya antara lain :

1. Menolak Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Mengadili Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan Sela tersebut di atas dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sehingga putusan Sela a quo beralasan hukum dan harus dikuatkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Terbanding/semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi yang lainnya yaitu gugatan Penggugat kurang pihak dan telah dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang didasari pertimbangan antara lain bahwa selain menggugat Terbanding/semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat konpensasi harus pula mengikut sertakan pihak-pihak yang berkepentingan dengan perkara a quo guna kejelasan dalam permasalahan yaitu :

1. Ny. Yohanna De Meyyer.sebagai ahli waris pemilik Hak Eigendom yang masih hidup dan saat ini tinggal di Bogor;
2. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia baik Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta dan atau Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat, karena tanah sengketa yang diurus permohonan haknya oleh Penggugat untuk mendapatkan hak atas tanah negara tersebut adalah kepada instansi tersebut di atas;
3. Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara, oleh karena tanah dan rumah yang menjadi objek tanah sengketa merupakan bagian dari milik TNI AD cq. Kodam Jaya/Jayakarta tercatat dalam buku Inventaris Kekayaan Negara (IKN) TNI AD Reg. 30501001 dan masuk SIMAK BNN Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara serta tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Nomor UAKPB 012.22.01.34458.002.KD tanggal 4 Desember 2013;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sehingga dengan demikian Eksepsi Terbanding/semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi sepanjang mengenai gugatan kurang pihak beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk jelasnya satu perkara agar terang benderang maka pihak-pihak yang ada hubungan hukum/yang berkaitan dengan objek sengketa harus diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K/Pdt/1984, oleh karena itu putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Eksepsi sepanjang gugatan Penggugat kurang pihak adalah beralasan hukum dan harus dikuatkan;

Dalam Konpensasi :

Halaman 73 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terdapat gugatan Konpensasi Pembanding/semula Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusannya yang didasari pertimbangan antara lain bahwa oleh karena Eksepsi Terbanding/semula Tergugat sepanjang mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dikabulkan maka terhadap materi substansi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima, alasan pertimbangan tersebut dapat dibenarkan dan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga dengan demikian gugatan Dalam Konvensi ini harus dikuatkan;

Dalam Rekonpensasi :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensasi Terbanding/semula Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusannya yang didasari pertimbangan antara lain bahwa oleh karena gugatan Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara mutatis mutandis gugatan Terbanding/semula Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi kepada Pembanding/semula Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi harus dinyatakan pula tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Rekonpensasi tersebut di atas dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga dengan demikian gugatan Rekonpensasi ini harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat rekonpensasi dalam memori bandingnya tertanggal 9 Februari 2018, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan cermat ternyata tidak cukup beralasan untuk dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena tidak terdapat hal-hal yang baru dan ternyata hanya berupa pengulangan dan bersifat penilaian terhadap pertimbangan fakta-fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding dari Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Desember 2017 Nomor

Halaman 74 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding beralasan hukum harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi*;

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Desember 2017 Nomor 50/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut;

3. Menghukum *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi* membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding, yang pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin tanggal 15 Oktober 2018, oleh kami Ester Siregar, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, Muhammad Yusuf, S.H.,M.Hum. dan Haryono, S.H.,M.H., para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 539/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 19 September 2018, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 23 Oktober 2018, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Tri Sulistiono, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Halaman 75 Putusan Nomor 539/PDT/2018/PT.DKI



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

Muhammad Yusuf, S.H.,M.Hum.

Ester Siregar, S.H.,M.H.

Haryono, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Sulistiono

Perincian biaya banding :

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | : <u>Rp139.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |
| (seratus lima puluh ribu rupiah) | |