



PUTUSAN

Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DR. H. Barita Sitompul, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3 Rt 008/Rw 002 Kelurahan Godangdia Kecamatan Menteng Kota Jakarta Pusat.

Dra. Mariani Haroen, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3 Rt 008/Rw 002 Kelurahan Godangdia Kecamatan Menteng Kota Jakarta Pusat.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdus Sholeh, S.H. Adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Apartemen Green Park View Tower E Lantai 6 No. E661 Jalan Daan Mogot KM 14 Jakarta Barat. Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 7 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 8 Agustus 2023 No Reg : 579. Sebagai **Para Penggugat**;

Lawan

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Departemen Kesehatan Republik Indonesia, beralamat di Rasuna Said Blok X-5 Kav 4-9 Jakarta Selatan, sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat, beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav 8 Gunung Sahari Jakarta Pusat, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Ecourt pada tanggal 8 Agustus 2023 dalam Register Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat adalah penghuni tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 selama 20 tahun lebih sesuai dengan identitas kependudukan (KTP) Para Penggugat beralamat di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350.
2. Bahwa Para Penggugat adalah penghuni tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 sejak kurun waktu tahun 1971 sesuai dengan dokumen yang dipegang oleh Para Penggugat berupa SIP (Surat Ijin Perumahan) No. TS.1.03/00019/03.07 Tanggal 30 April 2004 dan SIP No. 1.03/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991.
3. Bahwa Para Penggugat selama tinggal dan berdomisili di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 sampai dengan saat ini menjaga dan merawat bangunan rumah tinggalnya dengan menjaga kebersihan lingkungan, menjaga keamanannya dan taat melakukan pembayaran listrik dan PBB secara mandiri atas nama Para Penggugat masing-masing sebagai berikut :
 - a. Bukti Pembayaran SPPT dengan NOP : 317302000400401140 Tahun Pajak : 1996, Tanggal bayar : 2019/10/31, Jumlah pokok : 1.082.997;
 - b. SPPT PBB Tahun 1998 No. SPPT : 31.73.020.004.004-0117.0/98-01 Luas Objek Pajak 109 M2 NJOP Per M2 3.500.000,-
 - c. Rekening Listrik Nomor Kontrak GB 541101228876, Data Gardu/Tiang T109 A04 801 atas nama DR. H. Barita Sitompul, Perusahaan Umum Listrik Negara Distribusi Jakarta Raya.
 - d. Bukti Pembayaran Listrik No. IDPEL : 541102780634 atas nama DRA. Mariani Haroen tanggal 20 Juli 2023.
4. Bahwa kemudian mulai sekitar tahun 1985 pihak RS DR. Cipto Mangunkusumo sudah tidak memperhatikan lagi dan atau mulai menelantarkan tempat tinggal Para Penggugat di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 sehingga secara penuh Para Penggugat secara

Halaman 2 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



mandiri yang merawat bangunan tempat tinggal, merawat dan membersihkan lingkungan dengan pembiayaan dari Penggugat sendiri.

5. Bahwa kemudian sekonyong-konyong dimulai pada tahun 2016 pihak Tergugat mengirimkan surat pengosogan lahan yang ditujukan kepada Para Penggugat dengan cara-cara intimidatif secara beramai-ramai membawa rombongan dan memaksa masuk ke area pekarangan Para Penggugat dan puncaknya pada tanggal 4 Juli 2023 Tergugat mengirimkan surat somasi 1, somasi 2 dan somasi 3 kepada Para Penggugat.
6. Bahwa pada surat somasi yang Tergugat sampaikan kepada Para Penggugat, Tergugat meminta Para Penggugat untuk secara sukarela mengosongkan dan menyerahkan lahan dan rumah tempat tinggal kepada Tergugat atas dasar Sertifikat Hak Pakai No. 73, namun Para Penggugat menolak dengan tegas permintaan dari Tergugat tersebut, dan secara resmi Para Penggugat menyampaikan penolakan tersebut dengan mengirimkan Surat Jawaban Somasi III kepada Tergugat melalui AS Law Firm sebagai kuasa Para Penggugat.
7. Bahwa penolakan Para Penggugat atas permintaan pengosongan oleh Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Para Penggugat adalah para penghuni dan atau penguasa atas tanah dan bangunan Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 lebih dari 20 tahun yang secara hukum berpeluang untuk mengajukan hak atas tanah negara yang terlantar;
 - b. Bahwa Tergugat sebagai pihak yang mengklaim atas kepemilikan dengan dasar Hak Pakai No. 73 atas tanah di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 telah nyata menelantarkan tanah dimaksud.
 - c. Bahwa proses sertifikasi atas Sertifikat Hak Pakai No. 73 atas nama Tergugat tersebut tidak melibatkan Para Penggugat sebagai penghuni dan penguasa tanah dan bangunan Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan peristiwa hukum tersebut diatas Para Penggugat berkesimpulan bahwa dengan terjadinya perbuatan dan atau peristiwa : 1. *Permintaan Pengosongan (Pengusiran) atas tanah dan rumah tinggal Para Penggugat dengan intimidasi dan sewenang-wenang*



oleh Tergugat, 2. Proses sertifikasi Hak Pakai atas nama Tergugat tanpa melibatkan Para Penggugat selaku penghuni dan penguasa atas tanah lebih dari 20 tahun, 3. Tergugat tidak pernah mengurus, memelihara dan memakai tanah sesuai dengan hak dan fungsinya dan atau dengan sengaja telah nyata menelantarkan tanah yang di klaimnya menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah perbuatan penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan.

9. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat sebagai institusi yang mewakili Negara sebagai pengayom dan pelayan bagi rakyatnya telah jelas-jelas mengancam hak hidup, hak mendapatkan tanah, hak untuk bertempat tinggal bagi Para Penggugat.
10. Bahwa tindakan Para Penggugat dengan melakukan Permintaan Pengosongan (Pengusiran) atas tanah dan rumah tinggal Para Penggugat dengan intimidasi dan sewenang-wenang oleh Tergugat dan juga Proses sertifikasi Hak Pakai atas nama Tergugat tanpa melibatkan Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan bagi Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan ***“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut”***, dengan uraian sebagai berikut :

10.1 Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya

- Tergugat sebagai pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak pakai dengan sengaja dan nyata telah menelantarkan tanah yang di klaimnya, sebagaimana diatur dalam pasal 15 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan : ***“Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap***

Halaman 4 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”.

10.2 Tergugat telah melanggar hak subjektif Para Penggugat sebagai warga penghuni, pengelola, pembayar pajak dan atau penguasa tanah objek sengketa Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 lebih dari 20 tahun.

- Bahwa tindakan Tergugat dengan dengan melakukan Permintaan Pengosongan (Pengusiran) atas tanah dan rumah tinggal Para Penggugat dengan intimidasi dan sewenang-wenang oleh Tergugat dan juga Proses sertifikasi Hak Pakai atas nama Tergugat tanpa melibatkan Para Penggugat nyata telah mengabaikan hak-hak Para Penggugat sebagai penghuni beritikad baik dimana selama kurang lebih selama 20 (dua puluh) tahun tersebut Para Penggugat memanfaatkan lahan dan atau tanah tempat tinggalnya tersebut untuk kegiatan positif antara lain dengan merawat lingkungan, menjaga keamanan dan kebersihan, berbaur dengan masyarakat sekitar dalam kegiatan keagamaan dan social secara terus menerus dengan itikad baik tanpa ada gangguan, Para Penggugat juga taat membayar PBB secara mandiri atas nama Para Penggugat.
- Para Penggugat mempunyai peluang untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sebagaimana diatur dalam UU Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (2) tentang pendaftaran tanah yang menyatakan : ***“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:***
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.***

Halaman 5 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”

- Bahwa Para Penggugat selaku warga penghuni, pengelola dan atau penguasa tanah objek sengketa Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 lebih dari 20 tahun

Mempunyai hak mendaftarkan hak atas tanah dan mempunyai hak juga untuk menyanggah atas klaim kepemilikan Pihak Tergugat berupa bukti kepemilikan Hak Pakai Nomor : 73 tersebut.

10.3 Tergugat telah melanggar hukum positif

12.3.1 Bahwa Tergugat telah jelas melanggar Pasal 15 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Jo Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Terlantar yang menyatakan **“Tanah hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan , tidak digunakan, tidak dimanfaatkan dan atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak”**.

12.3.2. Bahwa Para Penggugat adalah penghuni beritikad baik dimana selama kurang lebih selama 20 (dua puluh) tahun tersebut Para Penggugat memanfaatkan lahan dan atau tanah tempat tinggalnya tersebut untuk kegiatan positif antara lain dengan merawat lingkungan, menjaga keamanan dan kebersihan, berbaur dengan masyarakat sekitar dalam kegiatan keagamaan dan social dan tentu saja dengan membayar listriknya dan juga PBB nya, Tergugat sebagai pihak yang mengklaim atas objek sengketa Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 5 dan 7, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 dengan bukti kepemilikan Hak Pakai Nomor : 73 tersebut tidak pernah memanfaatkan dan memelihara tanah tersebut.



11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Para Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat atas biaya-biaya pemeliharaan yang telah dikeluarkan untuk mengurus objek sengketa Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 selama kurang lebih selama 38 tahun terhitung sejak RS DR. Cipto Mangun Kusumo mulai tidak mengurus objek sengketa pada tahun 1985 dengan rincian sebagai berikut :

- Biaya kebersihan	= Rp. 7.000.000,- /Bulan
- Biaya keamanan	= Rp. 7.000.000,-/Bulan
- <u>Biaya Listrik</u>	<u>= Rp.1.000.000,- /Bulan +</u>
Total Jumlah Pengeluaran/Bulan	Rp. 15. 000.000.000,- /Bulan

Sehingga total biaya pemeliharaan yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- x 456 Bulan (38 tahun) = Rp. 7.290.000.000,- (tujuh milyar dua ratus sembilan puluh juta)

b. Kerugian Imateriil:

Merupakan kerugian berupa keresahan dan rasa shock yang mendalam yang dialami oleh Para Penggugat sebagai penghuni objek sengketa Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 selama kurang lebih 52 (lima puluh dua) tahun dimana Para Penggugat sebagai penghuni mempunyai sejarah panjang dengan objek tanah tersebut akibat pengusiran dan proses sertifikasi yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat maka Penggugat sangat merasakan kesedihan, keresahan dan shock, untuk kerugian immateriil ini Penggugat menilai dengan angka kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

12. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk tidak melakukan ganti kerugian kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan, dengan luas tanah kurang lebih 500 M2 dan luas bangunan kurang lebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

500 M2, yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350.

13. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.
14. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
15. Bahwa Gugatan Para Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoord*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti secara sah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Para Penggugat atas penguasaan dan pemeliharaan tanah dan bangunan dengan luas tanah kurang lebih 500 M2 dan luas bangunan kurang lebih 500 M2, yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara berturut-urur dengan itikat baik dan secara terbuka adalah sah dan melekat hak atas tanah tersebut pada Para Penggugat.
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat terhadap tanah dan bangunannya dengan sertifikat hak pakai No. 73 dengan luas tanah kurang lebih 500 M2 dan luas bangunan kurang lebih 500 M2, yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 yang dikuasai dan dirawat oleh Para Penggugat selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara

Halaman 8 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



berturut-urut terhitung sejak tahun 1985 dengan itikat baik dan secara terbuka, dengan membiarkannya tanpa menghubungi dan menganggu Para Penggugat adalah kelalaian dan penelantaran atas haknya mengakibatkan hak Tergugat hilang.

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan, dengan luas tanah kurang lebih 500 M2 dan luas bangunan kurang lebih 500 M2, yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3. Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 7.290.000.000,- (tujuh milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, maupun kerugian Imateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
9. Menghukum Termohon agar tunduk dan menaati putusan perkara a quo;
10. Memerintahkan Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat berbeda, mohon berikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir dan diwakili Kuasanya yang bernama Abdus Sholeh, S.H. Adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Apartemen Green Park View Tower E Lantai 6 No. E661 Jalan Daan Mogot KM 14 Jakarta Barat. Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 7 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 8 Agustus 2023 No Reg : 579, sedangkan TERGUGAT hadir dan diwakili Kuasanya yang bernama 1. Indah Febrianti, S.H.,M.H, 2. Cici Sri Suningsih, S.H.,M.Kes, 3. Suhartono, 4.

Halaman 9 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rico Mardiansyah, S.H.,M.H, 5. Rahmat, S.H.,M.H, 6. Amien Gemayel, S.H.,M.H, 7. Sri Hastutik Ekowati, S.H.,M.H, 8. Anggriany Aprilia Sampe, 9. Teza Eka Setyawaty, S.H.,M.H, 10. Nany Widiastuti, S.Kom, 11. Ira Dian Syafrani, S.H, 12. Leonardo Michael Matitaputty, S.H.,M.H, 13. Iyan Tri Pangaloan, S.H, 14. Gunawan Sobara, S.H.,M.Kn, 15. Avrill Diego Vava Yapsenang, S.H, 16. C. Bramantya Patria Sakti, S.H, 17. Nike Kusuma Dwi Astuti, S.H, 18. Andita Emirania Husain, S.H, 19. Fajar Agung Nugroho, S.H, 20. Windy Novita, S.H. Kesemuanya adalah Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kementerian Kesehatan Republik Indonesia. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : HK.05.02/Menkes/787/2023 tertanggal 31 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2023 No Reg : 1983, sedangkan TURUT TERGUGAT hadir dan diwakili Kuasanya yang bernama Fenny Novita, S.H. Adalah Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav 8 Komplek Kemayoran Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 920/ST-31.71.MP.02.02/VIII/2023 tertanggal 29 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2023 No Reg : 1988;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adeng Abdul Kohar, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas pembacaan Surat Gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan bertetap pada Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat, masing – masing memberikan jawaban tertanggal 8 November 2023 pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo

Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya:

Halaman 10 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



- a. pada Posita angka 8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena hal tersebut merupakan sebuah perbuatan penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan.
- b. pada Petitum angka 4 yang pada pokoknya meminta Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat terhadap tanah dan bangunannya adalah kelalaian dan penelantaran atas haknya mengakibatkan hak Tergugat hilang.

Terhadap dalil Para Penggugat tersebut, dapat Tergugat tanggapi bahwa dalil tersebut merupakan *Onrechtmatige Overheidsdaad* (OOD).

Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan bahwa "Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan."

Selanjutnya Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, menyebutkan bahwa tindakan pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.

Dalam perkara *a quo*, tindakan Tergugat memberikan teguran dan/atau somasi kepada Para Penggugat untuk mengosongkan objek sengketa dilakukan dalam rangka penertiban aset BMN untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan di lingkungan Kementerian Kesehatan, khususnya dalam hal penyediaan Rumah Negara bagi pejabat Kementerian Kesehatan.

Oleh karena tindakan Tergugat termasuk dalam *Onrechtmatige Overheidsdaad* (OOD) maka berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, penyelesaian perkara perbuatan melanggar hukum oleh



Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Dengan demikian, terbukti bahwa dalil Para Penggugat merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Karena **Eksepsi ini adalah Eksepsi terhadap Kewenangan Mengadili secara Absolut**, maka Tergugat memohon agar Eksepsi ini diputus terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkara.

2. Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan

Bahwa Para Penggugat mengakui sebagai penghuni berdasarkan Surat Izin Penghunian sebagaimana dalilnya dalam Gugatan pada angka 2, menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat karena objek sengketa merupakan milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia seluas 4.835 m² atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Kesehatan.

Surat Izin Perumahan Para Penggugat sebagai dasar menempati objek sengketa telah habis masa berlakunya:

- a. Penggugat I menempati objek sengketa berdasarkan Surat Izin Perumahan Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004, telah berakhir pada 9 Maret 2007.
- b. Penggugat II menempati objek sengketa berdasarkan Surat Izin Perumahan Nomor 1.30/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991, telah berakhir pada 8 Desember 2002.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 442K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa "*Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*", dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 639K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa "*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*".



Dengan demikian, terbukti bahwa Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

Para Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya bahwa menempati objek sengketa seluas 500 m², namun **Para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas berapa luas dan batas-batas tanah dari masing-masing tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Para Penggugat.**

Perlu Tergugat sampaikan bahwa objek sengketa terletak di atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia tanggal 22 Oktober 1996 atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia seluas 4.835 m² yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, 5, dan 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Di atas tanah yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3 terdapat beberapa bangunan selain yang dihuni/ditempati oleh Para Penggugat.

Dalam Gugatannya Para Penggugat tidak menjelaskan apakah objek sengketa ditempati bersama-sama Para Penggugat atau Penggugat I dan Penggugat II masing-masing menempati tanah dan bangunan sendiri-sendiri. Oleh karena itu, menurut Tergugat luas dan batas-batas atas tanah dan bangunan yang dihuni/ditempati oleh Penggugat I maupun Penggugat II perlu disebutkan dengan jelas.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559K/Pdt/1983 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149K/Sip/1975 pada pokoknya menyatakan bahwa "Surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa dinyatakan kabur dan berakibat gugatan tidak dapat diterima."

Selain itu, Para Penggugat tidak merinci secara jelas nilai kerugian materiil yang diderita masing-masing, Penggugat I dan Penggugat II. Hal ini membuktikan Para Penggugat tidak cermat dalam memformulasikan Gugatannya.

Dengan demikian, terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*) maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

Sebagaimana dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat menghuni objek sengketa berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan Surat Izin Perumahan Nomor 1.30/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991.

Bahwa Surat Izin Perumahan yang dimiliki oleh Para Penggugat diterbitkan oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. Dengan demikian, Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta perlu ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo* sebagai pihak yang menerbitkan Surat izin Perumahan. Dengan tidak dimasukkannya Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta sebagai pihak, maka Gugatan Para Penggugat kurang pihak.

Dengan demikian, terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat kurang pihak maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang termuat dalam Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa sebelum masuk pada Pokok Perkara, perlu Tergugat sampaikan informasi sebagai berikut:
 - a. bahwa Jl. Teuku Cik Ditiro dahulu dikenal dengan nama Jl. Mampang.
 - b. tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, 5, 6 dan 7 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sepenuhnya telah dikuasai oleh Departemen Kesehatan/RSCM



sejak peralihan dari Pemerintah Belanda kepada Pemerintah Indonesia.

- c. Bahwa sejak tahun 1947 bangunan-bangunan di atas tanah tersebut adalah bangunan rumah sakit yang dikenal sebagai RSU Mampang.
 - d. Dengan berkembangnya RSCM maka sejak tahun 1964 RSU Mampang tidak lagi dipergunakan sebagai rumah sakit, namun ex tanah dan bangunan RSU Mampang tersebut kemudian digunakan dan dimanfaatkan oleh RSCM sebagai asrama perawat sebagai penunjang pegawai dalam melaksanakan tugas di rumah sakit.
 - e. Bahwa para penghuni asrama perawat tersebut merupakan pegawai Departemen Kesehatan cq. RSCM yang dasar penempatannya/penghuniannya yaitu dengan surat izin penempatan/penghunan/perumahan.
 - f. Para Penggugat menempati objek sengketa yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3 berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan Surat Izin Perumahan Nomor 1.30/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, namun **kedua Surat izin Perumahan tersebut telah berakhir masa berlakunya.**
4. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 1 dan angka 2, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat adalah penghuni tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT 008 RW 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat selama 20 tahun lebih sesuai dengan SIP (Surat Ijin Perumahan) Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan SIP Nomor 1.30/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut:
- a. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal kepemilikan tanah, tidak serta merta bagi seseorang yang menguasai tanah dan bangunan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dapat secara otomatis memiliki tanah dan bangunan tersebut, apabila tanah dan bangunan tersebut telah ada pemiliknya.



Hal ini dikuatkan dengan Surat Pernyataan Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas nama Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 0782/SJ/HHM/VII/92 tanggal 18 Juli 1992, yang pada pokoknya menyebutkan:

- 1) Tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, No. 5, No. 6, dan No. 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, wilayah Jakarta Pusat, seluas $\pm 6.895 \text{ m}^2$ adalah tanah yang dikuasai oleh Depkes RI cq. RS. Dr. Cipto Mangunkusumo sejak tahun 1947.
- 2) Tanah tersebut serta bangunan di atasnya diperoleh dari peninggalan RS Belanda yang diambilalih oleh Pemerintah Indonesia yang penguasaan dan penggunaannya oleh Kementerian Kesehatan cq. Rumah Sakit Umum Pusat yang sekarang bernama RS Dr. Cipto Mangunkusumo.
- 3) Tanah tersebut sampai saat ini masih dipergunakan untuk Asrama Perawat dan Perumahan Pegawai RS. Dr. Cipto Mangunkusumo.
- b. Selain itu, dasar penghunian objek sengketa oleh Para Penggugat bukanlah berdasarkan penguasaan fisik melainkan atas dasar Surat Izin Perumahan yang diberikan oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta sebagai instansi yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan sebagian tugas di bidang perumahan berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1043 Tahun 1994 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Suku Dinas Perumahan Kotamadya Untuk Melaksanakan Sebagian Tugas di Bidang Perumahan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 3 dan angka 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa mulai sekitar tahun 1985 pihak RS DR. Cipto Mangunkusumo sudah tidak memperhatikan lagi dan atau mulai menelantarkan tempat tinggal Para Penggugat sehingga Para Penggugat selama tinggal dan berdomisili di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT 008 RW 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat sampai saat ini menjaga dan merawat bangunan rumah tinggalnya dengan menjaga kebersihan lingkungan, menjaga keamanannya, dan taat melakukan pembayaran listrik dan PBB secara mandiri atas nama Para Penggugat, dapat Tergugat tanggap sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa objek sengketa bukan merupakan tanah terlantar karena telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia tanggal 22 Oktober 1996 atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia seluas 4.835 m² yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, 5, dan 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- b. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai dimaksud tidak terlepas dari adanya Surat Pernyataan Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas nama Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 0782/SJ/HHM/VII/92 tanggal 18 Juli 1992, yang pada pokoknya menyebutkan:
 - 1) Tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, No. 5, No. 6, dan No. 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, wilayah Jakarta Pusat, seluas ± 6.895 m² adalah tanah yang dikuasai oleh Depkes RI cq. RS. Dr. Cipto Mangunkusumo sejak tahun 1947.
 - 2) Tanah tersebut serta bangunan di atasnya diperoleh dari peninggalan RS Belanda yang diambilalih oleh Pemerintah Indonesia yang penguasaan dan penggunaannya oleh Kementerian Kesehatan cq. Rumah Sakit Umum Pusat yang sekarang bernama RS Dr. Cipto Mangunkusumo.
 - 3) Tanah tersebut sampai saat ini masih dipergunakan Asrama Perawat dan Perumahan Pegawai RS. Dr. Cipto Mangunkusumo.
- c. Sebagaimana diakui oleh Para Penggugat bahwa Para Penggugat menghuni objek sengketa berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan Surat Izin Perumahan Nomor 1.30/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991. Bahwa penerbitan Izin Penghunian/Surat Izin Perumahan merupakan salah satu langkah Tergugat dalam mengupayakan agar tanah dan bangunan tersebut tetap terjaga dan terawat karena merupakan aset negara.
- d. Para Penggugat telah salah persepsi yang menganggap bahwa hanya dengan telah menjaga kebersihan lingkungan, menjaga keamanan dan taat melakukan pembayaran listrik dan PBB dapat dijadikan sebagai dasar untuk mengajukan kepemilikan hak atas tanah. Sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam angka 4 di atas,

Halaman 17 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



dasar penghunian objek sengketa oleh Para Penggugat berdasarkan Surat Izin Perumahan, sedangkan dasar kepemilikan Tergugat atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia.

Selain itu, sebagaimana telah Tergugat uraikan di atas bahwa kedua Surat Izin Perumahan atas nama Para Penggugat telah berakhir masa berlakunya, sehingga Para Penggugat tidak lagi memiliki hak untuk menghuni/menempati objek sengketa dan sudah seharusnya Para Penggugat meninggalkan objek sengketa.

6. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 5 dan angka 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa mulai tahun 2016 Tergugat sekonyong-konyong mengirimkan surat pengosongan lahan yang ditujukan kepada Para Penggugat dengan cara intimidatif dan pada tanggal 4 Juli 2023 Tergugat mengirimkan surat Somasi 1, somasi 2 dan somasi 3 kepada Para Penggugat dan meminta Para Penggugat untuk secara sukarela mengosongkan dan menyerahkan lahan dan rumah tempat tinggal kepada Tergugat, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyebutkan bahwa Kementerian/Lembaga berwenang dan bertanggung jawab untuk menggunakan barang milik negara yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga.
- b. Bahwa dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi tersebut, Tergugat akan membangun rumah negara di atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia, sebagai sarana pendukung penyelenggaraan tugas dan fungsi pejabat di lingkungan Kementerian Kesehatan. Oleh karenanya, pada tahun 2016 Tergugat berupaya melakukan pengosongan terhadap seluruh penghuni tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, 5, dan 7 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat.



- c. Upaya Tergugat tersebut terbukti pada tahun 2018 telah berhasil mengosongkan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 5 dari penghuni atas nama Sulasmi dan Suparlian yang secara sukarela mengosongkan bangunan. Namun para penghuni lainnya (termasuk Para Penggugat) masih belum bersedia mengosongkan tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia, khususnya bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3 dan 7 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sehingga upaya pengosongan tersebut dilakukan kembali oleh Tergugat pada tahun 2023.
 - d. Tergugat tidak dapat memenuhi pemberian ganti rugi karena berdasarkan surat dari Kementerian Keuangan No. S-8/PB/PB.2/2023 tanggal 14 Maret 2023 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pemberian ganti rugi dalam rangka penertiban aset tidak memenuhi persyaratan pemenuhan bukti yang sah sebagai tagihan yang dapat dipertanggungjawabkan.
7. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 7, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat menolak permintaan pengosongan oleh Tergugat dengan alasan 1) telah menguasai tanah dan bangunan lebih dari 20 tahun dan secara hukum berpeluang mengajukan hak atas tanah, 2) Tergugat telah nyata menelantarkan tanah, dan 3) proses sertifikasi SHP No. 73 atas nama Tergugat tidak melibatkan Para Penggugat, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut:

Sebagaimana telah Tergugat uraikan di atas bahwa:

- a. objek sengketa bukan merupakan tanah terlantar karena telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia tanggal 22 Oktober 1996 atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia seluas 4.835 m² yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, 5, dan 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- b. penerbitan izin Penghunian/Surat Izin Perumahan merupakan salah satu langkah Tergugat dalam mengupayakan agar tanah dan bangunan tersebut tetap terjaga dan terawat karena merupakan aset negara.
- c. berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal kepemilikan tanah, tidak serta merta



bagi seseorang yang menguasai tanah dan bangunan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dapat secara otomatis memiliki tanah dan bangunan tersebut, apabila tanah dan bangunan tersebut telah ada pemiliknya.

Dalam penertiban sertifikat tidak melibatkan Para Penggugat karena objek sengketa merupakan milik Tergugat dan penunjuk batas atas objek sengketa dilakukan oleh salah satu penghuni yaitu H. Abbas Sudjana yang pada saat itu ditugaskan oleh RSCM untuk menjaga objek sengketa.

8. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 8, angka 9, dan angka 10, yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat berupa: 1) permintaan pengosongan atas tanah dan bangunan rumah tinggal Para Penggugat oleh Tergugat, 2) proses sertifikasi tanpa melibatkan Para Penggugat, dan 3) Tergugat tidak pernah mengurus, memelihara dan memakai tanah adalah perbuatan melawan hukum, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut:
 - a. bahwa permintaan pengosongan atas tanah dan bangunan rumah tinggal Para Penggugat dilakukan dalam rangka pengamanan barang milik negara sebagaimana amanat Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
 - b. sebagaimana telah Tergugat uraikan di atas bahwa penguasaan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut tidak dapat secara otomatis memiliki tanah dan bangunan tersebut, apabila tanah dan bangunan tersebut telah ada pemiliknya.
 - c. bahwa pemeliharaan objek sengketa merupakan kewajiban Para Penggugat sebagai penghuni objek sengketa.
9. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 11, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat mengalami kerugian berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut:

Dalil Para Penggugat sebagaimana tersebut merupakan dalil yang mengada-ada. Sudah jelas bahwa Para Penggugat menempati objek



sengketa berdasarkan surat izin perumahan yang telah habis masa berlakunya:

- a. Penggugat I menempati objek sengketa berdasarkan Surat Izin Perumahan Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004, yang telah berakhir pada 9 Maret 2007.
- b. Penggugat II menempati objek sengketa berdasarkan Surat Izin Perumahan Nomor 1.30/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991, yang telah berakhir pada 8 Desember 2002.

Bahwa selama Para Penggugat menghuni/menempati objek sengketa, Para Penggugat tidak membayar uang sewa kepada negara karena tanah objek sengketa merupakan barang milik negara.

10. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 12, yang pada pokoknya meminta dilakukan sita jaminan atas objek sengketa, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut:

Alasan Para Penggugat untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa adalah alasan yang tidak berdasar menurut hukum dan mengada-ada karena objek sengketa merupakan milik/kekayaan negara yang tercatat dalam SIMAK BMN Kementerian Kesehatan berdasarkan SHP Nomor 73/Gondangdia seluas 4.835 m² atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan.

Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyebutkan **"Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:**

- a. uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- b. uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
- c. barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- d. **barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;**
- e. barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan."

Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, menyatakan:

Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang:



- a. merupakan **Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD)** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. dibebani hak tanggungan; atau
- c. telah terpasang sita atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka jelas bahwa terhadap barang-barang milik negara tidak dapat dilakukan sita jaminan.

Oleh karena itu, kami mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

11. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 15, yang pada pokoknya meminta putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verset, Banding dan Kasasi, Peninjauan Kembali dan upaya hukum lainnya dapat Tergugat tanggap bahwa tidak ada kepentingan Para Penggugat yang harus didahulukan sampai dengan ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga putusan serta merta yang dimohonkan Para Penggugat semestinya juga dikesampingkan.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh Para Penggugat. Oleh karenanya, Tergugat mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM REKONVENSI

Bahwa Kementerian Kesehatan Republik Indonesia sebagai **Penggugat Rekonvensi** yang semula sebagai Tergugat, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada **Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I** dan **Tergugat Rekonvensi II/Penggugat Konvensi II** yang selanjutnya disebut **Para Tergugat Rekonvensi** dalam perkara *a quo* yang semula sebagai Para Penggugat, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa hal-hal yang terurai dalam Jawaban Konvensi tidak terlepas dan merupakan satu kesatuan Gugatan Rekonvensi dan status serta kedudukan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi.



Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Teuku Cikditiro No. 3, 5, dan 7 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 73 tanggal 22 Oktober 1996, Surat Ukur Nomor 334/1993 tanggal 10 Juni 1993, seluas 4.835 m² atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Kesehatan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.
2. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menempati, menguasai dan mengubah sebagian dari objek sengketa bahkan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan kegiatan ekonomi dengan cara menyewakan objek sengketa untuk mencari keuntungan di atas tanah milik negara.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah beritikad baik memberikan kesempatan kepada Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan objek sengketa secara sukarela bahkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyediakan transportasi untuk mengangkut barang-barang milik Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengalami kerugian materiil atas penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara melawan hukum, dimana objek sengketa sampai dengan saat ini belum dapat dimanfaatkan dan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan rumah negara. Sikap Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang bersikukuh dan tetap bertahan untuk menduduki, menguasai secara fisik, dan memanfaatkan tanah untuk kepentingan pribadi yang pada akhirnya objek sengketa menjadi tidak tertata dan terkesan terlantar karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat melakukan penataan terhadap objek sengketa dari penghuni yang tidak jelas status kepenghuniannya.
5. Atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menempati objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara melawan hukum dan menimbulkan kerugian. Untuk itu Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi perlu dimintai pertanggungjawaban hukum untuk mengganti kerugian materiil berupa



penggunaan tanah (sewa lahan) yang perhitungannya terhitung sejak SIP berakhir, dengan rincian sebagai berikut:

- **Penggugat I Konvensi** yang menempati objek sengketa berdasarkan Surat Izin Perumahan Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004, dan telah berakhir pada 9 Maret 2007.

Rp.15.000.000,00/tahun x 16 tahun = **Rp.240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah)**

Nilai berdasarkan NJOPTKP Tahun 2018 (tahun pembayaran PBB terakhir).

- **Penggugat II Konvensi** yang menempati objek sengketa berdasarkan Surat Izin Perumahan Nomor 1.30/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991, dan telah berakhir pada 8 Desember 2002.

Rp.15.000.000,00/tahun x 21 tahun = **Rp.315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah)**

Nilai berdasarkan NJOPTKP Tahun 2020 (tahun pembayaran PBB terakhir).

6. Bahwa untuk menghindari potensi kerugian negara yang lebih besar karena sampai dengan saat ini objek sengketa masih dihuni dan dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka perhitungan nilai materiil terhadap objek sengketa ditambah nilainya dihitung **sejak Gugatan Rekonvensi ini diajukan hingga memperoleh kekuatan hukum tetap dengan perhitungan sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap tahun bagi masing-masing Penggugat Konvensi.**
7. Selain dibebankan untuk membayar kerugian materiil, agar Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mematuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka harus dibebankan kewajiban membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan obyek sengketa dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
8. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menguasai obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga cukup beralasan apabila Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.



9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik, maka cukup beralasan bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, Banding ataupun Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas terbukti bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai, memanfaatkan dan mencari keuntungan di atas objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Untuk itu mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan mengabulkan dan menerima Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, selanjutnya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menolak sita jaminan atas objek sengketa;
4. Menyatakan Para Penggugat tidak berhak atas objek sengketa;
5. Menyatakan menolak untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*);
6. Menyatakan menolak untuk menjalankan putusan terlebih dahulu sebelum adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki



itikad baik;

3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak untuk menempati dan menguasai objek sengketa;
5. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengosongkan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil:
 - Penggugat I Konvensi sebesar Rp.240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah)
 - Penggugat II Konvensi sebesar Rp.315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah)
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar tambahan biaya materiil sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap tahun bagi masing-masing Penggugat Konvensi sampai perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan obyek sengketa dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaarr bij voorrad*);
10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

JAWABAN TURUT TERGUGAT:

I. DALAM EKSEPSI :

A. KOMPETENSI ABSOLUT :

**PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG UNTUK
MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN A QUO**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa **Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** yang berbunyi :
“Orang 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.
2. Adapun Pengadilan yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sesuai Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan kekuasaan absolut dari peradilan di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.
3. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Oversheidsdaad*) sebagai pedoman Majelis Hakim Yang Terhormat terkait dengan penyelesaian sengketa tindakan pemerintah dan kewenangan mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechmatige oversheidsdaad*);
4. Merujuk pada Pasal 1 angkat 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, definisi dari **“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Oversheidsdaad*)** adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan”.
5. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, menyatakan **“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Oversheidsdaad*)** merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.

Halaman 27 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dengan tegas menyatakan **“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Oversheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”**.
7. Bahwa menunjuk pada gugatan Para Penggugat yang menjadikan Departemen Kesehatan Republik Indonesia (sekarang Kementerian Kesehatan Republik Indonesia) sebagai Tergugat dan Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat) sebagai Turut Tergugat, dengan objek perkara bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3 RT. 008 RW. 002, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang merupakan bagian dari bidang tanah berstatus Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, yang merupakan ASET milik Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia (Tergugat), yang mana pada posita gugatan angka 8, 10 dan 11, mendalilkan :

8. *Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan peristiwa hukum tersebut di atas Para Penggugat berkesimpulan bahwa dengan terjadinya perbuatan dan atau peristiwa : 1. Permintaan Pengosongan (Pengusiran) atas tanah dan rumah tinggal Para Penggugat dengan intimidasi dan sewenang-wenang oleh Tergugat, 2. Proses sertifikasi Hak Pakai atas nama Tergugat tanpa melibatkan Para Penggugat selaku penghuni dan penguasa atas tanah lebih dari 20 tahun, 3. Tergugat tidak pernah mengurus, memelihara dan memakai tanah dan atau dengan sengaja telah nyata menelantarkan tanah yang diklaimnya menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, ...dst.*

.....

10. *Bahwa tindakan Penggugat dengan melakukan Permintaan Pengosongan (Pengusiran) atas tanah dan rumah tinggal Para Penggugat dengan intimidasi dan sewenang-wenang oleh Tergugat dan juga proses sertifikasi Hak Pakai atas nama Tergugat tanpa melibatkan Para Penggugat merupakan*

Halaman 28 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan bagi Para Penggugat....dst.

11. *Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Para Penggugat, yaitu berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut : a.dst.*

Kemudian pada petitumnya antara lain memohon :

4. *Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat terhadap tanah dan bangunannya dengan Sertifikat Hak Pakai No. 73 dengan luas tanah kurang lebih 500 m² dan luas bangunan kurang lebih 500 m², yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008 RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 yang dikuasai dan dirawat oleh Para Penggugat selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara berturut-turut terhitung sejak tahun 1985 dengan itikat baik dan secara terbuka, dengan membiarkannya tanpa menghubungi dan mengganggu Para Penggugat adalah kelalaian dan penelantaran atas haknya mengakibatkan hak Tergugat hilang.*
6. *Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 7.290.000.000,- (tujuh milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, maupun kerugian immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunia serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van Gewijsde).*

apabila dihubungkan dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Oversheidsdaad*) Jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka **sudah berdasarkan hukum Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena yang berwenang merupakan Pengadilan Tata Usaha Negara.**

Halaman 29 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



B. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT

1. Bahwa pada angka 1 dan 2 posita gugatan, Para Penggugat hanya mengaku sebagai penghuni dan bukan pemilik, sebagaimana dalilnya :

1. *Bahwa **Para Penggugat adalah penghuni** tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 selama 20 tahun lebih sesuai dengan identitas kependudukan (KTP) Para Penggugat beralamat di JL. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350.*
2. *Bahwa **Para Penggugat adalah penghuni** tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 sejak kurun waktu tahun 1971 **sesuai dokumen yang dipegang oleh Para Penggugat berupa SIP (Surat Ijin Perumahan) No. TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan SIP No. 1.03/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991.***

2. Bahwa berdasarkan :

a. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, mengatur :

- (1) *Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah.*
- (2) *Hak untuk menghuni rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :*
 - a. *hak milik; atau*
 - b. *sewa atau bukan dengan cara sewa.*

(3) *Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

b. Pasal 28 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menentukan :



- (1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni Rumah.
 - (2) Penghunian Rumah dapat berupa:
 - a. hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. cara sewa menyewa; atau
 - c. cara bukan sewa menyewa.
 - (3) Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah.
 - (4) Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
 - (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi *force majeure*,
 - (6) Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.
- c. Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 8 Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, menjelaskan :
- Pasal 7 ayat (3) :
- "Semua surat izin perumahan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan, **menciptakan hubungan sewa-menyewa antara pemegang Surat Izin dan pemegang hak atas pemilikan perumahan yang bersangkutan** setelah pemegang Surat Izin tersebut menempati, pemakaian atau menggunakan sebagaimana atau seluruh perumahan yang bersangkutan."*
- Pasal 8 :
- Surat Izin Perumahan menjadi batal dan tidak berlaku lagi demi hukum (van rochtawege), apabila:**
- a. **Jangka waktu yang ditentukan dalam surat izin tersebut telah berakhir;**



- Halaman 32 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



tanggal 30 Desember 1991 menjadi batal dan tidak berlaku lagi demi hukum (van rochtawege).

5. Bahwa sehubungan Para Penggugat sesuai dokumen yang dimilikinya yaitu *Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan No. 1.03/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991* merupakan Para Penyewa dengan jangka waktu sewa menyewa telah berakhir, maka berdasarkan ketentuan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman jjs. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Pasal 7 dan 8 Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek perkara a quo, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk mengajukan gugatan. Dengan demikian sangat berdasar hukum jika Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet onvanteclijke verklaard*).
6. Bahwa tidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan tanah objek perkara a quo, juga karena terhadap tanah objek perkara a quo telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia atas nama Tergugat, adapun Para Penggugat sesuai dengan dalilnya pada posita gugatan posita angka 1 dan 2 menyatakan sebagai PENGHUNI dan bukan sebagai PEMILIK, maka Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek perkara.
7. Terkait dengan bukti kepemilikan Tergugat, bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia (vide Bukti TT-1) diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1996 atas nama DEPARTEMEN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 95/HP/BPN/96 tanggal 17 Mei 1996 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas tanah di Kotamadya Jakarta Pusat, dengan luas 4.835 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juni 1993 Nomor 334/1993, terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, 5 dan 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan jangka waktu berlakunya hak selama dipergunakan.
8. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2023, berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Halaman 33 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 186/PMK.06/2009 dan Nomor 24 Tahun 2009 tanggal 18 November 2009, Sertipikat dan buku tanah Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia diganti nama menjadi PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA.

9. Bahwa dalam Diktum Menimbang huruf c Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 95/HP/BPN/96 tanggal 17 Mei 1996 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia, atas tanah di Kotamadya Jakarta Pusat (vide Bukti TT-3), menerangkan : ***bahwa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 3, 5 dan 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat adalah termasuk sebagai aset Negara yang berada di bawah pengelolaan Departemen Kesehatan sesuai surat dari Direktur Pembinaan Kekayaan Negara Direktorat Jenderal Anggaran Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 30 Juni 1994 Nomor S.4126/A9/91/0694.***
10. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 18 Juli 1992 Nomor 0782/SJ/HHM/VII/92 yang ditandatangani oleh Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan R.I. atas nama Menteri Kesehatan Republik Indonesia (vide Bukti TT-4), yang terlampir dalam warkah penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia, ***Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan R.I. atas nama Menteri Kesehatan R.I., dengan ini menyatakan :***
 1. Tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, No. 5, No. 6, dan No. 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, wilayah Jakarta Pusat, seluas $\pm 6.895 m^2$ adalah tanah yang dikuasai oleh Depkes RI. cq. RS. Dr. Cipto Mangunkusumo sejak tahun 1947.
 2. Tanah tersebut serta bangunan diatasnya diperoleh dari peninggalan RS. Belanda yang diambil alih oleh Pemerintah Indonesia yang penguasaan dan penggunaannya oleh Kementerian Kesehatan cq. Rumah Sakit Umum Pusat yang sekarang bernama RS. Dr. Cipto Mangunkusumo.
 3. ***Tanah tersebut diatas sampai saat ini masih dipergunakan Asrama Perawat dan Perumahan Pegawai RS. Dr. Cipto Mangunkusumo.***
11. Bahwa Para Penggugat dahulunya adalah pegawai negeri sipil yang bertugas dalam lingkup Departemen Kesehatan Republik Indonesia.

Halaman 34 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



12. Bahwa Pasal 51 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, mengatur :

(1) Penghunian rumah negara diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

(2) Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penghunian rumah negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.

13. Bahwa mengingat saat ini Para Penggugat telah memasuki masa purna tugas (pensiun), maka Para Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk menghuni dan menempati rumah/bangunan yang terletak di *Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3 RT. 008, RW. 002, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat* milik Tergugat. Oleh karena itu Para Penggugat tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk mengajukan gugatan.

C. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN DINAS PERUMAHAN PROVINSI DKI JAKARTA (SEKARANG DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PEMUKIMAN PROVINSI DKI JAKARTA) SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO (EXCEPTIO EX JURI TERTI).

1. Bahwa mengulangi kembali posita gugatan Para Penggugat pada angka 2, yang mendalilkan :

*"2. Bahwa Para Penggugat adalah penghuni tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di *JL. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 sejak kurun waktu tahun 1971 sesuai dokumen yang dipegang oleh Para Penggugat berupa SIP (Surat Ijin Perumahan) No. TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan SIP No. 1.03/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991."**

2. Bahwa Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan Nomor 1.03/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991 diterbitkan oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta (sekarang Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta).

3. Bahwa sesuai dengan dalilnya, Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan Nomor 1.03/00003/12.94



tanggal 30 Desember 1991 inilah yang dipegang oleh Para Penggugat untuk menghuni rumah dan tanah yang secara nyata adalah milik Tergugat.

4. Bahwa untuk mengetahui secara jelas sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kebenaran mengenai Surat Izin Perumahan (SIP) yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta kepada Para Penggugat, kebenaran bahwa SIP itu sebenarnya adalah hubungan sewa menyewa yang berjangka waktu, serta akibat hukumnya apabila jangka waktu berlakunya SIP yang ditetapkan telah berakhir, maka Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta (sekarang Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta) perlu dijadikan sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo.
5. Mantan Hakim Agung Bapak M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Cetakan keenam, Oktober 2007, halaman 439 menyatakan antara lain :

*".....apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai tergugat, secara spesifik dapat diajukan eksepsi yang disebut **exceptio ex juri terti**."*

6. Oleh karena **Para Penggugat tidak mengikutsertakan** Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta) **yang nyata-nyata memberikan Surat Izin Perumahan (SIP) kepada Para Penggugat sebagai dasar menghuni dan menempati bidang tanah milik Tergugat**, maka sangat berdasar hukum jika Majelis Hakim yang terhormat menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet onvanteclijke verklaard*) karena **gugatan kurang pihak**.

D. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia atas nama DEPARTEMEN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jakarta (vide Bukti TT-1), diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1996 berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Mei 1996 Nomor 95/HP/BPN/96 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas tanah di Kotamadya Jakarta Pusat, **luas 4.835 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juni 1993 Nomor 334/1993**, terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, 5 dan 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Pusat, dengan jangka waktu berlakunya hak selama dipergunakan.

2. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2023, berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 186/PMK.06/2009 dan Nomor 24 Tahun 2009 tanggal 18 November 2009, Sertipikat dan buku tanah Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia diganti nama menjadi PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA.
3. Bahwa Para Penggugat pada posita gugatan angka 1, 2, 3, 4, 7, 10.2, mendalilkan :

1. Bahwa Para Penggugat adalah penghuni tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 selama 20 tahun lebih sesuai dengan identitas kependudukan (KTP) Para Penggugat beralamat di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350.
2. Bahwa Para Penggugat adalah penghuni tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 sejak kurun waktu tahun 1971 sesuai dokumen yang dipegang oleh Para Penggugat berupa SIP (Surat Ijin Perumahan) No. TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan SIP No. 1.03/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991.
3. Bahwa Para Penggugat selama tinggal dan berdomisili di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 sampai dengan saat ini.....dst.
4. Bahwa kemudian mulai sekitar tahun 1985 pihak RS. DR. Cipto Mangunkusumo sudah tidak memperhatikan lagi dan atau mulai menelantarkan tempat tinggal Para Penggugat di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350.....dst.

Halaman 37 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



7. Bahwa penolakan Para Penggugat atas permintaan pengosongan oleh Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Para Penggugat adalah para penghuni dan atau penguasa atas tanah dan bangunan Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 lebih dari 20 tahun yang secara hukum berpeluang untuk mengajukan hak atas tanah negara yang terlantar.

b.dst.

c. Bahwa proses sertifikasi atas Sertipikat Hak Pakai No. 73 atas nama Tergugat tersebut tidak melibatkan Para Penggugat sebagai Penghuni dan penguasa tanah dan bangunan Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350.

10.2 Tergugat telah melanggar hak subjektif Para Penggugat sebagai warga penghuni, pengelola, pembayar pajak dan atau penguasaan tanah objek sengketa Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 lebih dari 20 tahun.

Namun pada petitum gugatan angka 3 dan 4, memohon :

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Para Penggugat atas penguasaan dan pemeliharaan tanah dan bangunan dengan luas tanah kurang lebih 500 m² dan luas bangunan kurang lebih 500 m² yang terletak Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara berturut-turut dengan itikat baik dan secara terbuka adalah sah dan melekat atas tanah tersebut pada Para Penggugat.

4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat terhadap tanah dan bangunannya dengan sertifikat Hak Pakai No. 73 dengan luas tanah kurang lebih 500 m² dan luas bangunan kurang lebih 500 m² yang terletak Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 yang dikuasai dan dirawat oleh Para Penggugat selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara berturut-turut terhitung sejak tahun 1985 dengan itikat baik dan



secara terbuka, dengan membiarkan tanpa menghubungi dan mengganggu Para Penggugat adalah kelalaian dan penelantaran atas haknya mengakibatkan hak Tergugat hilang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terlihat bahwa surat gugatan tidak terang atau isinya gelap dan juga terdapat ketidakjelasan objek sengketa.

4. Turut Tergugat mengatakan surat gugatan tidak terang atau isinya gelap, karena pada posita gugatan sama sekali tidak menyebutkan luasan bidang tanah dan bangunan yang dihuni oleh Para Penggugat, namun pada petitumnya menyebutkan luas tanah dan luas bangunan yang dihuni secara jelas yaitu seluas kurang lebih 500 m².
5. Bahwa selain hal tersebut pada angka 4, dalam surat gugatan juga terdapat ketidakjelasan objek sengketa, dengan alasan :
 - a. Bahwa tanah objek sengketa tidak menjelaskan secara terinci batas-batas bidang tanah dan bangunan yang dihuni oleh Dr. H. BARITA SITOMPUL dan yang dihuni oleh Dra. MARIANI HAROEN, meskipun dalam surat gugatan menyebutkan letak tanah di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350, karena pada kenyataannya diatas bidang tanah yang terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 3, Kelurahan Godangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, terdapat bangunan milik Tergugat yang semula terdiri dari ruangan-ruangan. Dibagian ruangan dengan batas-batas manakah yang sekarang dihuni oleh Dr. H. BARITA SITOMPUL dan dibagian ruangan dengan batas-batas manakah yang sekarang dihuni oleh Dra. MARIANI HAROEN.
 - b. Luas bidang tanah dan bangunan yang dihuni oleh masing-masing Penggugat tidak jelas. Berapa luas tanah dan bangunan yang dihuni oleh Dr. H. BARITA SITOMPUL dan berapa luas tanah dan bangunan yang dihuni oleh Dra. MARIANI HAROEN.
6. Bahwa sehubungan tidak ada sinkronisasi antara posita dan petitum gugatan Para Penggugat, serta tidak jelasnya objek sengketa yang dihuni oleh Para Penggugat, maka petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanteclijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil dan alasan-alasan eksepsi Turut Tergugat secara mutatis dan mutandis merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara.

Halaman 39 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



2. Bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini dengan tegas membantah dan menolak segala dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Para Penggugat kecuali sepanjang yang diakui secara tegas kebenarannya.

BIDANG TANAH HAK PAKAI NOMOR 73/GONDANGDIA ATAS NAMA PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA BUKAN MERUPAKAN TANAH TERLANTAR.

3. Bahwa Sertipikat dan buku tanah Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia (vide Bukti TT-1) diterbitkan pada tanggal 22 Oktober 1996 atas nama DEPARTEMEN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Mei 1996 Nomor 95/HP/BPN/96, luas 4.835 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juni 1993 Nomor 334/1993, terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, 5 dan 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan jangka waktu berlakunya hak selama dipergunakan.
4. Kemudian pada tanggal 14 Februari 2023, berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 186/PMK.06/2009 dan Nomor 24 Tahun 2009 tanggal 18 November 2009, Sertipikat dan buku tanah Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia diganti nama menjadi PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA.
5. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada angka 4, 7 huruf b, 8, 10.1 dan 12.3.1, yang mendalilkan sebagai berikut :

4. *Bahwa kemudian mulai **sekitar tahun 1985 pihak RS. Dr. Cipto Mangunkusumo sudah tidak memperhatikan lagi dan atau mulai menelantarkan tempat tinggal Para Penggugat di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3 RT. 008 RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 sehingga secara penuh Para Penggugat secara mandiri yang merawat bangunan tempat tinggal dan membersihkan lingkungan dengan pembiayaan dari Para Penggugat sendiri.***
- 7.b. *Bahwa Tergugat sebagai pihak yang mengklaim atas kepemilikan dengan dasar Hak Pakai No. 73 atas tanah di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3 RT. 008 RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 **telah menelantarkan tanah dimaksud.***



8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan peristiwa hukum tersebut diatas Para Penggugat berkesimpulan bahwa dengan terjadinya perbuatan atau peristiwa : 1. Permintaan pengosongan (pengusiran) atas tanah rumah tinggal Para Penggugat dengan intimidasi dan sewenang-wenang oleh Tergugat, 2. Proses sertifikasi Hak Pakai atas nama Tergugat tanpa melihat Para Penggugat selaku penghuni dan penguasa atas tanah lebih dari 20 tahun, 3. **Tergugat tidak pernah mengurus, memelihara dan memakai tanah sesuai dengan hak dan fungsinya dan atau dengan sengaja telah nyata menelantarkan tanah yang diklaimnya** menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah perbuatan penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan.

10.1. Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya

Tergugat sebagai pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak pakai dengan sengaja dan nyata telah menelantarkan tanah yang diklaimnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan : “Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

12.3.1 Bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 15 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan Terlantar yang menyatakan “Tanah hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak digunakan, tidak dimanfaatkan dan atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak”.

dengan alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa bidang tanah Hak Pakai Nomor 73/Pegangsaan atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan Republik



Indonesia (Tergugat) tidak termasuk (tidak terindikasi) sebagai Tanah Terlantar karena bidang tanah Hak Pakai Nomor 73/Pegangsaan atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia (Tergugat) termasuk yang dikecualikan dari objek Penertiban Tanah Terlantar.

- b. Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar, mengatur:

"Dikecualikan dari objek Penertiban Tanah Terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dalam hal :

- a. **tanah menjadi objek perkara di Pengadilan;**
 - b. *tanah tidak dapat diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara karena adanya perubahan RTR;*
 - c. *tanah dinyatakan sebagai tanah yang diperuntukkan untuk konservasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
 - d. *tanah tidak dapat diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara karena adanya keadaan kahar (force majeure) berupa peperangan, kerusakan, bencana alam, dan bencana lainnya, yang harus dinyatakan oleh pejabat/instansi yang berwenang;*
 - e. **tanah telah diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara sesuai dengan rencana pengusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan tanah;**
 - f. *tanah Hak Pengelolaan masyarakat hukum adat; dan/atau*
 - g. *tanah Hak Pengelolaan yang menjadi Aset Bank Tanah.*
- c. Sebagai bukti bahwa Tergugat telah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan dan memelihara bidang tanahnya adalah sebagaimana disebutkan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya yang pada intinya mendalilkan bahwa *Para Penggugat adalah penghuni tetap dan atau warga yang telah menguasai dan merawat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3, RT. 008, RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350; Bahwa Para Penggugat dahulunya adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang bertugas dalam lingkup Departemen Kesehatan Republik Indonesia (sekarang Kementerian Kesehatan Republik Indonesia) yang diberikan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sarana menempati asrama dan perumahan pegawai RS. Dr. Cipto Mangunkusumo yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 3, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas nama Menteri Kesehatan Republik Indonesia tanggal 18 Juli 1992 Nomor 0782/SJ/HHM/VII/92 (vide Bukti TT-4) yang terlampir dalam warkah penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia, yang isinya antara lain menyatakan bahwa :

- 1) *Tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, No. 5, No. 6, dan No. 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, wilayah Jakarta Pusat, seluas $\pm 6.895 \text{ m}^2$ adalah tanah yang dikuasai oleh Depkes RI. cq. RS. Dr. Cipto Mangunkusumo sejak tahun 1947.*
- 2) *Tanah tersebut serta bangunan diatasnya diperoleh dari peninggalan RS. Belanda yang diambil alih oleh Pemerintah Indonesia yang penguasaan dan penggunaannya oleh Kementerian Kesehatan cq. Rumah Sakit Umum Pusat yang sekarang bernama RS. Dr. Cipto Mangunkusumo.*
- 3) **Tanah tersebut diatas sampai saat ini masih dipergunakan Asrama Perawat dan Perumahan Pegawai RS. Dr. Cipto Mangunkusumo.**
- d. Bahwa Tergugat juga telah mendaftarkan hak atas bidang tanah yang dikuasainya, sehingga pada tanggal 22 Oktober 1996 diterbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, dengan luas bidang tanah 4.835 m^2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 334/1993 tanggal 10 Juni 1993 (vide Bukti TT-1).
- e. Bahwa Tergugat juga telah mendaftarkan bidang tanah a quo sebagai aset Negara yang berada di bawah Pengelolaan Departemen Kesehatan sesuai surat dari Direktur Pembinaan Kekayaan Negara Direktorat Jenderal Anggaran Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 30 Juni 1994 Nomor S.4126/A9/91/0694, sebagaimana tersebut dalam Diktum Menimbang huruf c Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 95/HP/BPN/96 tanggal 17 Mei 1996 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas tanah di Kotamadya Jakarta Pusat. (vide Bukti TT-3).

Halaman 43 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



6. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada angka 7 huruf c, 8 dan 10.2, yang pada intinya mendalilkan *bahwa proses sertifikasi atas Sertipikat Hak Pakai No. 73 atas nama Tergugat tersebut tidak melibatkan Para Penggugat sebagai penghuni dan penguasa tanah dan bangunan Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3 RT. 008 RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat*, dengan alasan hukum sebagai berikut :

- a. Tidak ada kepentingan Para Penggugat untuk ikut terlibat dalam pensertifikatan bidang tanah seluas 4.835 m² yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, 5 dan 7, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat karena Para Penggugat sesuai dokumen yang dimilikinya yaitu *Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS.1.03/00019/03.07 tanggal 30 April 2004 dan No. 1.03/00003/12.94 tanggal 30 Desember 1991* merupakan Para Penyewa dengan jangka waktu sewa menyewa telah berakhir, yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (3) dan 8 Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, **sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek perkara.**

Pasal 7 ayat (3) :

*"Semua surat izin perumahan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan, **menciptakan hubungan sewa-menyewa antara pemegang Surat Izin dan pemegang hak atas kepemilikan perumahan yang bersangkutan** setelah pemegang Surat Izin tersebut menempati, pemakaian atau menggunakan sebagaimana atau seluruh perumahan yang bersangkutan."*

Pasal 8 :

Surat Izin Perumahan menjadi batal dan tidak berlaku lagi demi hukum (van rochtawege), apabila:

- a. **Jangka waktu yang ditentukan dalam surat izin tersebut telah berakhir;**
b. Syarat-syarat yang ditentukan dalam surat izin tersebut tidak dipenuhi oleh pemegangnya sebagaimana mestinya;
c. Pemegang surat izin telah meninggalkan atau tidak memakai/tempati perumahan yang bersangkutan secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata-nyata selama jangka waktu 3 (tiga) bulan terus-menerus, tanpa mendapat izin tertulis dari Kepala Dinas Perumahan;

- d. Terdapat perumahan atau penggantian anggota keluarga tanpa mendapat izin tertulis dari Kepala Dinas Perumahan, kecuali bila perumahan atau penggantian itu adalah karena kelahiran sementara, dengan ketentuan pemegang Surat Izin diwajibkan melaporkannya kepada Dinas Perumahan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan;
 - e. Hubungan sewa menyewa telah dihentikan secara sah;
 - f. Perumahan yang bersangkutan musnah seluruhnya disebabkan oleh bencana alam;
 - g. Izin Perumahan tersebut dikeluarkan atas suatu perumahan yang masih dipersengketakan (dalam proses pemeriksaan) pada Dinas Perumahan atau pada Gubernur Kepala Daerah
- b. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas nama Menteri Kesehatan Republik Indonesia tanggal 18 Juli 1992 Nomor 0782/SJ/HHM/VII/92 (vide Bukti TT-4), bidang tanah a quo dikuasai oleh Departemen Kesehatan cq. RS. Dr. Cipto Mangunkusumo sejak tahun 1947 yang diperoleh dari peninggalan RS. Belanda yang diambil alih oleh Pemerintah Indonesia yang penguasaan dan penggunaannya oleh Kementerian Kesehatan cq. Rumah Sakit Umum Pusat yang sekarang RS. Dr. Cipto Mangunkusumo.
- c. Tidak ada keberatan dari Para Penggugat pada saat Turut Tergugat melakukan proses pengukuran bidang tanah sehingga terbit Surat Ukur Nomor 334/1993 tanggal 10 Juni 1993 (vide Bukti TT-2), proses pemberian hak sehingga terbit Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 95/HP/BPN/96 tanggal 17 Mei 1996 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas tanah di Kotamadya Jakarta Pusat. (vide Bukti TT-3), hingga proses pendaftaran keputusan pemberian haknya dan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia atas nama DEPARTEMEN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jakarta (vide Bukti TT-1).
7. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada angka 7 huruf a dan 10.2, yang pada intinya mendalilkan *bahwa Para Penggugat selaku penghuni dan penguasa atas tanah dan bangunan Jl.*

Halaman 45 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teuku Cik Ditiro No. 3 RT. 008 RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 lebih dari 20 tahun secara hukum berpeluang untuk mengajukan hak atas tanah terlantar, dengan alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat jelaskan pada angka 3 huruf a di atas, bahwa bidang tanah Hak Pakai Nomor 73/Pegangsaan atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia (Tergugat) tidak termasuk (tidak terindikasi) sebagai Tanah Terlantar karena bidang tanah Hak Pakai Nomor 73/Pegangsaan atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia (Tergugat) termasuk yang dikecualikan dari objek Penertiban Tanah Terlantar.
- b. Bahwa bidang tanah Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia merupakan aset Negara yang berada di bawah Pengelolaan Departemen Kesehatan sesuai surat dari Direktur Pembinaan Kekayaan Negara Direktorat Jenderal Anggaran Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 30 Juni 1994 Nomor S.4126/A9/91/0694, sebagaimana tersebut dalam Diktum Menimbang huruf c Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 95/HP/BPN/96 tanggal 17 Mei 1996 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Kesehatan Republik Indonesia atas tanah di Kotamadya Jakarta Pusat. (vide Bukti TT-3).
- c. Bahwa Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, mengatur bahwa Penetapan Tanah Terlantar dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan usulan penetapan Tanah Terlantar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
- d. Bahwa tidak ada peluang bagi Para Penggugat untuk mengajukan pensertifikatan tanah meskipun bidang tanah Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia yang berstatus sebagai Barang Milik Negara (BMN) telah ditetapkan sebagai Tanah Terlantar oleh Menteri, karena sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 30 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, disebutkan bahwa ***“Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Terlantar berstatus sebagai Barang Milik Negara/Daerah atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah,***

Halaman 46 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



penetapan Tanah Terlantar memuat juga rekomendasi kepada pimpinan instansi yang mengelola Barang Milik Negara/Daerah atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah”.

- e. Penetapan Tanah Terlantar terhadap tanah yang berstatus Barang Milik Negara/Daerah atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah **TIDAK MEMUAT** hapusnya Hak Atas Tanahnya dan putusanya hubungan hukum, melainkan hanya memuat *rekomendasi kepada pimpinan instansi yang mengelola Barang Milik Negara/Daerah atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimilikinya.* Dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat pada angka 2, 3 dan 4 haruslah DITOLAK.

Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada angka 12 yang mendalilkan Sita Jaminan terhadap bidang tanah dan bangunan, dengan luas tanah kurang lebih 3.200 m² dan luas bangunan kurang lebih 1.200 m² yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 5 dan 7 RT. 008 RW. 002, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng. Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350, dengan alasan hukum bahwa Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang merupakan Barang Milik Negara (BMN), sebagaimana diatur dalam :

- a. Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara :

“Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap :

- uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;*
- barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;***
- barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.”*

- b. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang bunyi selengkapanya sebagai berikut :

“Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang :



- a. **merupakan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;**
- b. **dibebani hak tanggungan; atau**
- c. **telah terpasang sita atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan."**

Oleh karena itu, petitum gugatan Para Penggugat pada angka 5 harus **DITOLAK**.

Berdasarkan fakta-fakta yuridis yang terurai di atas, Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mempertimbangkannya dan selanjutnya mengambil keputusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
- Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 73/Gondangdia sah dan berkekuatan hukum.

Menimbang, bahwa Jawaban Para Tergugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Penggugat dengan mengajukan Replik dalam surat tertanggal 15 November 2023, demikian pula replik Penggugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Para Tergugat dengan mengajukan Duplik, masing-masing dalam surat tertanggal 22 November 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti awal sebagai berikut :

1. Fotokopi dari printout Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), diberi tanda bukti T-1;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti awal sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Pakai Nomor : 73/Gondangdia atas nama : Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, diberi tanda bukti TT-1;



Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti awal sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 Atas Nama : DRA. Mariani Harden tertanggal 2 Januari 2012, diberi tanda bukti P – 1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Himbauan Pelunasan PBB Pada Tanggal 22 & 25 Juni 2012 Nomor : S-0079/WPJ.06/KP.1504/2012 tanggal 4 Juni 2012, diberi tanda bukti P – 2;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana dalam jawabannya tersebut mengajukan Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut, maka berdasarkan Pasal 136 HIR Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut dan memutus terlebih dahulu terhadap Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut sebelum Putusan Akhir ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dengan dalil yang pada pokoknya adalah bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena hal tersebut merupakan sebuah perbuatan penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, dan pada Petitum angka 4 yang pada pokoknya meminta Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat terhadap tanah dan bangunannya adalah kelalaian dan penelantaran atas haknya mengakibatkan hak Tergugat hilang akan tetapi menurut Tergugat dalil Para Penggugat tersebut merupakan *Onrechtmatige Overheidsdaad* (OOD) sesuai dengan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 1

Halaman 49 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, sedangkan tindakan Tergugat memberikan teguran dan/atau somasi kepada Para Penggugat untuk mengosongkan objek sengketa dilakukan dalam rangka penertiban aset BMN untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan di lingkungan Kementerian Kesehatan, khususnya dalam hal penyediaan Rumah Negara bagi pejabat Kementerian Kesehatan, sehingga oleh karena tindakan Tergugat termasuk dalam *Onrechtmatige Overheisdaad* (OOD), maka penyelesaian perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheisdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat dalam repliknya telah membantah dengan alasan bahwa pada pokoknya gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Para Penggugat kepada Tergugat adalah mengenai sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 3 Rt. 008 Rw. 002 Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350, bukan mengenai sengketa tata usaha negara ataupun gugatan terkait sengketa administrasi atas keputusan badan atau pejabat tata usaha negara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi kompetensi absolut tersebut, Tergugat telah mengajukan bukti awal yang diberi tanda Bukti T-1, dan untuk Turut Tergugat diberi tanda Bukti TT-1 sedangkan untuk membantah dalil eksepsi kompetensi absolut Tergugat dan Turut Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan bukti awal yang diberi tanda Bukti P-1 dan Bukti P-2;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan mengadili secara absolut, maka sesuai dengan ketentuan pasal 134 HIR dan pasal 132 RV, sebelum memeriksa pokok perkaranya, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan dan memutus eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi kewenangan mengadili secara absolut atau kompetensi absolut dari Tergugat dan Turut Tergugat berdasarkan dalil-dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat dan Penggugat sebagaimana pertimbangan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan tata Usaha Negara sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

Pasal 1 angka 7:

Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah;

Pasal 1 angka 8:

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan bahwa:

Tindakan administrasi pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan / atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memberikan pengaturan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1:

Tindakan pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Pasal 2 ayat (1):

Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Para Penggugat, yang menjadi salah satu dalil pokok gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana yang ditegaskan oleh Para Penggugat pada posita gugatan angka 8 yaitu :

“Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan peristiwa hukum tersebut diatas Para Penggugat berkesimpulan bahwa dengan terjadinya perbuatan dan atau

Halaman 51 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



peristiwa : 1. *Permintaan Pengosongan (Pengusiran) atas tanah dan rumah tinggal Para Penggugat dengan intimidasi dan sewenang-wenang oleh Tergugat, 2. Proses sertifikasi Hak Pakai atas nama Tergugat tanpa melibatkan Para Penggugat selaku penghuni dan penguasa atas tanah lebih dari 20 tahun, 3. Tergugat tidak pernah mengurus, memelihara dan memakai tnmah sesuai dengan hak dan fungsinya dan atau dengan sengaja telah nyata menelantarkan tanah yang di klaimnya menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah perbuatan penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan”;*

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatannya, pada angka 4 meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat terhadap tanah dan bangunannya dengan sertifikat hak pakai No. 73 dengan luas tanah kurang lebih 500 M2 dan luas bangunan kurang lebih 500 M2, yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350 yang dikuasai dan dirawat oleh Para Penggugat selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara berturut-turut terhitung sejak tahun 1985 dengan itikat baik dan secara terbuka, dengan membiarkannya tanpa menghubungi dan mengganggu Para Penggugat adalah kelalaian dan penelantaran atas haknya mengakibatkan hak Tergugat hilang, apabila dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan diatas tindakan Tergugat memberikan teguran atau permontaan pengosongan tersebut untuk penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa oleh karena kedudukan Tergugat sebagai Pejabat Pemerintahan, sehingga segala perbuatan yang dilakukan merupakan Tindakan Faktual Pemerintahan, oleh karena itu telah berlaku Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, sehingga tindakan dari Tergugat termasuk Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, maka sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, selain itu Para Penggugat dalam dalil gugatannya juga keberatan atas proses sertifikasi Hak Pakai atas nama Tergugat oleh Tergugat melalui Turut Tergugat



tanpa melibatkan Para Penggugat selaku penghuni dan penguasa atas tanah lebih dari 20 tahun yang selanjutnya Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 73 atas tanah seluas kurang lebih 500 M2 dan luas bangunan kurang lebih 500 M2, yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro, No. 3, Rt. 008, Rw. 002, Kel. Godangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, jelas merupakan tindakan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara karena penerbitan Sertifikat hak pakai tersebut oleh Turut Tergugat yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menurut Majelis Hakim penyelesaian perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, sehingga dengan demikian eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tentang kompetensi absolut cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang kompetensi absolut dikabulkan, maka Para Penggugat berada pada pihak yang kalah oleh karenanya haruslah dihukum untuk membayar biaya dalam perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Pasal 134 HIR dan Pasal 132 Rv serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini,

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tentang Kompetensi Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.572.000,- (lima ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2024, oleh kami, Heneng Pujadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Zulkifli Atjo, S.H., M.H. dan Dennie Arsan Fatrika, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2023, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Lydia Merry Baginda, S.H., M.H., Panitera Pengganti, serta disampaikan secara e-litigasi melalui System Informasi Pengadilan kepada Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat melalui e-mail selaku pengguna terdaftar;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Dr. Zulkifli Atjo, S.H., M.H.

Heneng Pujadi, S.H., M.H.

TTD

Dennie Arsan Fatrika, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Lydia Merry baginda, S.H., M.H.

Rincian biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
Biaya Proses	:	Rp.	300.000,-
Redaksi	:	Rp.	10.000,-
Materai	:	Rp.	10.000,-
Panggilan	:	Rp.	192.000,-
PNBP Panggilan	:	Rp.	20.000,-
PNBP Surat Kuasa	:	Rp.	10.000,-

Jumlah Rp. 572.000,-

(lima ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Halaman 54 dari 54 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst