



PUTUSAN

No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara a n t a r a :

MAMAT SUGANDI, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Cengkareng Elok Blok D, Rt.009/Rw.001, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 25 Januari 2010 telah memilih domisili hukum dialamat kuasanya yang dalam hal ini di wakili oleh **JERRY VERIS HUTABARAT, SH., ANTONI HUTAHAEAN, SH.,** dan **FIKRI FIRMANSYAH, SH** Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat **JERRY V. HUTABARAT & REKAN**, beralamat di Jalan Gunung Sahari No. 57 C-D, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai -----
PENGGUGAT ;

Melawan

1 **Departemen Kesehatan RI Cq. Sekretariat Jenderal Cq. Biro Keuangan dan Perlengkapan**, berkedudukan di Jalan HR. Rasuna Said Blok X5 Kavling No.4-9 Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai :

TERGUGAT I ;

2 **SUWARSIH WARSITA TJARWA**, Ibu Rumah Tangga, dahulu bertempat tinggal di Jl., Menteng, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Republik Indonesia maupun diluar wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai :----- **TERGUGAT II ;**

3 **RINI INDRIANI SARJDADIDJAJA**, Ibu Rumah Tangga, dahulu bertempat tinggal di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 6 B, Rt.008/Rw.002, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui

Hal.1 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi tempat tinggalnya baik di wilayah Republik Indonesia maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut : ----- **TERGUGAT III** ;

4 **NOTARIS NETTY MARIA MACHDAR, SH** , Notaris di Jakarta beralamat di Komplek Perkantoran Harmoni Mas Jalan Kunir Blok A/3, Jakarta Utara, selanjutnya disebut ; -----

TERGUGAT IV ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Januari 2010 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Januari 2010 dengan register perkara perdata No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. telah mengajukan gugatannya yang berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menerima pemindahan hak dari Tergugat II dan Tergugat III atas sebidang tanah negara seluas 425 M2 serta membeli dan menerima penyerahan hak atas sebuah bangunan rumah dengan luas 293 M2 setempat dikenal sebagai Jalan Teuku Cik Ditiro No. 6B, Rt.008/ Rw.02, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut tanah dan rumah sengketa) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara Rumah milik Tuan Aris Jeman
- Sebelah Timur Perumahan kompleks
- Sebelah Barat Sekolah dan Gereja Advent
- Sebelah Selatan Sekolah dan Gereja Advent

sebagaimana Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 50 tertanggal 26 Pebruari 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat IV sebagai Notaris (Bukti P-I).

2. Bahwa penguasaan Tergugat II dan Tergugat III atas tanah sengketa dan rumah sengketa adalah karena mewarisinya dari almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 September 2002 sebagaimana Surat

2

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)



Keterangan Waris tertanggal 16 April 2008 yang telah disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Gondangdia dengan NO.23/ 1.711./2008 tertanggal 17 April 2008 serta telah dicatat dalam register Kecamatan Menteng No.58/1.711.312 tertanggal 17 April 2008 (Bukti P-2).

3. Bahwa penguasaan almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja atas tanah sengketa yang merupakan tanah negara, karena telah menempatinnya dari sejak tahun 1956 secara terus menerus sesuai dengan Surat Keterangan Kelurahan Gondangdia NO.35 III. 755.00/2002 tertanggal 21 Oktober 2002 (Bukti P-3) yang menerangkan penghunian almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja atas rumah sengketa.
4. Bahwa kemudian rumah yang telah ditempati almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja tersebut dibangun kembali secara keseluruhan dengan membangun sebuah bangunan rumah yang baru (rumah sengketa) yang bentuk dan ukuran telah dirombak total dari bentuk semula, yang izin pembangunannya diperoleh sebagaimana Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.293/IMB-PG/83 tentang Pemberian Izin Untuk Bangunan di Jl. Teuku Cik Ditiro No.6-B, Rt.008, Rw.02, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat tertanggal 20 September] 983 (Bukti P-4).
5. Bahwa setelah izin membangun tersebut keluar, maka almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja melaksanakan pembangunan rumah sengketa dengan biaya yang seluruhnya merupakan dana pribadi.
6. Bahwa kemudian setelah Penggugat menguasai tanah sengketa dan rumah sengketa, Penggugat telah menerima surat dari Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II, yang intinya memerintahkan agar Tergugat II mengosongkan dan menyerahkan kunci-kunci rumah sengketa kepada Tergugat I sebagaimana surat Nomor PL.03.02.4.1194/09 perihal pengosongan rumah negara tertanggal 18 Agustus 2009 (Bukti P-5) dan surat Nomor PL.03.02.4.1856/09 perihal pengosongan rumah negara tertanggal 29 Desember 2009 (Bukti P-6).
7. Bahwa surat teguran yang dimaksud oleh Tergugat I tersebut, jelas-jelas keliru karena Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai tanah negara tersebut secara terus menerus selama \pm 54 tahun, apalagi pada saat ini tanah dan rumah sengketa ada dalam penguasaan Penggugat dan apalagi bangunan rumah sengketa adalah milik pribadi Tergugat II dan Tergugat III karena dibangun atas biaya almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja, karenanya sebagai orang yang telah menguasai fisik tanah sengketa untuk jangka waktu yang lama dan secara terus menerus mempunyai hak prioritas untuk mengajukan hak pemilikan atas tanah sengketa sebagai tanah

Hal.3 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden No.32 tahun 1979 dan Permendagri No. 3 tahun 1979.

8. Bahwa dari tindakan Tergugat I yang memperingati Tergugat II yang secara hukum berimbang kepada Penggugat (sebagai pemilik yang sah pada saat ini), agar segera mengosongkan rumah sengketa jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat satu dan lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), karena secara hukum Tergugat I tidak mempunyai hak atas rumah sengketa dan adalah merupakan suatu kesalahan atau kekeliruan apabila Tergugat I memerintahkan Tergugat II atau Tergugat III atau Penggugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan rumah yang nyata-nyata adalah milik pribadinya.
9. Bahwa akibat dari surat teguran Tergugat I tersebut jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu:
 - a kerugian materil berupa biaya-biaya yang timbul dalam pengurusan perkara serta biaya renovasi rumah yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) ;
 - b kerugian immateril berupa tersitanya pikiran, tenaga, waktu yang mengganggu kualitas hidup dan kerja yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah).
10. Bahwa karena rumah tersebut faktanya dibangun oleh almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja, kerananya Tergugat I tidak mempunyai hak untuk memerintahkan baik Tergugat II dan Tergugat III maupun Penggugat (yang pada saat ini mempunyai hak atas tanah sengketa dan rumah sengketa tersebut) agar mengosongkannya, dan karenanya untuk menghindari kerugian secara materi bagi Penggugat yang akan sangat sulit untuk dipulihkan kembali dikemudian hari apabila ketika perkara a quo masih belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, ternyata Tergugat I melakukan pengosongan, maka hendaklah dalam suatu putusan provisi diperintahkan agar Tergugat I tidak melakukan tindakan hukum apapun atau pengosongan atas tanah dan rumah sengketa dan apabila Tergugat I melakukan tindakan pengosongan tersebut, hendaklah dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) per hari apabila Tergugat I lalai melaksanakan putusan provisi.
11. Bahwa oleh karena gugatan a quo diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak dapat dibantah

4



kebenarannya, maka hendaklah putusan dalam perkara a quo dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi.

Maka, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Memerintahkan Tergugat / atau siapapun yang mendapat kuasa dari padanya agar menunda pelaksanaan pengosongan tanah sengketa dan rumah sengketa selama pemeriksian perkara a quo belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
- Menghukwn Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila Tergugat I melaksanakan pengosongan tanah sengketa dan rumah sengketa terhitung sejak pelaksanaan pengosongan sampai kondisi rumah tersebut dipulihkan kembali kepada keadaan semula.

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.
- 2 Menyatakan putusan provisi sah dan berharga.
- 3 Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 4 Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai berupa :
 - a Kerugian materiel sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - b Kerugian immateriel sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- 5 Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak yang mendapat hak prioritas untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah sengketa (tanah negara)
- 6 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 50 tertanggal 26 Pebruari 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, SH.
- 7 Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah sengketa .
- 8 Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas rumah sengketa .

Hal.5 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Memerintahkan Tergugat I untuk menghentikan tindakan pengosongan terhadap tanah dan rumah sengketa.
- 10 Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uit voerbar bij voorraad).

Dan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat I hadir kuasanya JERRY VERIS HUTABARAT, SH., ANTONI HUTAHAEAN, SH., dan FIKI FIRMANSYAH, SH sedang untuk Tergugat I datang menghadap Kuasanya BUDI SAMPURNA, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. HK.08.01.4.132a/10 tanggal 25 Februari 2010 sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR dan Perma No.1 Tahun 2008 tentang Mediasi maka Majelis Hakim telah berusaha menyelesaikan sengketa para pihak melalui proses mediasi dengan permintaan para pihak kepada Majelis Hakim dan Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. SUBYANTORO, SH. Sebagai mediator tetapi ternyata tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut, yang atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat tetap pada surat gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat tersebut maka Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 22 Juli 2010 yaitu sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara A Quo.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT, dalam Gugatan halaman 1 butir 1, menyatakan bahwa Penggugat telah menerima pemindahan hak dari Tergugat II dan Tergugat III atas sebidang tanah negara seluas \pm 425 m serta membeli dan menerima penyerahan hak atas bangunan rumah dengan luas 293 m² setempat dikenal sebagai Jalan Cik Ditiro No. 6B, RT.008/Rw.02, Kelurahan Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat.

Berdasarkan hal tersebut diatas jelas bahwa objek sengketa adalah berupa tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang berlokasi di Jl. Cik Ditiro No. 6B, RT.008/Rw.02, Kelurahan Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat.

Berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR kalimat terakhir tercantum " atau kalau tuntutan itu tentang **barang tetap (tidak bergerak)**, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu".

Pasal 142 ayat (5) Rbg menjelaskan bahwa dalam Gugatannya mengenai **barang tetap** maka gugatan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak barang tetap tersebut.

Pasal 99 ayat (8) Rv tercantum bahwa apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan *forum rei sitae* yakni kepada Pengadilan Negeri meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut.

Berdasarkan pendapat Subekti dalam bukunya halaman 37 yang berjudul "Hukum Acara Perdata" tahun 1977, penerbit Bina Cipta Jakarta menyatakan bahwa meskipun tempat tinggal Tergugat diketahui, **jika objek gugatan benda tetap, gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan asas *forum rei sitae*.**

Soepomo juga berpendapat serupa dalam bukunya halaman 23 yang berjudul "Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri" tahun 1993, penerbit Pradnya Paramita, Jakarta tahun 1985.

Hal.7 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Untuk itu berdasarkan aturan dan doktrin para ahli tersebut maka Pengadilan Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara a *quo* karena objek sengketa terdiri dari barang tidak bergerak yaitu berupa tanah yang berlokasi di Jl . Cik Ditiro No. 6B, RT.008/Rw.02, Kelurahan Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, sehingga seharusnya yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* adalah kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Untuk itu TERGUGAT I, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata untuk berkenan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara a *quo* dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Karena Eksepsi ini adalah Eksepsi terhadap kewenangan relatif (*Relative Competentie*), TERGUGAT I mohon pula agar Eksepsi ini diputus terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkara.

2. Gugatan Kabur / Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

Penggugat dalam petitum Gugatannya halaman 4 butir 5 menyatakan bahwa Tergugat II dan TERGUGAT III sebagai pihak yang mendapat hak prioritas untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah sengketa (tanah negara).

Dalam perkara a *quo* PENGGUGAT tidak secara jelas mencantumkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah sengketa (tanah negara), apakah yang dimaksud, karena berdasarkan Pasal 16 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, tercantum bahwa rumah negara yang dapat dialihkan haknya adalah rumah negara golongan III dan rumah negara golongan III sebagaimana dimaksud beserta atau tidak beserta tanahnya hanya dapat dialihkan kepada penghuni atas permohonan penghuni.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan berdasarkan Keputusan Menteri Kesehatan RI Nomor : HK.00.SJ.SK.III.1380a tanggal 28 November 2005 tentang Penetapan Status Rumah Negara Golongan II pada Rumah Sakit Dr. Cipto Mangunkusumo Jakarta, rumah negara yang berlokasi di Jl. Cik Ditiro NO.6 B dimaksud telah ditetapkan sebagai Rumah Negara Golongan II.

Sehingga petitum Penggugat tersebut diatas yang memohon untuk Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memutuskan TERGUGAT II dan TERGUGAT III , sebagai pihak yang mendapat hak prioritas untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah sengketa (tanah negara) yang masih berstatus Rumah Negara Golongan II adalah tidak jelas dan kabur, karena tidak menyebutkan permohonan petitum yang seharusnya dilakukan untuk 'peralihan hak atas rumah negara yang masih berstatus Rumah Negara Golongan II.

Penggugat dalam petitum Gugatannya halaman 4 butir 7 menyatakan bahwa PENGGUGAT sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah sengketa, dan dalam petitum Gugatannya halaman 4 butir 8 menyatakan bahwa PENGGUGAT sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas rumah sengketa. Petitum PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, tidak secara jelas dan spesifik mencantumkan jenis hak apakah yang dimohonkan terhadap tanah dan rumah sengketa sebagaimana yang dimaksud oleh PENGGUGAT, padahal menurut ketentuan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria terdapat berbagai macam hak atas tanah, padahal terangnya hak yang dimohonkan oleh PENGGUGAT adalah hal yang mutlak untuk dicantumkan dalam petitum, karena Hakim memutus berdasarkan permohonan dari Para Pihak, untuk itu Gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas / kabur.

Berhubung terbukti, bahwa petitum yang tercantum dalam gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan kabur, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA .

Hal.9 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



- 1 Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap merupakan bagian dari dan karenanya mohon dianggap telah diulangi pula Dalam Pokok Perkara.
- 2 Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui demi keuntungan TERGUGAT I.
- 3 Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatannya halaman 2 butir 1, 2, dan 3, TERGUGAT I menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan surat Pemimpin Rumah Sakit Umum Pusat Jakarta (sekarang Rumah Sakit Umum Pusat Cipto Mangunkusumo (RSCM)) No. 5915/1/T.U.61 tanggal 21 Juni 1961 perihal pembaharuan Surat Izin Perumahan (SIP) Departemen Kesehatan dengan SIP Jawatan Gedung Negeri/UPERDA, tercantum almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja diberi izin untuk menghuni Rumah Negara dimaksud sejak tanggal 1 Oktober 1956, dan kemudian almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja memperpanjang SIP dimaksud dan memperoleh Surat Izin Perumahan dari Direktur RSCM, tanggal 12 Juni 1969, namun SIP almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja tidak pernah memperpanjangnya lagi, sehingga SIP tersebut sudah tidak berlaku lagi dan hal tersebut sesuai dengan Bab II angka 2 huruf b angka 1) huruf c Lampiran Instruksi Menteri Kesehatan RI Nomor : 0023/SJ/SKIB.Perl/1990 tanggal 9 Januari 1990 tentang Pedoman Pengelolaan Rumah Dinas Departemen Kesehatan yang mencantumkan bahwa Surat Keputusan PIP (Pemberian Izin Perumahan) dan SIP (Surat Izin Perumahan) mempunyai masa berlaku 5 (lima) tahun, selama yang bersangkutan masih aktif bekerja di Depkes.

Seharusnya pada saat pensiun almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja sudah tidak berhak lagi menghuni Rumah Negara tersebut dan wajib mengosongkan Rumah Negara yang dihuni selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung tanggal surat keputusan pensiun, hal tersebut berdasarkan Bab II angka 2 huruf b angka 3) huruf c Lampiran Instruksi Menteri Kesehatan RI Nomor : 0023/SJ/SKIB.Perl/1990 sebagaimana tersebut diatas.



Berdasarkan Pasal 1 butir 6 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana tersebut diatas menyatakan bahwa Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan dengan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka jelas PENGGUGAT menghuni Rumah Negara tersebut secara ilegal, PENGGUGAT juga secara tanpa hak juga mewariskan Rumah Negara tersebut kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai anaknya, yang dituangkan dalam Surat Keterangan Waris tertanggal 16 April 2008 yang telah disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Gondangdia dengan NO.23/1.711/2008 tertanggal 17 April 2007 serta telah dicatat dalam register Kecamatan Menteng No. 58/1.711.312 tertanggal 17 April 2008, yang menurut hemat TERGUGAT I kedua surat tersebut hanya bersifat pencatatan administratif belaka dan tidak menentukan kebenaran status kepemilikan Rumah Negara dimaksud.

Bahkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III malah mengalihkan hak atas Rumah Negara beserta tanahnya kepada PENGGUGAT yang berdasarkan Gugatan PENGGUGAT dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT IV.

Padahal Kementerian Kesehatan RI (dahulu bernama "Departemen Kesehatan" diubah berdasarkan Peraturan Presiden No. 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara) adalah jelas pemilik yang sah atas tanah dan Rumah Negara pada lokasi dimaksud dan hal tersebut dibuktikan dengan Sertifikat Tanah Hak Pakai No. 66 atas nama Departemen Kesehatan yang diterbitkan tanggal 1 Desember 1994 seluas 2060 m², dan telah menetapkan Rumah Negara dimaksud sebagai Rumah Negara Golongan II sebagaimana tercantum dalam Keputusan Menteri Kesehatan RI Nomor: HK.00.SJ.SK.III.1380a tanggal 28 November 2005 sebagaimana tersebut dalam Eksepsi TERGUGAT I.

Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III melakukan pemindahan hak kepada PENGGUGAT jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang

Hal.11 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



berlaku, yakni Pasal 10 ayat (2) butir a Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara menyatakan bahwa Penghuni Rumah Negara dilarang menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain.

Selain itu seharusnya PENGGUGAT jika sebagai pembeli yang mempunyai itikad baik, sebelum membeli tanah dan rumah negara tersebut melihat dokumen yang secara umum/awam seharusnya dimiliki oleh seorang penjual rumah beserta tanah negara yang statusnya masih merupakan barang milik / kekayaan negara, dan jika dilihat secara obyektif tidak ada dokumen yang dapat dijadikan bukti yang kuat atas kepemilikan TERGUGAT II dan TERGUGAT III atas tanah dan rumah negara tersebut. Sehingga jelas bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang mempunyai itikad yang buruk dalam membeli tanah dan rumah negara dimaksud.

Sehingga karena perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 50 tanggal 26 Pebruari 2009 tidak berdasarkan kausa yang halal dikarenakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perjanjian dimaksud patut dinyatakan batal demi hukum, sehingga perjanjian dimaksud sejak semula dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka patutlah semua dalil Gugatan PENGGUGAT angka 1, 2 dan 3 untuk ditolak seluruhnya.

4. PENGGUGAT dalam Gugatannya halaman 2 angka 4 dan 5 mengemukakan bahwa almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja dalam membangun kembali rumah yang ditematinya secara keseluruhan dengan membangun sebuah bangunan rumah yang baru yang telah dirombak total, dan telah memperoleh izin pembangunannya diperoleh sebagaimana Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 293/IMB-PG/83 tanggal 20 September 1983 tentang Pemberian Izin Untuk Bangunan di Jl Teuku Cik Ditiro No. 6-B, Rt 008, Rw. 02, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, dan setelah izin membangun tersebut keluar maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja melaksanakan pembangunan rumah sengketa dengan biaya yang seluruhnya merupakan dana pribadi.

Berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut diatas perbuatan almarhum W. Tjarwa Sardjadidjaja membangun kembali Rumah Negara yang dihuni secara keseluruhan dengan dana sendiri adalah melanggar larangan yang tercantum dalam ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 sebagaimana tersebut diatas, yakni bahwa Penghuni Rumah Negara dilarang mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah.

Dalam Bab II angka 2 huruf b angka 1) huruf i Lampiran Instruksi Menteri Kesehatan RI Nomor : 0023/SJ/SKIB.Perl/1990 tanggal 9 Januari 1990 sebagaimana tersebut diatas, menyatakan bahwa pemegang PIP/SIP tidak diperbolehkan untuk menambah, mengurangi, atau mengubah bangunan yang dihuni, dengan sifat bagaimanapun juga, tanpa seizin dari Menteri Kesehatan. Apabila pemegang izin (yang diperbolehkan mengubah, menambah bangunan) meninggalkan atau melepaskan penghunian, ia tidak menuntut ganti rugi apapun mengenai bangunan tambahan tersebut, baik dari pemerintah maupun penghuni baru.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka jelas penghuni dilarang untuk menambah, mengurangi, mengubah bangunan Rumah Negara yang dihuni milik Kementerian Kesehatan tanpa izin dari Menteri Kesehatan RI, sedangkan izin yang diberikan oleh Gubernur DKI hanya Izin Mendirikan Bangunan yang dibuat dengan tidak mempertimbangkan kepemilikan atas Rumah Negara dimaksud, dan hanya berdasarkan teknis dan keamanan bangunan serta rencana tata ruang. Seharusnya Izin Mendirikan Bangunan tersebut diajukan kepada Gubernur DKI setelah memperoleh persetujuan membangun dari Menteri Kesehatan Rio

Untuk itu terbukti bahwa bangunan rumah yang dibangun diatas tanah negara tersebut adalah bangunan yang tidak sah karena dibangun tanpa ada persetujuan dari pemilik yakni Kementerian Kesehatan, sehingga dail Gugatan PENGGUGAT halaman 2 angka 4 dan 5 patut ditolak dan dikesampingkan seluruhnya.

Hal.13 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



5. PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Gugatannya halaman 2 angka 6 menyatakan bahwa PENGGUGAT menguasai tanah dan rumah sengketa, PENGGUGAT telah menerima surat No : PL.03.02.4.1194/09 tanggal 18 Agustus 2009 dan surat No : PL.03.02.4.1856/09 tanggal 29 Desember 2009, perihal pengosongan rumah negara dari TERGUGAT I yang ditujukan kepada TERGUGAT II, yang intinya memerintahkan agar TERGUGAT II mengosongkan dan menyerahkan kunci-kunci rumah sengketa kepada TERGUGAT I.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (4) butir a Peraturan Menteri Keuangan No : 96/PMK.06/2007 tentang Tata cara Pelaksanaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, menyatakan Kuasa Pengguna Barang pada unit Pusat dijabat oleh Kepala Biro yang menangani Pengelolaan Barang Milik Negara pada Sekretariat Jenderal.

Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) butir e dan h Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menyatakan bahwa Kuasa Pengguna Barang milik negara berwenang dan bertanggung jawab mengamankan barang milik Negara yang berada dalam penguasaannya dan melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan barang milik negara yang ada dalam penguasaannya.

Atas dasar hal tersebut diatas dan dasar penghunian dan yang tidak sah dari aim W. Tjarwa Sardjadidjaja dan TERGUGAT II, serta penguasaan yang tidak sah dari PENGGUGAT sebagaimana kami uraikan tersebut diatas, maka TERGUGAT I sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya untuk menertibkan asset negara tersebut melakukan peringatan kepada TERGUGAT II, untuk melakukan pengosongan terhadap tanah dan rumah negara dimaksud.

6. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya halaman 2 angka 7 menyatakan bahwa surat teguran yang dimaksud oleh TERGUGAT I, jelas keliru karena TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah menguasai tanah negara tersebut secara terus menerus selama 54 tahun, apalagi pada saat ini tanah dan rumah sengketa ada dalam penguasaan PENGGUGAT dan apalagi bangunan rumah



sengketa adalah milik pribadi TERGUGAT II dan TERGUGAT III karena dibangun atas biaya alm. W. Tjarwa Sardjadidjaja.

Dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut diatas jelas harus ditolak dan dikesampingkan karena jelas penghunian yang dilakukan sejak masa berlaku SIP yang dikeluarkan oleh Direktur RSCM tanggal 12 Juni 1969 berakhir oleh alm. W. Tjarwa Sardjadidjaja dan kemudian dilanjutkan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III jelas merupakan penghunian tanpa izin, karena berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa **penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin** pemilik. Untuk itu jelas penghunian yang dilakukan oleh alm. W. Tjarwa Sardjadidjaja TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah tidak sah.

Bahwa PENGGUGAT juga dalam Gugatannya halaman 2 angka 7 menyatakan bahwa orang yang telah menguasai fisik tanah sengketa untuk jangka waktu yang lama dan secara terus menerus mempunyai hak prioritas untuk mengajukan hak pemilikan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979.

PENGGUGAT tidak jelas menyebutkan pasal atau ayat berapakah yang menyatakan bahwa orang yang telah menguasai fisik tanah sengketa untuk jangka waktu yang lama dan secara terus menerus mempunyai hak prioritas untuk mengajukan hak pemilikan atas tanah negara. Karena dalam kedua peraturan tersebut diatas hanya mengatur ketentuan pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, jelas disebutkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Jadi bagaimana bisa PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT II dan

Hal.15 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



TERGUGAT III, mempunyai hak prioritas mengajukan kepemilikan atas tanah tersebut yang bukan lagi langsung berasal dari hak-hak barat, melainkan sudah sejak awal statusnya adalah tanah negara sebelum aim. W. Tjarwa Sardjadidjaja menghuni rumah negara dimaksud.

Seharusnya bukan hak prioritas kepemilikan atas tanah dan bangunan negara yang didapatkan namun sesuai dengan Pasal 36 ayat (4) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 sebagaimana tersebut diatas, seharusnya TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan bahkan PENGGUGAT harus dijatuhkan sanksi berupa pidana penjara dan atau denda.

7. Dalil PENGGUGAT halaman 2 angka 8 dan halaman 3 angka 9 menyatakan bahwa TERGUGAT I telah memeringati TERGUGAT II yang secara hukum berimbang kepada PENGGUGAT (sebagai pemilik yang sah pada saat ini), agar mengosongkan rumah sengketa yang dianggap PENGGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT satu dan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena secara hukum TERGUGAT I tidak mempunyai hak atas rumah sengketa dan adalah merupakan suatu kesalahan atau kekeliruan apabila TERGUGAT I memerintahkan kepada TERGUGAT II atau TERGUGAT III atau PENGGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya. Dan akibat surat teguran TERGUGAT I tersebut dianggap merugikan PENGGUGAT yakni berupa kerugian materiil berupa biaya yang timbul dalam pengurusan perkara dan biaya renovasi rumah yakni sebesar satu milyar rupiah dan kerugian immaterial berupa tersitanya pikiran, tenaga, waktu yang mengganggu kualitas hidup dan kerja yaitu sebesar satu milyar rupiah.

Dalil-dalil yang dikemukakan tersebut diatas, jelas harus ditolak dan dikesampingkan karena jelas sekali Kementerian Kesehatan adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa tersebut hal ini terbukti dalam Sertifikat Tanah Hak Pakai No. 66 atas nama Departemen Kesehatan (Kementerian Kesehatan) yang diterbitkan tanggal 1 Desember 1994 seluas 2060 m², dan bangunan rumah yang dibangun oleh aim W. Tjarwa Sardjadidjaja adalah bangunan illegal yang didirikan tanpa izin dari pemilik yang sah yakni Kementerian Kesehatan, dan selain itu Kementerian Kesehatan telah menetapkan



Rumah Negara diatas tanah dimaksud sebagai Rumah Negara Golongan II sebagaimana tercantum dalam Keputusan Menteri Kesehatan RI tersebut diatas.

Sehingga perbuatan TERGUGAT I yang memberikan surat peringatan kepada TERGUGAT II adalah perbuatan yang sesuai dengan tanggung jawab dan kewenangannya untuk mengamankan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya dan melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan barang milik negara yang ada dalam penguasaannya sesuai dengan Pasal 7 ayat (2) butir e dan h Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Perbuatan PENGGUGAT yang menerima pemindahan hak dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III jelas dilakukan tidak dengan itikad baik dan melanggar hukum sebagaimana kami uraikan tersebut diatas, sehingga justru TERGUGAT I yang instansi induknya adalah Kementerian Kesehatan yang seharusnya merasa dirugikan atas perbuatan pemindahtanganan tanah dan rumah Negara dimaksud oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut, bukanlah PENGGUGAT yang patut merasa dirugikan, apalagi memohon biaya kerugian materiil dan immaterial yang tidak dapat diterima oleh akal sehat.

Sehingga terbukti jelas bahwa TERGUGAT I tidak benar melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalil PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam halaman 2 angka 8 dan halaman 3 angka 9 tersebut patut untuk ditolak dan dikesampingkan seluruhnya.

8. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas karena tidak ada alasan menurut hukum untuk menuntut ganti rugi dari TERGUGAT I, karena sama sekali tidak ada bukti TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh sebab itu juga tidak ada alasan menuntut uang paksa (*dwangsom*) dan permohonan agar Putusan dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diajukan PENGGUGAT dalam gugatan halaman 3 angka 10 dan 11, melainkan sebaliknya gugatan tersebut harus ditolak dan dikesampingkan seluruhnya.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka gugatan yang ditujukan kepada TERGUGAT I, harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

Hal.17 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk itu TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Menyatakan tidak benar TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 50 tanggal 26 Pebruari 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TERGUGAT IV adalah batal demi hukum.
- Menyatakan bahwa bangunan rumah dan tanah yang berlokasi di Jalan Cik Ditiro No. 68, RT.008/Rw.02, Kelurahan Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat adalah milik yang sah dari Kementerian Kesehatan.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Demikian Jawaban ini diajukan, dengan harapan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk berkenan mengabulkan seluruh permohonan-permohonan TERGUGAT I.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I tersebut, maka Penggugat telah pula mengajukan Repliknya secara tertulis tanggal 28 September 2010 dan terhadap Replik Penggugat tersebut maka Tergugat I telah pula mengajukan Dupliknya secara tertulis tanggal 12 Oktober 2010, yang selanjutnya adalah sebagaimana termuat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara ini secara mutatis mutandis ditunjuk kepada Replik dan Duplik para pihak tersebut dan dianggap telah termuat pula pada Putusan ini ;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I mengajukan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut atau kewenangan mengadili, maka Majelis berpendapat untuk sebelum menjatuhkan Putusan Sela atas Eksepsi tersebut, memerintahkan kepada Tergugat I untuk membuktikan dalil Eksepsi dimaksud ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti surat atas Eksepsi tentang Kompetensi Absolut atau kewenangan mengadili berupa Fotocopy yang telah dibubuhi materai cukup dan di legalisirkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Pakai No. 66 yang diterbitkan tanggal 01 Desember 1994 di tandai TI – 1 ;
2. Fotocopy Buku Komentar HiR (pada bagian judul / depan dengan halaman 120 – 121) ditandai TI-2 ;

Menimbang, bahwa Penggugat walaupun telah diberikan kesempatan namun tidak mengajukan bukti atas Eksepsi Kompetensi atau kewenangan mengadili tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mohon Putusan Sela terhadap Eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Kompetensi Absolut tersebut Majelis Hakim telah memberikan Putusan Sela pada tanggal 13 April 2011 yang amar putusannya sebagai berikut :

M E N G A D I L I

1. Menolak Eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 berupa fotocopy yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu sebagai berikut :

Hal.19 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-1 : Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 25 tertanggal 15 Januari 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Netty Maria Machdar, SH.
- P-2 : Surat Keterangan Waris tertanggal 16 April 2008 yang telah dicatat dalam Register Kelurahan Menteng No.23/1.711/2008 pada tanggal 17 April 2008 dan Kecamatan Menteng Nomor ; 58/1.711.312 pada tanggal 17 April 2008 ;
- P-3 : Surat Keterangan Kelurahan Gondangdia No.351/1.755.00/2002 tertanggal 21 Oktober 2002, yang menerangkan rumah Jl. Teuku Cik Ditiro No.6-8, Rt.008/Rw. 02, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat telah ditempati oleh W. Tjarwa Sardjadidjaja.dari sejak tahun 1956.
- P-4 ; Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu kota Jakarta No.293/IMB-PG/83 tertanggal 20 September 1983 tentang Pemberian Izin untuk Bangunan di Jl. Teuku Cik Ditiro No.6-8, Rt.008/Rw.02, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama W. Tjarwa Sardjadidjaja ;
- P-5 : Surat dari Kementerian Kesehatan No.PL.03.02.4.1856/09 tertanggal 29 Desember 2009, hal Pengosongan rumah Negara, padahal sesuai dengan IMB rumah tersebut telah dibangun oleh W. Tjarwa Sardjadidjaja.
- P-6 : Surat Wasiat dari Ny. Suwarsih W. Tjarwa tertanggal 15 Pebruari 2007.
- P-7 : Surat Pernyataan dari Ny. Suwarsih W. Tjarwa tertanggal 14 Maret 2007.
- P-8 : Surat Pernyataan dari Ny. Suwarsih W. Tjarwa tertanggal 9 Juni 2008.
- P-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas nama W. Tjarwa Sardjadidjaja untuk objek pajak untuk objek pajak bumi seluas 500 m² dan bangunan seluas 293 m² yang terletak di Jl. Teuku Cik Ditiro 6B, Rt.008/Rw.02, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat.

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalilnya juga mengajukan alat bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-8 berupa fotocopy yang telah di beri materai cukup dan telah dilegalisir dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu sebagai berikut :

- Bukti T.I-1 : Pasal 7 ayat (2) huruf e dan h Peraturan Pemerintah NO.6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.I-2 : Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan, Penggunaan, Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara
- Bukti T.I-3 : Pasal 47 Peraturan Menteri Kesehatan RI NO.1144/MENKES/PER/VIII/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Kesehatan.
- Bukti T.I-4 : Pasal 10 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.
- Bukti T.I-5 : Bab II angka 2 huruf b angka 3 huruf c, Lampiran Instruksi Menteri Kesehatan RI Nomor 0023/SJ/SK/B..Pert/1990 tanggal 9 Pedoman Pengelolaan Rumah Dinas Departemen Kesehatan.
- Bukti T.I-6 : Surat Ijin Perumahan dari Direktur RS dr Tjipto Mangunkusuma Djakarta tanggal 12 Juni 1969.
- Bukti T.I-7 : Keputusan Menteri Kesehatan RI Nomor : HK.00.SJ.SK.III.1380a tanggal 28 November 2005 tentang Penetapan Status Rumah Negara Golongan II pada Rumah Sakit Dr. Cipto Mangunkusumo.
- Bukti T.I-8 : Sertifikat Hak Pakai No. 66 yang diterbitkan tanggal 1 Desember 1994.

Menimbang, bahwa walaupun telah diberi kesempatan Pihak Penggugat dan Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa para pihak baik pihak Penggugat maupun Tergugat I menyatakan tidak akan mengajukan bukti-bukti lagi dan Pihak Penggugat menyerahkan kesimpulannya tertanggal 23 Mei 2011, Tergugat I juga menyerahkan Kesimpulannya Tertanggal 19 Mei 2011 selanjutnya para pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terdapat dan termuat dalam Berita Acara persidangan secara mutatis dan mutandis dianggap telah termuat pula dalam Putusan ini;

Hal.21 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa terhadap putusan provisi, menurut hemat Majelis haruslah ditolak oleh karena ketiadaan alasan untuk itu ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi tentang kompetensi absolut dan terhadapnya telah dijatuhkan Putusan Sela pada tanggal 13 April 2011 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

1. Menolak Eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, maksud tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah :

- Bahwa Penggugat telah menerima pemindahan hak atas obyek sengketa berupa sebidang tanah negara seluas \pm 425 m² dan menerima penyerahan hak atas bangunan rumah seluas \pm 293 m² ditempat dikenal dengan Jalan Teuku Cik Ditiro No.6 B Rt. 008/Rw. 02, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No.50 tanggal 26 Pebruari 2009 dihadapan Tergugat IV ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menguasai obyek sengketa karena mewarisinya dari almarhum W.Tjarwa Surdjadidjaja dan Surdjadidjaja telah menempati obyek sengketa sejak tahun 1956 secara terus-menerus ;
- Bahwa rumah yang ditempati oleh Surdjadidjaja tersebut telah direnovasi/ dibangun kembali (membangun rumah baru) ;
- Bahwa setelah Penggugat menguasai tanah dan rumah sengketa, menerima surat dari Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah sengketa kepada Tergugat I berperihal pengosongan rumah negara ;
- Bahwa teguran Tergugat I adalah keliru karena Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai tanah negara secara terus-menerus selama ± 54 (lima puluh empat) tahun dan rumah sengketa adalah milik pribadi Tergugat II dan Tergugat III yang dibangun oleh almarhum W.Tjarwa Surdjadidjaja dan menguasainya secara terus-menerus mempunyai hak prioritas untuk mengajukan hak kepemilikan sesuai Keputusan Presiden No.32 tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1979 ;
- Bahwa teguran Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa kerugian materiel yakni biaya-biaya pengurusan perkara dan renovasi rumah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) dan immateriel Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) ;
- Bahwa Penggugat memohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (UVB);
Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :
- Bahwa surat izin perumahan yang diperoleh W.Tjarwa Surdjadidjaja sesuai Surat Pimpinan Rumah Sakit Umum Pusat Jakarta (sekarang bernama RSCM) No.5915/I/T.U 61 tanggal 21 Juni 1961 akan tetapi setelah 5 (lima) tahun tidak diperpanjang lagi sampai yang bersangkutan memasuki usia pensiun ;

Hal.23 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Departemen Kesehatan sehingga perbuatan Penggugat membayar rumah tanpa izin adalah tidak sah maka Tergugat I nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa adapun Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV walaupun telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya yang sah, maka menurut hukum dianggap telah tidak mempergunakan kesempatan untuk membela hak-haknya ;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab di antara kedua belah pihak telah ternyata hal-hal yang diakui dan tidak diperdebatkan, sehingga telah menjadi fakta hukum adalah :

- Bahwa W.Tjarwa Surdjadidjaja adalah pegawai Departemen Kesehatan RI dan Tergugat II dan Tergugat III adalah anak/ahli waris dari W.Tjarwa Surdjadidjaja ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah penguasaan tanah dan rumah milik Tergugat I oleh almarhum W.Tjarwa Surdjadidjaja sesuai Surat Keputusan Pimpinan RSUP Jakarta (sekarang RSCM) No.5915/I/T.U 61 tanggal 21 Juni 1961 adalah pembaharuan Surat izin Perumahan (SIP) Departemen Kesehatan kemudian diperpanjang oleh Direktur RSCM tanggal 12 Juni 1969 dan untuk atas permintaan W.Tjarwa Surdjadidjaja dan untuk selanjutnya sudah tidak diperpanjang lagi ;

Menimbang, bahwa menurut Instruksi Menteri Kesehatan RI No.0023/S1/SK/B/Per/1990 tanggal 9 Januari 1990 tentang Pedoman Pengelolaan Rumah Dinas Departemen Kesehatan yakni bahwa Surat Izin Perumahan (SIP) dari Pemberian Izin Perumahan (PIP) mempunyai masa laku selama 5 (lima) tahun selama yang bersangkutan masih aktif bekerja di Departemen Kesehatan RI ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1994 tentang Rumah Negara dalam Pasal 1 butir 6 disebutkan bahwa Rumah Negara hanya disediakan untuk di diami oleh Pegawai Negeri, apabila berhenti atau pensiun maka rumah dikembalikan kepada Negara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka dengan tidak diperpanjang Surat Izin Perumahan (SIP) oleh W.Tjarwa Surdjadidjaja hingga yang bersangkutan pensiun/atau sampai meninggal dunia maka rumah harus kembali kepada Negara ;

Menimbang, bahwa penguasaan Tergugat II dan Tergugat III atas rumah Negara/Departemen Kesehatan kemudian mengalihkan kepada Penggugat adalah tidak sah, maka segala surat tentang pengalihan hak atas rumah sengketa batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya dan kepadanya akan dibebankan untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 6 dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ; -----

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I ; -----

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.461.000,- (dua juta empat ratus enam puluh satu ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan berdasarkan rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : **KAMIS**, tanggal : **28 JULI 2011**, oleh : **SINGIT ELIER, SH.** sebagai Hakim Ketua, **H. AKSIR, SH.MH.**, dan **SUWANTO, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam

Hal.25 dari 26 hal Putusan No.158/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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

persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **KAMIS**, tanggal : **04 AGUSTUS 2011**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **YUSTINAH, SH.**, dengan dihadiri oleh : Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

H. AKSIR, SH.MH.

SINGIT ELIER, SH.

SUWANTO, SH.

Panitera pengganti,

YUSTINAH, SH.

Biaya – biaya :

- Meterai Rp. 6.000,-
- Redaksi Rp. 5.000,-
- Pendaftaran Rp. 30.000,-
- Panggilan Rp. 2.420.000,- +
- Jumlah Rp. 2.461.000,-