

PUTUSAN
Nomor 609/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dra. Dewi Indahwati, lahir di Jakarta pada tanggal 14 November 1959, bertempat tinggal di Jl. Cempaka Putih Tengah No. 40, RT.018/RW.004, Kel. Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi, S.H., Budi Setiawan, S.H., Ibnu Muhayar, S.H., Romi Ramanda, S.H., M.H., Tondi Madingin A.N. Situmeang, S.H., Idham Punche Gayo, S.H., dan Dewa Putu Putra Pradana, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada BUDI & PARTNERS LAW OFFICE, beralamat di Perkantoran Rich Palace, Jalan Meruya Ilir Raya, Nomor 36-40, Blok E6, Lt. 4 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dibawah Register No. 614/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN.Jkt.Pst, tanggal 07 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Panglima Tentara Indonesia Cq. Kepala Staf Angkatan Darat Tentara Nasional Indonesia Cq. Direktur Topografi Tentara Nasional Indonesia**, beralamat di Jl. Kalibaru Timur V No. 47, RT/RW.7/10, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Kolonel Chk Hendy Wahyudi Iskandar, S.H., M.H., Letkol Chk Sony Octavanus, S.H., M.A.Iss., Mayor Chk Hendi Susandi, S.H., Mayor Chk Riki Ariansyah, S.H., Kapten Chk Dhion A., S.H., Kapten Chk Abyadh B., S.S.T.Han.,

S.H., Kapten Chk C. Sagala, S.S.T.Han., S.H., Letda Chk (K) Sandra Viani Aseri, S.H., Letda Chk M. Rizky Royhan, S.H., dan Serka Jasa Mas Mulia, S.H., kesemuanya anggota TNI AD yang berkantor di Direktorat Hukum TNI Angkatan Darat Jl. Manunggal Raya No. 101, Kel. Cibubur, Kec. Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, Prov. DKI Jakarta, berdasarkan Surat Perintah Direktur Hukum Angkatan Darat Nomor Sprin/1563/X/2022 tanggal 19 Oktober 2022 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dibawah Register No. 2378/ Leg.Srt.Kuasa/ Advokat/ Insidentil/ PN.Jkt.Pst, tanggal 20 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

- 2. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat**, beralamat di Jl. Selaparang Kav. 8, Kelurahan Gn. Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Timbul Hari Mukti, S.H., M.H., Machmur Kharis, Fenny Novita, S.H., Alya Yudityastri, S.H., dan Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., kesemuanya ASN pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2022 Nomor 758/ST-31.71.MP.02.02/X/2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dibawah Register No. 2538./Leg.Srt.Kuasa/Advokat/ Insidentil/PN.Jkt.Pst, tanggal 09 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

- 3. Gubernur DKI Jakarta Cq. Walikota Jakarta Pusat Cq. Camat Cempaka Putih Cq. Lurah Cempaka Putih Timur**, beralamat di Jl. Cemp. Putih Tengah No. 13, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Shinta

Purnama Sari, ST. NIP.197605122010012012 dalam jabatannya selaku Kepala Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kota Administrasi Jakarta Pusat dan telah memberikan Kuasa kepada : Ani Suryani, S.H., M.A., Ragil Prasetya, S.H., Made Suarjaya, S.H., M.H., Luh Agustini, S.H., Nur Lila Muhammad, S.H., dan Candra Bayu Hermawan, semuanya Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berkantor pada Kantor Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Pusat, Bagian Hukum Setko Administrasi Jakarta Pusat, Jl. Tanah Abang I No. 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 623/AT.02.03 tanggal 18 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dibawah Register No.2506/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN.Jkt.Pst, tanggal 03 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;
Setelah memperhatikan surat-surat bukti para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 Oktober 2022 dalam Register Perkara Perdata Nomor 609/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:
Bahwa adapun duduk permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan salah satu Ahli Waris dari Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta Pradja dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata berdasarkan Ketetapan Ahli Waris atas nama Djasa bin J.Marta Pradja Nomor: 581/1992, tertanggal 21 Januari 1993 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Surat Pernyataan Ahli Waris, tertanggal 27 September 2021 yang tercatat pula dalam buku Register Kelurahan Cempaka Putih Timur (Tergugat III) dengan Nomor : 121/-1.711-315, Tertanggal 30 September 2021 adalah sah sebagai Alm.

- Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta Pradja dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata;
2. Bahwa semasa hidupnya Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta Pradja aktif sebagai Perwira TNI dengan Jabatan terakhir sebagai Direktur Direktorat Topografi Tentara Nasional Indonesia (Dittopad AD);
 3. Bahwa semasa dinas aktif Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta Pradja dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata menempati dan menguasai objek sebidang tanah secara terus menerus terhitung sejak 1985 sampai dengan saat ini ditempati oleh Penggugat sebagai Ahli Waris dengan luas tanah kurang lebih $\pm 500 \text{ M}^2$, berikut bangunan di atasnya yang beralamat dan terletak di Jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Cempaka Putih Tengah;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok O;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Bapak Brigjen (Purn) Tambunan Jl. Cempaka Putih Tengah Kav. 3;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Bapak Pepen Effendi Jl Cempaka Putih Tengah No. 39;
 4. Bahwa saat menguasai dan menempati objek bidang tanah tersebut secara terus menerus orang tua Penggugat telah mendirikan bangunan rumah tetap berdasarkan IMB Nomor: 00453/IMB/1985, Tertanggal 18 Januari 1985 atas nama Alm. Djasa (Orang tua Penggugat), pembangunan rumah diatas tanah tersebut pun dengan biaya pribadi Alm. Djasa (orang tua Penggugat);
 5. Bahwa jika dihitung sejak tahun 1985 sampai dengan saat ini atas Penguasaan, Menempati, dan Merawat Objek tanah tersebut oleh keluarga Penggugat kurang lebih sudah 37 tahun, dan tanah tersebut merupakan tanah yang belum mempunyai alas hak apapun, dan selama ini tanah tersebut belum ada pihak yang mengklaim sehingga terhadap tanah tersebut dapat dikatakan tanah negara yang mana negara sudah melepaskan haknya atas penguasaan secara terus menerus oleh Alm. Orang tua Penggugat maupun para ahli warisnya, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 59/K/SIP/1958, Tertanggal 07 Februari 1959, yang memberi kaidah hukum: "bahwa sebidang tanah kosong yang letaknya dalam perkampungan rakyat, dapat menjadi hak milik perorangan setelah

tanah itu digunakan secara terus menerus oleh seorang penduduk kampung tersebut”;

6. Bahwa pada tanggal 05 Oktober 1987 Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta Pradja telah meninggal dunia sedangkan Alm. Siti Muliarti Pamungkas Joedawinata meninggal pada tanggal 6 Juli 2021;
7. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menguasai objek tanah tersebut diatas dengan itikad baik telah melakukan kewajiban-kewajibannya dalam hal penguasaan tanah tersebut yaitu dengan:
 - Mempunyai surat ijin mendirikan bangunan dengan Nomor: 00453/IMB/1985, Tertanggal 18 Januari 1985;
 - Gambar Situasi/ Peta Sebagian Daerah No. 0140, Tertanggal 29 Nop 1984, yang dikeluarkan oleh Proyek Pengesahan Lingkungan Cempaka PLTI DKI Jakarta, tertulis tanah milik H. Djasa (ayah Penggugat);
 - Membayar PBB sejak tahun 1993 sampai dengan 2021;
 - Mempunyai Nomor Objek Pajak atas bidang tanah tersebut dengan Nomor: 317304000201502960;

Atas itikad baik atas penguasaan objek tanah tersebut sudah sepantasnya Penggugat dilindungi secara Undang-Undang;

8. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2022, karena Penggugat sebagai pihak yang mempunyai itikad baik dalam menguasai dan merawat objek tanah tersebut secara terus menerus, Penggugat mencoba melakukan pengurusan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah melalui Turut Tergugat/Kelurahan Cempaka Putih Timur dan serta melengkapi dasar-dasar legal standing dokumen yang selama ini dilakukan, termasuk sebelum mengajukan surat keterangan tersebut Penggugat terlebih dahulu berkoordinasi dengan Pihak Tergugat II, dan berdasarkan konfirmasi dan klarifikasi saat itu berdasarkan pencitraan pemetaan satelit milik Tergugat II yang dipublikasikan melalui website: www.bhumi.atrbpn.go.id, dicitrakan berwarna hijau yang berarti menurut Pegawai Tergugat II belum ada alas hak diatas tanah tersebut, sehingga Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan permohonan hak kepada Tergugat II maupun Turut Tergugat atas dasar penguasaan terus menerus diatas tanah negara;
9. Bahwa untuk memperkuat informasi dan hasil koordinasi dari Pegawai Tergugat II tersebut di atas, Penggugat juga meminta jawaban secara resmi yaitu meminta penjelasan kepada Tergugat II dengan Nomor Surat: 025/BP-S/VI/2022, Tertanggal 20 April 2022, dan Surat Nomor: 029/BP-S/VI/2022, Tertanggal 2 Juni 2022, Perihal Permohonan Informasi I dan II;

10. Bahwa atas surat Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban tertanggal 06 Juni 2022, dengan Nomor Surat : HP.03.03/1212-31.71/VI/2022, yang pada pokoknya menyatakan:

“dst..dst...Bahwa setelah dilakukan penelitian pada peta pendaftaran yang ada dikantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, bidang tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor. 40, Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah bidang tanah yang belum terdaftar (belum sertipikat) namun terhadap catatan Permohonan pemblokiran tanah milik TNI AD Cq. Dittopad surat B/558/V/2017, Tertanggal 30 Mei 2017”;

11. Bahwa atas jawaban atau balasan surat Tergugat II tersebut Penggugat merasa kaget dan dirugikan, karena selama penguasaan objek tanah oleh Alm. Ayah penggugat maupun para ahli warisnya tidak pernah ada klaim atas tanah tersebut dari Tergugat I (Dittopad TNI AD/ Direktur Topografi Tentara Nasional Indonesia), dan Tergugat I tidak pernah memperhatikan maupun merawat serta membayar kewajiban-kewajiban atas objek tanah tersebut;

12. Bahwa dengan adanya pemblokiran atas objek tanah yang Penggugat kuasai selama ini oleh Tergugat I melalui Tergugat II, sangatlah merugikan Penggugat karena tidak beralasan secara hukum objek tanah yang beralamat dan terletak di Jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat dilakukan pemblokiran oleh Tergugat I, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapatlah dikategorikan dan dinyatakan secara hukum Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), adapun ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) sebagai berikut:

a. Adanya Kesalahan (*Schuld*):

Kesalahan ini berwujud kesengajaan, Hal mana terlihat pada surat Tergugat I pada tanggal 30-05-2017 dengan surat TNI AD cq Dittopad No. B/558/V/2017, kepada Tergugat II untuk melakukan Pemblokiran atas objek tanah dan bangunan yang terletak di jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, sehingga atas permohonan pemblokiran Tergugat I kepada Tergugat II dengan sengaja menghalangi Penggugat untuk melakukan pengurusan atas objek Tanah dan Bangunan menjadi terhalang;

b. Bersifat Melawan Hukum:

Bahwa perbuatan Tergugat I tanpa alas hak yang jelas meminta kepada Tergugat II untuk melakukan pemblokiran atas objek Tanah dan Bangunan yang terletak di jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, untuk menghalangi Penggugat melakukan pengurusan atas objek tersebut terhalang, kemudian Penggugat telah memohonkan sehubungan dengan Perihal: Permohonan Surat Keterangan kepemilikan Tanah kepada Turut Tergugat yang hingga sampai saat ini tidak ada kejelasan/jawaban atas surat Penggugat, Karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dimaksud adalah bersifat melawan hukum serta bertentangan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

c. Menimbulkan Kerugian:

Bahwa dengan terhalang Penggugat untuk mengurus kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, akibat surat Permohonan Tergugat I kepada Tergugat II menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik itu Kerugian materiil dan immateriil;

13. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat I terus berlanjut dengan Tergugat I melayangkan surat peringatan pertama dengan Nomor: B/685/VIII/2022, Tertanggal 31 Agustus 2022 yang pada pokoknya: memerintahkan Penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut tanpa menjelaskan dasar kepemilikannya atas tanah yang Penggugat telah kuasai kurang lebih 37 tahun. Atas surat Tergugat I tersebut, Penggugat telah beberapa kali meminta perlindungan hukum dari Tergugat II sebagaimana Surat Tertanggal 22 Juli 2022 dan 27 Juli 2022 namun nyatanya sampai dengan saat ini tidak mendapat tanggapan yang baik oleh Tergugat II;

14. Bahwa untuk tercapainya keadilan dan kepastian hukum atas objek tanah tersebut, maka beralasan secara hukum Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo dan dinyatakan sebagai Pihak yang menguasai objek tanah tersebut secara terus menerus dengan itikad baik sehingga mendapat perlindungan secara hukum;

15. Bahwa beralasan pula secara hukum Tergugat II dihukum untuk mencabut Permohonan pemblokiran tanah yang diajukan Tergugat I Tertanggal 30

Mei 2017, serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Penggugat dan memerintahkan Tergugat II untuk dapat menerbitkan SK Pemberian Hak kepada Penggugat sebagai Pemegang Hak Prioritas atas dasar penguasaan terus menerus atas objek sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih ±500M berikut bangunan di atasnya yang beralamat dan terletak di Jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Cempaka Putih Tengah;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Blok O;
- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Bapak Brigjen (Purn) Tambunan Jl. Cempaka Putih Tengah Kav. 3;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Bapak Pepen Effendi Jl Cempaka Putih Tengah No. 39;

16. Bahwa sampai dengan Perkara aquo didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Tergugat I dengan Tergugat II tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan objek tanah tersebut;
17. Bahwa untuk menghindari adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dapat saja dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mohon juga untuk kiranya memerintahkan Tergugat II untuk tidak memproses segala bentuk permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, maupun pihak lainnya, untuk menghindari pihak lain yang menjadi ikut berperkara;
18. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah sangat dirugikan baik secara secara Materiil maupun Immateriil.

18.1. Kerugian Materiil:

Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengajukan Permohonan pemblokiran tanah, Tertanggal 30 Mei 2017 dan dilakukannya pemblokiran atas objek tanah tersebut, telah membuat Penggugat merasa dirugikan karena tertundanya permohonan penerbitan hak milik Penggugat atas dasar penguasaan secara terus menerus jika dihitung kerugian Penggugat mulai dari Bangunan rumah yang dibangun secara permanen pada saat itu sebesar Rp.23.000.000.- (dua puluh tiga juta rupiah) dan jika di konversi saat ini adalah sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu miliar rupiah) ditambah

dengan biaya perawatan rumah dan pembayaran listrik, pbb, dan air jika diakumulasikan adalah sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah);

18.2. Kerugian Immateril:

Bahwa dengan adanya Perkara a quo, maka untuk kerugian Immateril yang dialami Penggugat saat ini adalah layak dan patut Penggugat tetapkan sebesar Rp.2.000.000.000.- (dua miliar rupiah), karena sangat mengganggu kesehatan dan psikis yang dialami Penggugat selama perkara a quo berlangsung;

Bahwa adapun total keseluruhan kerugian materiil dan immateril yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp.3.100.000.000.- (tiga miliar seratus juta rupiah), maka beralasan secara hukum Tergugat I secara tanggung renteng dengan Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian tersebut secara tunai dan sekaligus setelah Putusan diucapkan.

19. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II tidak lalai dalam melaksanakan Isi Putusan, Maka perlu kiranya dikenakan uang paksa (dwangsom) yaitu sebesar Rp.1.000.000.-/per hari;

20. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai Pembuktian yang sempurna serta memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, Maka cukup beralasan untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan Banding dan Kasasi.

Maka berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, Penggugat Mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar kiranya berkenan untuk memeriksa serta memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat yang merupakan Ahli Waris dari Ahli Waris dari Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta Pradja dan Siti Muliarti Pamungkas adalah Pihak yang menguasai objek tanah tersebut secara terus menerus dengan itikad baik sehingga mendapat perlindungan secara hukum;
4. Menyatakan Penguasaan atas sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih ±500M berikut bangunan diatasnya yang beralamat dan terletak di Jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004,

Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Cempaka Putih Tengah;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Blok O;
- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Bapak Brigjen (Purn) Tambunan Jl. Cempaka Putih Tengah Kav. 3;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Bapak Pepen Effendi Jl Cempaka Putih Tengah No. 39;

Sah secara hukum penguasaannya oleh Penggugat, sehingga diberikan hak untuk mengajukan permohonan hak kepada Tergugat II;

5. Menyatakan Permohonan pemblokiran tanah dari Tergugat I yang diajukan kepada Tergugat II dengan surat B/558/V/2017, Tertanggal 30 Mei 2017 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Penggugat;
6. Memerintahkan Tergugat II untuk dapat menerbitkan SK Pemberian Hak kepada Penggugat sebagai Pemegang Hak Prioritas atas dasar penguasaan terus menerus atas objek sebidang tanah dengan luas tanah kurang lebih $\pm 500M$ berikut bangunan di atasnya yang beralamat dan terletak di Jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Cempaka Putih Tengah;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok O;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Bapak Brigjen (Purn) Tambunan Jl. Cempaka Putih Tengah Kav. 3;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Bapak Pepen Effendi Jl Cempaka Putih Tengah No. 39;
7. Memerintahkan Tergugat II untuk tidak memproses segala bentuk permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I maupun pihak lainnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng sebesar Rp.3.100.000.000.- (tiga miliar seratus juta rupiah), secara tunai dan sekaligus setelah Putusan diucapkan;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000. 000,- per hari jika lalai melaksanakan isi Putusan atau menghalang-halangi Pelaksanaan Putusan;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya Perkara.

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat, serta Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing diwakili oleh kuasanya tersebut di atas datang menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ketut Kartana, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 609/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, tanggal 17 November 2022;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Desember 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat didaftarkan melalui *e-Court*, maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat diminta persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dan pihak Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 19 Januari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

1. Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Dengan Objek Perkara

- a. Bahwa tanah yang menjadi objek perkara aquo terletak di Kel. Cempaka Putih (sekarang Kel. Cempaka Putih Timur), Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, setempat dikenal dengan nama Komplek Blok O merupakan bagian dari tanah milik TNI AD dhi. TERGUGAT I tanah seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang diperoleh berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan

Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) pada tanggal 28 Agustus 1974 berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974, yang diperuntukan sebagai rumah dinas.

- b. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun atas tanah objek perkara karena keberadaan Penggugat yang menguasai objek perkara adalah tindakan melanjutkan penguasaan dari orang tua Penggugat an. Brigjen TNI (Purn) Djasa dengan kronologis singkat sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 29 Juni 1982 orang tua PENGGUGAT an. Brigjen TNI (Purn) Djasa, sesuai Surat Izin Peminjaman Tanah Nomor 01/IT/VI/1982 mendapatkan ijin untuk meminjam tanah objek perkara dari Ketua Panitia Perumahan dan Akomodasi Jantopad (yang dibentuk oleh Tergugat I).
 - b. Peminjaman orang tua Penggugat an. Brigjen TNI (Purn) Djasa tersebut hanya sebatas menggunakan tanah untuk dibangun sebagai rumah dengan status menjadi rumah dinas dengan catatan yang bersangkutan dilarang melakukan peralihan hak atas tanah objek perkara.
 - c. Setelah Brigjen TNI (Purn) Djasa meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 1987, kemudian Tergugat I masih mengizinkan ibu Penggugat an. Ny. Siti Muliarti Pamungkas (isteri alm. Brigjen TNI (Purn) Djasa) untuk menempati objek perkara sampai yang bersangkutan meninggal dunia, dimana Tergugat I terakhir menerbitkan Surat Izin Penghunian kepada Ny. Siti Muliarti Pamungkas pada tanggal 1 Januari 2017 sesuai surat Nomor SIP/ KAV.307-1980/I/2017.
 - d. Pemberian ijin kepada Brigjen TNI (Purn) Djasa yang merupakan seorang Purnawirawan TNI dan terakhir kepada Ny. Siti Muliarti Pamungkas, seorang Warakawuri (isteri Purnawirawan TNI) ini diatur dalam:
 - 1) Pasal 42 Peraturan Menteri Pertahanan RI Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI.
 - 2) Surat Telegram Kasad Nomor ST/181/2020 tanggal 21 Januari 2020.

- c. Bahwa pada tanggal 6 Juli 2021 Ny. Siti Muliarti Pamungkas meninggal dunia, sehingga sejak tanggal 6 Juli 2021 anak-anak dari Brigjen TNI (Purn) Djasa dan Ny. Siti Muliarti Pamungkas sudah tidak memiliki hak lagi untuk menempati objek perkara.
 - d. Bahwa alasan Penggugat yang mengklaim sudah menghuni objek perkara selama 37 (tiga puluh tujuh) tahun dan memiliki IMB atas bangunan tidak dapat mengklaim objek perkara sebagai miliknya, dengan alasan:
 - 1) Objek perkara merupakan milik TNI AD dhi. Tergugat I.
 - 2) Dasar hukum dari kedua orang tua Penggugat yang menempati objek perkara adalah Surat Ijin Penghunian yang diterbitkan oleh Tergugat I.
 - 3) IMB bukanlah alat bukti kepemilikan hak atas tanah.
 - e. Bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak memiliki hak lagi untuk menempati objek perkara, maka sudah seharusnya Penggugat harus mengosongkan objek perkara dan dengan demikian Penggugat terbukti tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara. Dengan demikian Tergugat I memohon agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan:
 - 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/SIP/1971, yang menyatakan:

“Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum.”
 - 2) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/SIP/1977, yang menyatakan:

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
2. Gugatan Kurang Pihak
- a. Bahwa seharusnya ada beberapa pihak yang ditarik oleh Penggugat dalam perkara aquo, yaitu:
 - 1) Gubernur DKI Jakarta, dengan alasan sebagai pihak yang menghibahkan sebidang tanah yang didalamnya terdapat objek perkara kepada Tergugat I.

- 2) Dirut PT. Jakarta Toursindo (Perseroda), dengan alasan sebagai pihak yang menandatangani Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974 tanggal 28 Agustus 1974.
 - 3) Menteri Keuangan RI selaku Pengelola Barang Milik Negara atas objek perkara, dengan alasan objek perkara merupakan bagian dari asset TNI AD dhi. Tergugat I yang telah dicatatkan dalam Simak BMN.
 - 4) Menteri Pertahanan RI selaku Pengguna Barang Milik Negara atas objek perkara, dengan alasan objek perkara merupakan bagian dari asset TNI AD dhi. Tergugat I yang telah dicatatkan dalam Simak BMN.
 - 5) Pangdam Jaya/Jayakarta selaku Pembantu Kuasa Pengguna Barang Milik Negara yang membawahi wilayah DKI Jakarta, dengan alasan objek perkara merupakan bagian dari aset TNI AD dhi. Tergugat I yang berlokasi di wilayah Jakarta dan telah dicatatkan dalam Simak BMN.
- b. Bahwa karena dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menarik pihak-pihak tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tersebut harus tidak dapat diterima karena gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*). Hal ini sesuai dengan:
- 1) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 938 K/SIP/1971, yang menyatakan:
“Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan objek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, guna kejelasan dalam permasalahan.”
 - 2) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 1078 K/SIP/ 1972 Tanggal 11 Nopember 1975, yang menyatakan:
“Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat.”
 - 3) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 78 K/Sip/1972 Tanggal 11 Oktober 1975, yang menyatakan:
“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
 - 4) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 1421 K/Sip/1975 Tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan:

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat.”

5) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 1125 K/Pdt/ 1984 Tanggal 18 September 1983, yang menyatakan:

“Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat-I, yang kemudian dipindahkan Tergugat-I. Karena tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, maka dapat dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium).”

3. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

a. Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing*

1) Bahwa dalam dalil gugatannya pada halaman 2 angka 5, Penggugat menyatakan berhak atas objek perkara dengan alasan telah menghuni objek perkara aquo selama 37 (tiga puluh tujuh) tahun lebih, sehingga Penggugat menganggap dirinya berhak untuk memperoleh Hak Prioritas untuk memperoleh hak atas tanah di atas objek perkara.

2) Bahwa penguasaan Penggugat atas objek perkara selama 37 (tiga puluh tujuh) tahun tersebut merupakan klaim yang keliru dan mengada-ada karena yang secara hukum yang menguasai objek perkara sejak tanggal 29 Juni 1982 s.d 6 Juli 2021 adalah orang tua Penggugat berdasarkan Surat Ijin Penghunian yang diterbitkan oleh Tergugat I (terakhir dengan Surat Izin Penghunian kepada Ny. Siti Muliarti Pamungkas pada tanggal 1 Januari 2017 sesuai surat Nomor SIP/KAV.307-1980/I/2017). Dengan demikian Penggugat tidak berhak untuk memperoleh Hak Prioritas untuk memperoleh hak atas tanah di atas objek perkara.

3) Bahwa fakta lain yang menunjukkan Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan aquo adalah kedudukan hukum Penggugat atas objek perkara yang hanya berstatus sebagai penghuni belaka dengan atas izin penghunian yang diterbitkan oleh TNI AD Cq. Direktorat Topografi Angkatan Darat (Tergugat I) karena secara hukum objek perkara merupakan bagian dari aset milik TNI AD dhi. Tergugat I yang diperoleh melalui hibah dari Pemprov DKI

Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) seluas 6.768,375 M².

- 4) Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atas objek perkara apalagi untuk mengajukan gugatan aquo, maka Tergugat I memohon agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan:
 - a) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/SIP/1973 tanggal 8 Oktober 1973, yang menyatakan:
“*Gugatan dari seseorang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*”
 - b) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1343 K/SIP/1975 tanggal 15 Mei 1979, yang menyatakan:
“*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formal.*”
- b. Penggugat Salah Menafsirkan Penguasaan Secara Hukum
 - 1) Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan berhak atas objek perkara karena telah menguasai objek perkara selama 37 (tiga puluh tujuh) tahun.
 - 2) Bahwa penguasaan yang dilakukan oleh Penggugat di atas objek perkara bukanlah penguasaan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 59 K/SIP/1958 tanggal 7 Februari 1959, karena faktanya objek perkara merupakan milik TNI AD dhi. Tergugat I berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/ SPT/PIM/BP/1974 tanggal 28 Agustus 1974.
 - 3) Bahwa penguasaan Penggugat atas objek perkara merupakan klaim yang salah karena selama ini yang menempati adalah orang tua Penggugat atas Surat Izin Penghunian yang diterbitkan oleh Tergugat I (terakhir dengan Surat Izin Penghunian Nomor SIP/ KAV.307-1980/I/2017 tanggal 1 Januari 2017)
 - 4) Bahwa sesuai aturan hukum yang berlaku tidak dikenal dengan adanya penguasaan yang beritikad baik dan harus dilindungi

oleh hukum, yang ada adalah Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang.

c. Gugatan Tidak Diperinci

- 1) Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan menderita kerugian baik secara materiil dan immateriil sebesar Rp.3.100.000.000,- (*tiga miliar seratus juta rupiah*), namun dalam proposal perdamaian yang diajukan Penggugat tertanggal 7 Desember 2022, Penggugat meminta agar Tergugat I membayar objek perkara kepada Penggugat yakni sebesar Rp.18.000.000.000,- (*delapan belas miliar rupiah*).
- 2) Bahwa oleh karena antara gugatan dan proposal perdamaian nilai ganti ruginya berbeda, membuktikan Penggugat tidak bisa merinci kerugian yang dialaminya.

d. Bahwa dengan demikian oleh karena gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), gugatannya tersebut harus dinyatakan untuk tidak diterima sebagaimana:

- 1) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/Sip/1973 Tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan:
“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.”
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 019 K/Sip/1983, yang menyatakan:
“Karena Gugatan Ganti Rugi Tidak Diperinci, Lagi Pula Belum Diperiksa Oleh Judex Factie, Gugatan Ganti Rugi Tersebut Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima.”

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh Tergugat I.
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat I pada bagian Dalam Eksepsi tersebut diatas, dianggap terulang dan berlaku kembali pada bagian Dalam Pokok Perkara dibawah ini, oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah yang menjadi objek perkara aquo terletak di Kel. Cempaka Putih (sekarang Kel. Cempaka Putih Timur), Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, setempat dikenal dengan nama Komplek Blok O merupakan bagian dari tanah milik TNI AD dhi. Tergugat I tanah seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang diperoleh berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) pada tanggal 28 Agustus 1974 berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974, yang diperuntukan sebagai rumah dinas.
- b. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun atas tanah objek perkara karena keberadaan Tergugat yang menguasai objek perkara adalah tindakan melanjutkan penguasaan dari orang tua Penggugat an. Brigjen TNI (Purn) Djasa dengan kronologis singkat sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 29 Juni 1982 orang tua Penggugat an. Brigjen TNI (Purn) Djasa, sesuai Surat Izin Peminjaman Tanah Nomor 01/ IT/VI/1982 mendapatkan ijin untuk meminjam tanah objek perkara dari Ketua Panitia Perumahan dan Akomodasi Jantopad (yang dibentuk oleh Tergugat I).
 - b. Peminjaman orang tua Penggugat an. Brigjen TNI (Purn) Djasa tersebut hanya sebatas menggunakan tanah untuk dibangun sebagai rumah dengan status menjadi rumah dinas dengan catatan yang bersangkutan dilarang melakukan peralihan hak atas tanah objek perkara.
 - c. Setelah Brigjen TNI (Purn) Djasa meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 1987, kemudian Tergugat I masih mengizinkan ibu Penggugat an. Ny. Siti Muliarti Pamungkas (isteri alm. Brigjen TNI (Purn) Djasa) untuk menempati objek perkara sampai yang bersangkutan meninggal dunia, dimana Tergugat I terakhir menerbitkan Surat Izin Penghunian kepada Ny. Siti Muliarti Pamungkas pada tanggal 1 Januari 2017 sesuai surat Nomor SIP/ KAV.307-1980/I/2017.
 - d. Pemberian ijin kepada Brigjen TNI (Purn) Djasa yang merupakan seorang Purnawirawan TNI dan terakhir kepada Ny. Siti Muliarti Pamungkas, seorang Warakawuri (isteri

Purnawirawan TNI) ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Menteri Pertahanan RI Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI jo Surat Telegram Kasad Nomor ST/181/2020 tanggal 21 Januari 2020.

- c. Bahwa pada tanggal 6 Juli 2021 Ny. Siti Muliarti Pamungkas meninggal dunia, sehingga sejak tanggal 6 Juli 2021 anak-anak dari Brigjen TNI (Purn) Djasa dan Ny. Siti Muliarti Pamungkas sudah tidak memiliki hak lagi untuk menempati objek perkara.
- d. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 42 Peraturan Menteri Pertahanan RI Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI serta Surat Telegram Kasad Nomor ST/181/2020 tanggal 21 Januari 2020, maka yang dapat menghuni Rumah Dinas sebagai berikut:
 - 1) Prajurit TNI AD dan/atau PNS TNI AD aktif.
 - 2) Purnawirawan, Pensiunan, Janda dan Warakawuri TNI selama belum memiliki rumah sendiri.
- e. Faktanya setelah Ny. Siti Muliarti Pamungkas meninggal dunia pada tanggal 6 Juli 2021, anak-anak dari Brigjen TNI (Purn) Djasa dan Ny. Siti Muliarti Pamungkas termasuk Penggugat yang tidak memiliki alas hukum untuk menempati objek perkara ternyata tidak mau mengosongkan objek perkara.
- f. Bahwa karena Penggugat tidak mau mengosongkan objek perkara, maka pada tanggal 31 Agustus 2022, Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan Nomor B/685/VIII/2022 agar Penggugat mengosongkan objek perkara.
- g. Bahwa tindakan Penggugat yang menerbitkan Surat Peringatan tersebut merupakan bentuk pengamanan aset berdasarkan ketentuan Pasal 63 ayat (2) Permenhan RI Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI. Dengan demikian tindakan Tergugat I yang menerbitkan Surat Peringatan tersebut adalah sah secara hukum karena pelaksanaannya telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- h. Bahwa oleh karena terdapat sejumlah pihak yang mencoba untuk mensertipikatkan objek perkara, maka Tergugat I berhak untuk

melakukan pemblokiran atas objek perkara sebagaimana ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

- i. Bahwa sekalipun objek perkara di atasnya belum terbit sertifikat hak atas nama Tergugat I, namun secara keperdataan Tergugat I berhak atas Objek Perkara, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I diprioritaskan sebagai pihak yang berhak mengajukan pensertipikatan atas Objek Perkara kepada Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat).
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada halaman 3 poin 7, yang menyatakan penguasaan yang dilakukan oleh Penggugat di atas obyek perkara berdasarkan:
- a. IMB Nomor 00453/IMB/1985 tanggal 18 Januari 1985.
 - b. Gambar Situasi/Peta Sebagian Daerah Nomor 0140 tanggal 29 November 1984.
 - c. PBB tahun 1993 s.d. 2021.
 - d. Nomor Obyek Pajak 317304000201502960.
- perlu kami tanggapi sebagai berikut:
- a. Bahwa dokumen-dokumen tersebut bukanlah bukti kepemilikan dan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 dan 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - b. Bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, lelang dan pemasukan dalam perusahaan yang dituangkan dalam Akta PPAT.
5. Bahwa terhadap permohonan ganti rugi yang didalilkan oleh Penggugat perlu kami tanggapi sebagai berikut:
- a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat yang menyatakan dirinya mengalami kerugian materiil sebesar Rp1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah), dengan perincian biaya pembangunan rumah dengan nilai konversi sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ditambah biaya perawatan rumah, pembayaran listrik, PBB dan air sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah).
 - b. Bahwa dalil tersebut membuktikan tidak ada biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat maupun Alm. Kedua orang tuanya untuk memperoleh objek perkara.

- c. Bahwa kerugian dan perminataan ganti rugi yang uraikan Penggugat dalam gugatannya juga bertentangan/kontradiktif dengan proposal perdamaian yang diajukan Penggugat pada tahap Mediasi. Dalam gugatan aquo Penggugat meminta agar Tergugat I memberikan ganti rugi sebesar Rp3.100.000.000,- (tiga miliar seratus juta rupiah) dengan perincian tersebut di atas, namun dalam proposal perdamaian yang diajukan Penggugat, pada intinya Penggugat meminta agar Tergugat I membayar objek perkara kepada Penggugat yakni sebesar Rp 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah).
6. Bahwa sebagaimana hal-hal yang telah didalikan oleh Tergugat I di atas, maka mohon dapatnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa sebagaimana hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat I dalam konvensi jawaban ini baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, selanjutnya dalam perkara aquo Tergugat I perlu mengajukan gugatan rekonvensi terhadap gugatan yang diajukan Penggugat.
2. Bahwa gugatan rekonvensi ini merupakan satu kesatuan (bagian yang tidak terpisahkan) dengan Eksepsi maupun Pokok Perkara.
3. Bahwa dengan adanya Gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat I d.K, maka perlu disampaikan perubahan kedudukan para pihak dalam perkara aquo, sebagai berikut:
 - a. Tergugat I d.K menjadi Penggugat d.R.
 - b. Penggugat d.K menjadi Tergugat d.R.
4. Bahwa agar perkara ini menjadi terang benderang perlu kami sampaikan duduk perkara, sebagai berikut:
 - a. Bahwa tanah yang menjadi objek perkara aquo terletak di Kel. Cempaka Putih (sekarang Kel. Cempaka Putih Timur), Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, setempat dikenal dengan nama Komplek Blok O merupakan bagian dari tanah milik TNI AD dhi. Tergugat I d.K/Penggugat d.R seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang diperoleh berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) pada tanggal 28 Agustus 1974 berdasarkan Surat

Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974, yang diperuntukan sebagai rumah dinas.

b. Bahwa Tergugat d.R. tidak memiliki hak apapun atas tanah objek perkara karena keberadaan Tergugat d.R. yang menguasai objek perkara adalah tindakan melanjutkan penguasaan dari orang tua Tergugat d.R. an. Brigjen TNI (Purn) Djasa dengan kronogis singkat sebagai berikut:

- 1) Pada tanggal 29 Juni 1982 orang tua Tergugat d.R. an. Brigjen TNI (Purn) Djasa, sesuai Surat Izin Peminjaman Tanah Nomor 01/ IT/VI/1982 mendapatkan ijin untuk meminjam tanah objek perkara dari Ketua Panitia Perumahan dan Akomodasi Jantopad (yang dibentuk oleh Penggugat d.R).
- 2) Peminjaman objek perkara oleh orang tua Tergugat d.R. an. Brigjen TNI (Purn) Djasa tersebut hanya sebatas menggunakan tanah untuk dibangun sebagai rumah dengan status menjadi rumah dinas dengan catatan yang bersangkutan dilarang melakukan peralihan hak atas tanah objek perkara.
- 3) Setelah Brigjen TNI (Purn) Djasa meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 1987, kemudian Penggugat d.R masih mengizinkan ibu Tergugat d.R an. Ny. Siti Muliarti Pamungkas (isteri alm. Brigjen TNI (Purn) Djasa) untuk menempati objek perkara sampai yang bersangkutan meninggal dunia, dimana PENGGUGAT d.R terakhir menerbitkan Surat Izin Penghunian kepada Ny. Siti Muliarti Pamungkas pada tanggal 1 Januari 2017 sesuai surat Nomor SIP/ KAV.307-1980/I/2017.
- 4) Pemberian ijin kepada Brigjen TNI (Purn) Djasa yang merupakan seorang Purnawirawan TNI dan terakhir kepada Ny. Siti Muliarti Pamungkas, seorang Warakawuri (isteri Purnawirawan TNI) ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Menteri Pertahanan RI Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI jo Surat Telegram Kasad Nomor ST/ 181/2020 tanggal 21 Januari 2020.

c. Bahwa sesuai Pasal 42 Peraturan Menteri Pertahanan RI Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI serta Surat

Telegram Kasad Nomor ST/ 181/2020 tanggal 21 Januari 2020, maka yang dapat menghuni Rumah Dinas sebagai berikut:

- 1) Prajurit TNI AD dan/atau PNS TNI AD aktif.
 - 2) Purnawirawan, Pensiunan, Janda dan Warakawuri TNI selama belum memiliki rumah sendiri.
- d. Bahwa pada tanggal 6 Juli 2021 Ny. Siti Muliarti Pamungkas meninggal dunia, sehingga sejak tanggal 6 Juli 2021 anak-anak dari Brigjen TNI (Purn) Djasa dan Ny. Siti Muliarti Pamungkas termasuk Tergugat d.R sudah tidak memiliki hak lagi untuk menempati objek perkara.
- e. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2022, Penggugat d.R menerbitkan Surat Peringatan Nomor B/685/VIII/2022 yang meminta agar Tergugat d.R mengosongkan objek perkara. Hal ini merupakan bentuk pengamanan aset yang dimanakan Pasal 63 ayat (2) Permenhan RI Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI.
- f. Bahwa oleh karena objek perkara terbukti adalah milik Penggugat d.R, maka perbuatan Tergugat d.R yang sampai saat ini masih menguasai dan tidak mau mengosongkan objek perkara walaupun telah diminta mengosongkan merupakan bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:
- “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*
- g. Bahwa akibat objek perkara selama ini dikuasai tergugat d.R, maka Penggugat d.R tidak dapat menggunakan objek perkara sebagaimana mestinya yakni sebagai Rumah Dinas, padahal masih banyak Prajurit aktif yang berhak menempati rumah dinas belum mendapatkan haknya.
- h. Bahwa oleh karena objek perkara adalah milik Penggugat d.R dan objek perkara sampai sekarang masih dikuasai oleh Tergugat d.R, mohon dapatnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk memerintahkan Tergugat d.R atau siapa saja yang menguasai baik karena mendapatkan hak dari padanya atau

karena cara lain, untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat d.R dalam keadaan baik.

- i. Mengingat terhadap objek perkara masih terjadi sengketa antara Penggugat d.R dengan Tergugat d.R, mohon dapatnya Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II d.K (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat) tetap melanjutkan blokir yang diajukan oleh Penggugat d.R.
- j. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat d.R akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat d.R, sebagai berikut:
 - 1) Secara Materiil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).
 - 2) Secara Imateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) karena dengan adanya gugatan dan penguasaan tersebut telah menjatuhkan nama baik TNI AD Cq. Dittopad.
- k. Bahwa apabila Tergugat d.R/Penggugat d.K lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka mohon agar Tergugat d.R/Penggugat d.K dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.
- l. Bahwa oleh karena Tergugat d.R terbukti melakukan penguasaan di atas objek milik orang lain, mohon dapatnya Majelis Hakim dalam amar putusannya memerintahkan agar Tergugat d.R atau atau siapa saja yang menguasai baik karena mendapatkan hak dari padanya atau karena cara lain, untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat d.R dalam keadaan baik.
- m. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang kami sampaikan di atas, sekalipun di atas objek perkara belum diterbitkan sertipikat atas nama Penggugat d.R diatas objek perkara, namun secara keperdataan Penggugat d.R berhak atas objek perkara, sehingga mohon dapatnya Majelis Hakim menyatakan Penggugat d.R sebagai Pemegang Hak Prioritas untuk mengajukan sertipikat hak atas objek perkara kepada Tergugat II d.K (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat).

DALAM PROVISI

Bahwa karena dalam perkara aquo Tergugat d.R/Penggugat d.K terbukti masih menguasai objek perkara dan dikhawatirkan akan menghambat dan mengusahakan objek perkara aquo, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Kami mohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Tergugat d.R/Penggugat d.K agar menghentikan aktifitasnya dan agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij vorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan di atas, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa objek perkara aquo terletak di Kel. Cempaka Putih (sekarang Kel. Cempaka Putih Timur), Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, setempat dikenal dengan nama Komplek Blok O merupakan bagian dari tanah milik TNI AD dhi. Tergugat I d.K/Penggugat d.R seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang diperoleh berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) pada tanggal 28 Agustus 1974 berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974, yang diperuntukan sebagai rumah dinas.
2. Bahwa Alm. Brigjen TNI (Purn) Djasa dan Alm. Ibu Siti Muliarti Pamungkas semasa hidupnya bisa menempati objek perkara bersama dengan keluarganya termasuk Penggugat atau Tergugat d.R berdasarkan Surat Izin yang diterbitkan oleh Tergugat I atau Penggugat d.R.
3. Bahwa oleh karena saat ini Brigjen TNI (Purn) Djasa dan Ibu Siti Muliarti Pamungkas telah meninggal dunia, maka Penggugat d.K/Tergugat d.R sudah tidak berhak lagi menempati objek perkara.
4. Bahwa Surat Peringatan Nomor B/685/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022 yang diterbitkan oleh Tergugat I d.K/Penggugat d.R adalah sah secara hukum karena Surat Peringatan tersebut ditujukan terhadap Penggugat d.K/Tergugat d.R yang tidak mau mengosongkan objek perkara dan surat tersebut dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 63 ayat (2) Permenhan RI Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara

Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan RI dan TNI.

IV. PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Tergugat I d.K dan Penggugat d.R memohon mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo, untuk berkenan memutus sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi

1. Dalam Eksepsi

- 1) Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

2. Dalam Pokok Perkara

- 1) Menerima Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya.
- 2) Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

II. Dalam Rekonvensi

a. Menerima Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat d.R/Tergugat I d.K untuk seluruhnya.

b. Menyatakan menurut hukum objek perkara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah yang ditempati Brigjen TNI (Purn) Tambunan, Jl. Cempaka Putih Tengah, Kav. 3.
- Sebelah Timur : Komplek Blok O.
- Sebelah Selatan : Rumah yang ditempati Pepen Effendi, Jl. Cempaka Putih Tengah No. 39
- Sebelah Barat : Jl. Cempaka Putih Tengah.

Merupakan milik TNI AD dhi. Tergugat I d.K/Penggugat d.R sebagai bagian dari tanah seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang diperoleh berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) pada tanggal 28 Agustus 1974 berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974, yang diperuntukan sebagai rumah dinas.

c. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum:

- 1) Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974 tanggal 28 Agustus 1974 yang diterbitkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo).
 - 2) Surat Izin Peminjaman Tanah Nomor 01/ IT/VI/1982 tanggal 29 Juni 1982 an. Brigadir Jenderal TNI Djasa.
 - 3) Surat Izin Penghunian Nomor SIP/KAV.307-1980/I/2017 tanggal 1 Januari 2017 an. Hj. Siti Muliarti Pamungkas Djasa.
 - 4) Surat Peringatan Nomor B/685 VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022 yang diterbitkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi dahulu Tergugat I dalam Konvensi.
- d. Menyatakan Tergugat d.R/Penggugat d.K tidak berhak atas objek perkara.
 - e. Menyatakan Tergugat d.R/Penggugat d.K yang tidak mau mengosongkan objek perkara merupakan bentuk perbuatan melawan hukum.
 - f. Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat d.R/Tergugat I d.K dalam Konvensi dalam keadaan kosong, baik dan sempurna.
 - g. Memerintahkan Tergugat II d.K dalam Konvensi untuk memperpanjang blokir yang diajukan oleh Penggugat d.R/Tergugat I d.K.
 - h. Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai dan seketika kerugian material dan immaterial yang diderita oleh Penggugat d.R/Tergugat I d.K, sebagai berikut:
 - 1) Secara Materiil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).
 - 2) Secara Immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).
 - i. Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.
 - j. Menyatakan Penggugat d.R/Tergugat I d.K sebagai pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan sertipikat hak atas sebidang tanah seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam

- puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang dikenal sebagai Komplek Blok O Dittopad termasuk didalamnya mencakup objek perkara yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O, Kav. 2, RT/RW 018/004, Kel. Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta.
- k. Memerintahkan Tergugat II d.K untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pakai atas nama Kementerian Pertahanan RI cq TNI Ad (dhi. Penggugat d.R) atas sebidang seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang dikenal sebagai Komplek Blok O Dittopad termasuk didalamnya mencakup objek perkara yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O, Kav. 2, RT/RW 018/004, Kel. Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta.
 - l. Menyatakan agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij vorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi.

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Penggugat d.K/Tergugat d.R untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 19 Januari 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

Berdasarkan atas dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, bersama ini Tergugat II mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara sesuai data yang ada yaitu:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa sesuai dengan gugatan Penggugat didalilkan antara lain:
 - a. *Bahwa Penggugat adalah salah satu Ahli Waris dari Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.marta dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata Berdasarkan Ketetapan Adli Waris atas*

nama Djasa bin J.Marta Pradja Nomor : 581/1992, Tertanggal 21 Januari 1993 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Surat Pernyataan Ahli Waris, Tertanggal 27 September 2021 yang tercatat pula dalam buku Register Kelurahan Cempaka Putih Timur (Tergugat III) dengan Nomor: 121/-1.711-315, Tertanggal 30 September 2021 adalah sah sebagai Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata;

- b. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2022, Penggugat mencoba melakukan pengurusan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah melalui Turut Tergugat/Kelurahan Cempaka Putih Timur dan serta melengkapi dasar-dasar legal standing dokumen yang selama ini dilakukan, dan berdasarkan konfirmasi dan klarifikasi saat itu berdasarkan pencitraan pemetaan satelit yang dipublikasikan melalui website: www.bhumi.atrbpn.go.id, dicitrakan berwarna hijau yang berarti belum ada alas hak diatas tanah tersebut, sehingga Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan permohonan hak kepada Tergugat II maupun Turut Tergugat atas dasar penguasaan terus menerus diatas tanah negara;
 - c. Bahwa Penggugat meminta jawaban secara resmi yaitu meminta penjelasan kepada Tergugat II dengan Nomor Surat: 025/BP-S/VI/2022 tertanggal 20 April 2022 dan Surat Nomor: 029/BP-S/VI/2022, tertanggal 2 Juni 2022, Perihal Permohonan Informasi I dan II;
 - d. Bahwa atas surat Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban tertanggal 06 Juni 2022 dengan Nomor Surat: HP.03.03/1212-31.71/VI/2022 yang intinya:
“dst..dst...Bahwa setelah dilakukan penelitian pada peta pendaftaran yang ada dikantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, bidang tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor. 40, Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah bidang tanah yang belum terdaftar (belum sertipikat) namun terhadap catatan Permohonan pemblokiran tanah milik TNI AD Cq. Dittopad surat B/558/V/2017, tertanggal 30 Mei 2017”.
3. Bahwa berdasarkan surat dari markas Besar Angkatan Darat Direktori Topografi Nomor: B/558/V/2017 Perihal Permohonan pemblokiran tanah milik TNI AD c.q. Dittopad tanggal 30 Mei 2017, yang isinya adalah sebagai berikut:

1. Dasar:
 - a. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
 - b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang tata cara pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, penghapusan, dan pemindahtanganan Barang Milik Negara; dan
 - c. Surat Telegram Kepala Staf Angkatan Darat Nomor ST/2349/2013 tanggal 18 September 2013 tentang Pemblokiran ke BPN terhadap rencana warga kompleks Cempaka Putih yang mensertifikatkan tanah Dittopad.
2. Sehubungan dengan dasar tersebut di atas, dalam rangka pengamanan aset tanah TNI AD c.q. Dittopad dimohon kepada BPN Jakarta Pusat untuk memblokir apabila ada warga yang akan mensertifikatkan tanah tersebut dengan alamat sebagai berikut:
 - a. Tanah Perumahan Dittopad di jalan Cempaka Putih Barat XI, jalan Cempaka Putih Barat XXI dan jalan Cempaka Putih Barat XXVI RW 04 dan RW 08 Kelurahan Cempaka Putih Barat Kecamatan Cempaka Putih Kotamadya Jakarta Pusat dengan luas \pm 6,56 Ha; dan
 - b. Tanah Perumahan Dittopad di jalan raya Cempaka Putih Tengah (Blok O) RT 18 RW. 04 Kelurahan Cempaka Putih Tengah Kecamatan Cempaka Putih Kotamadya Jakarta Pusat dengan luas \pm 5.670 m².

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memepertimbangkannya dan selanjutnya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan **Replik** tertanggal 25 Januari 2023 yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya semula dan selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I telah mengajukan **Duplik** tertanggal 2 Februari 2023 yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil semula dan

selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara. Sementara Tergugat II tidak mengajukan Replik secara tertulis dan menyatakan tetap pada dalil-dalil jawabannya semula;

Menimbang, bahwa meskipun Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban, namun telah mengajukan Duplik tertanggal 2 Februari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI

A. Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*

1. Bahwa Penggugat mendalilkan telah menghuni di lokasi yang menjadi objek sengketa yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav.2 RT.018 RW.04 Kelurahan Cempaka Putih Timur Kecamatan Cempaka Putih Kota Administrasi Jakarta Pusat sejak Tahun 1985 sampai dengan saat ini, sehingga mempunyai hak prioritas untuk mendaftarkan hak atas bidang tanahnya, namun demikian Penggugat tidak dapat menunjukan atas dasar apa orang tua maupun Penggugat dapat bertempat tinggal disana;

2. Bahwa merujuk kepada Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, secara tegas menyebutkan "*Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian 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 pendahuluan-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;*

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.*

3. Bahwa walaupun Penggugat telah menghuni / menguasai fisik sejak Tahun 1985 tidak serta merta dapat mengklaim bidang tanah yang saat ini dihuninya merupakan miliknya, dikarenakan secara tegas dalam aturan tersebut di atas mensyaratkan penguasaan fisik tidak dipermasalahkan oleh pihak lain, faktanya sesuai pengakuan

Penggugat sendiri pada angka 13 gugatan a quo Tergugat I telah melayangkan Surat Peringatan Pertama kepada Penggugat melalui surat Nomor B/685/VIII/2022 Tanggal 31 Agustus 2022, dengan demikian jelas dan terang bahwa penghunian Penggugat di lokasi objek sengketa dipermasalahkan oleh pihak lain yaitu Tergugat I, dan oleh karenanya penerapan aturan dari Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dapat diterapkan oleh Penggugat dalam upaya pendaftaran hak atas tanahnya;

4. Bahwa seharusnya Penggugat yang mengklaim telah menghuni pada lokasi objek sengketa sejak Tahun 1985 dapat menunjukkan bukti berupa riwayat perolehan atas bidang tanah yang dihuninya, justru yang ditunjukkan oleh Penggugat adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 00453/IMB/1985 Tanggal 18 Januari 1985, sebagaimana diketahui IMB yang ditunjukkan oleh Penggugat tidak dapat dijadikan bukti riwayat perolehan hak atas tanahnya, karena jelas dalam penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas tidak menyebutkan IMB sebagai bukti riwayat atas bidang tanah;
5. Bahwa dalam angka 8 gugatan a quo, Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk dapat diberikan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah atas bidang tanah yang dihuninya, dan untuk itu Turut Tergugat melakukan penelitian dan penelusuran terhadap permohonan yang diajukan oleh Penggugat, dan didapati bahwa terhadap bidang tanah yang dihuni oleh Penggugat terdapat Surat Izin Penghunian Nomor SIP/KAV 307- 1980/I/2017 Tanggal 1 Januari 2017 a.n. Hj. Siti Muliarti Pamungkas Djasa yang diterbitkan oleh Direkrotat Topografi Angkatan Darat;
6. Bahwa dengan adanya Surat Izin Penghunian dimaksud dan sejalan dengan dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa orang tua Penggugat adalah Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa Bin J. Marta Pradja dan Almh. Siti Muliarti Pamungkas Joedawinata, membuat terang bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah yang saat ini dihuninya, dikarenakan atas bidang tanah yang saat ini dihuni oleh Penggugat telah terbit Surat Izin Penghunian a.n. Ibu Penggugat;
7. Bahwa dengan tidak dapat menunjukkan bukti riwayat bidang tanah yang saat ini dihuninya dan tidak adanya hubungan hukum dengan

bidang tanah yang dihuni menjadikan Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugata a quo, maka cukup beralasan kiranya yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sejalan dengan Yurisprudensi MARI No 442 K/SIP/1973 Tanggal 8 Oktober 1973 Kaidah Hukum *“Gugatan dari seseorang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*.

B. Gugatan kabur (Obscur Libels)

8. Bahwa Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian sebesar Rp.3.100.000.000,- (tiga miliar seratus juta rupiah), namun demikian tidak jelas dengan dasar apa Penggugat bisa menunjukkan angka kerugian yang didalilkannya, terlebih nilai kerugian yang ditunjukkan oleh Penggugat tidak dirinci, dengan demikian nilai kerugian yang didalilkan oleh Penggugat hanya sebatas dalil yang mengada-ada aja;
9. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI telah memberikan pendirian yang tegas terhadap perhitungan-perhitungan kerugian yang diajukan tanpa ada dasar yang konkrit, sebagai berikut:

No. Putusan	Penjelasan/Kaidah Hukum
Putusan 550 K/SIP/1979 tanggal 18 Mei 1980	Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian- kerugian yang dituntut
Putusan 588 K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984	Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti- bukti harus ditolak
Putusan 3176 K/PDT/1988 tanggal 3 April 1990	Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/ tidak sempurna.

10. Bahwa oleh karena dasar penghitungan ganti kerugian Penggugat hanya didasarkan oleh asumsi Penggugat saja dan sesuai dengan Yurisprudensi di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim berkenan menyatakan gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas beralasan hukum kiranya majelis hakim *aquo* berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. DALAM POKOK PERKARA

11. Bahwa segala sesuatu yang diajukan dalam eksepsi Turut Tergugat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

12. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya;

13. Bahwa benar Penggugat telah mengajukan permohonan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah kepada Turut Tergugat melalui surat Nomor 10.03/2022 Tanggal 10 Maret 2022 Perihal Surat Keterangan Kepemilikan Tanah, atas permohonan dari Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah menjawab melalui surat nomor 136/TM.15 Tanggal 22 Maret 2022 yang pada pokoknya adalah “tidak ada kewenangan dari Turut Tergugat untuk mengeluarkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dimohonkan dan serta menyampaikan bahwa bidang tanah yang dimohonkan tersebut terdapat Surat Izin Penghunian Nomor SIP/KAV 307- 1980/I/2017 Tanggal 1 Januari 2017 a.n. Hj. Siti Muliarti Pamungkas Djasa yang diterbitkan oleh Direkrotat Topografi Angkatan Darat;

14. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak dapat menunjukan tindakan dari Turut Tergugat yang merugikan kepentingan Penggugat, *justru Penggugat mengakui telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat dan Turut Tergugat telah menjawab dari permohonan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, namun demikian tindakan Turut Tergugat yang telah menjawab surat Penggugat tidak ditunjukkan oleh Penggugat*;

15. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang telah membayar PBB dan memiliki NOP 317304000201502960 atas bidang tanah yang dihuninya, Turut Tergugat tegaskan kembali bahwa hal tersebut bukan menjadikan dasar Penggugat mempunyai hak prioritas untuk mendaftarkan hak tanahnya, karena telah jelas penghunian Penggugat

pada bidang tanah dimaksud didasarkan karena Surat Izin Penghunian a.n. Ibu Penggugat sedangkan Penggugat sendiri tidak memiliki bukti Riwayat perolehan atas tanah dimaksud;

16. Bahwa selanjutnya PBB yang didalilkan oleh Penggugat bukan merupakan bukti kepemilikan atas bidang tanah, karena *Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah surat keputusan kepala Kantor Pelayanan Pajak (KPP) mengenai pajak terutang yang harus dibayarkan dalam 1 (satu) tahun pajak dalam bentuk dokumen yang berisi besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang harus dilunasi wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimuat dan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat mohon kiranya kepada majelis hakim perkara a quo memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : Surat Perjanjian (Kontrak Borongan Tanah), yang dibuat di Jakarta, Hari Kamis tertanggal 30 Agustus 1984;
2. Bukti P-2 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Dra. Dewi Indahwati NIK. 3171055411590001 tanggal 17 Juli 2017;
3. Bukti P-3 : Keputusan Gubernur Kepala Daerah Kgasus Ibukota Jakarta Nomor 00453/IMB/1985 tentang Izin Mendirikan Bangunan

- tertanggal 18 Januari 1985 atas nama Djasa qq. Jawatan Topografi TNI AD;
4. Bukti P-4 : Surat Permohonan Keterangan Kepemilikan Tanah tertanggal 14 Mei 2022 dengan Nomor Surat 10.03/2022, yang ditujukan Kepada Lurah Cempaka Putih Timur;
 5. Bukti P-5 : Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Cempakah Putih Nomor 95/PG42/VII/2022 tentang Pemberian Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kepada Wajib Pajak Atas Nama ST. Muliarti Pamungkas D;
 6. Bukti P-5A: Surat Terima Setoran (STTS) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2001 atas nama Wajib Pajak Djasa, H.;
 7. Bukti P-5B: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2001 atas nama Wajib Pajak Djasa, H.;
 8. Bukti P-6 : Surat dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Perihal: Permohonan Informasi, dengan Nomor Surat HP.03.03/1212-31.71/VI/2022, tertanggal 06 Juni 2022;
 9. Bukti P-7 : PPL. Cempaka Putih DKI Jakarta Peta Sebagian Daerah;
 10. Bukti P-8 : Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 27 September 2021, yang ditandatangani oleh Camat Cempaka putih dan Lurah Cempaka Putih Timur;
 11. Bukti P-9 : Surat Permohonan Perlindungan Hukum yang ditujukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 055/BP-S/VII/2022 tertanggal 22 Juli 2022;
 12. Bukti P-9A: Surat Permohonan Perlindungan Hukum yang ditujukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 061/BP-S/VII/2022 tertanggal 27 Juli 2022, Perihal: Revisi terhadap Surat No 055/BP-S/VII/2022 tertanggal 22 Juli 2022;
 13. Bukti P-10: Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, perkara perdata dengan Nomor Registrasi 581/PDT/P/1992/PN.JKT.PST;

14. Bukti P-11: Penetapan dan/atau Fatwa dari Pengadilan Agama Jakarta Raya tentang Ahli Waris tertanggal 8 Februari 1988;
15. Bukti P-12: Surat Izin Penghunian (SIP) dengan Nomor SIP/KAV.307-1980/I/2017, tertanggal 1 Januari 2017, yang dikeluarkan dari Direktorat Topografi Angkatan Darat (Dittopad);

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti tertanda P-9 dan P-9A tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama **Djaka Djatnika**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Saudara dari Alm. H. Djasa;
- Bahwa Alm. H. Djasa pernah menjabat sebagai Direktur Topografi;
- Bahwa saksi Penggugat adalah ahli waris Alm. Djasa dan Siti Muliarti P Djasa;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa berdiri bangunan rumah yang dibangun oleh Alm. H. Djasa dengan menggunakan uang pribadi;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di jalan Cempaka Putih Tengah Raya, Nomor 40, RT. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat, maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.I-I.a : Surat Penunjukan Tanah No 1699/SPT/PIM/BP/1874 tanggal 28 Agustus 1974 dari Gubernur Kepala DKI Jakarta U.b Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (Sekarang PT. Jakarta Tourisindo) kepada Tergugat-I;
2. Bukti T.I-I.b : Lampiran Peta dari Surat penunjukan tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974 tanggal 28 Agustus 1974;
3. Bukti T.I-II.a : Surat Penunjukan Tanah No. 523/SPT/PIM/PPL/1984 tanggal 29 Desember 1984 dari Gubernur Kepala DKI Jakarta U.b Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) kepada Tergugat-I.

Perbaruan dari Surat Penunjukkan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/1974;

4. Bukti T.I-IIb : Asli Lampiran Peta dari Surat penunjukkan tanah No. 523/SPT/PIM/PPL/1984 tanggal 29 Desember 1984;
5. Bukti T.I-III : Surat Izin Peminjaman Tanah No. 01/IT/VI/1982 Tanggal 24 Juni 1982;
6. Bukti T.I-IV : Surat Izin Penghunian Nomor SIP/KAV.3071980/I/2017 tanggal 1 Januari 2017;
7. Bukti T.I-V.a : Surat Permohonan Izin Usaha yan dibuat oleh Ny. Siti Muliarti P. Djasa tanggal 18 September 1998;
8. Bukti T.I-V.b : Surat Persetujuan ijin dari Dirltopad Nomor B/607/IX/ 1998 Tanggal 22 September 1998;
9. Bukti T.I-VI : Surat Telegram Nomor ST/181/2020 Tanggal 21 Januari 2020;
10. Bukti T.I-VII : Permenhan RI Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Dilingkungan Kemhan dan TNI;
11. Bukti T.I-VIII : Surat Keterangan dari Dirltopad;
12. Bukti T.I-IX : Surat Peringatan Nomor B/685/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022;
13. Bukti T.I-X : Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta Nomor 00453/IMB/1985 tanggal 1985;
14. Bukti T.I-XI : Surat PT Jakarta Tourisindo Nomor 134/076.53 tanggal 22 Febuari 2023 tentang Penjelasan dari Surat PT Jakarta Tourisindo kepada Direktur Topografi TNI AD;
15. Bukti T.I-XII : Keputusan Dirditopad Nomor Kep/140/X/2018 tanggal 8 November 2018 tentang ketentuan Dan Tata tertib penghunian Perumahan Direktorat Topografi Angkatan Darat;
16. Bukti T.I-XIII : Data Penghuni Rumdis Dittopad TA 2023;
17. Bukti T.I-XIV : Surat Izin Penghuni Nomor SIP/KAV.302-1980/I/2023, tertanggal 2 Januari 2023;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti tertanda T.I-I.a, T.I-I.b, T.I-III, T.I-V.a, T.I-V.b, T.I-X dan XI tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, serta bukti tertanda T.I-VII merupakan hasil print out;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Hariyoso**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Alm. Djasa;
- Bahwa saksi mengetahui Alm. Djasa sebagai mantan Direktur Topografi;
- Bahwa saksi selaku Ketua RT (Rukun Tetangga) di RT. 018, tempat dimana objek perkara ini;
- Bahwa saksi selaku Tentara Nasional Indonesia yang bertugas di Direktorat Topografi sampai saat ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa dalam perkara *a quo* ditempati oleh istri Alm. H. Djasa dan Istri (Siti Muliarti P Djasa);
- Bahwa saksi mengetahui saat ini objek yang sedang berpekar antara Direktorat Topografi dan Ahli waris Alm. H. Djasa dan Almh. Siti Muliarti P Djasa;
- Bahwa objek dalam perkara *a quo* saat ini berdiri bangunan, namun saksi tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan pada saat itu;
- Bahwa Direktorat Topografi TNI Angkatan Darat pernah menegur melalui surat kepada Ahli waris Alm. H. Djasa dan Almh. Siti Muliarti P Djasa;
- Bahwa objek tanah dan bangunan tersebut nomor 26;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pemblokiran tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* di Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan Direktorat Topografi TNI Angkatan Darat terhadap objek tanah dan bangunan dalam perkara *a quo*;

Terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat, maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Saksi Puji Hariyanto**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai urusan logistis di Direktorat Topografi TNI Angkatan Darat;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Alm. H. Djasa dan Almh. Siti Muliarti P Djasa;

- Bahwa tanah dan bangunan dalam perkara a quo adalah milik Direktorat Topografi TNI Angkatan Darat;
- Bahwa objek tanah dan bangunan dalam perkara a quo adalah nomor 26;
- Bahwa nomor 26 dengan nomor 40 sama objek yang di maksud;
- Bahwa Direktorat Topografi tidak memiliki sertifikat atas tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah seluruh tanah yang dimiliki Direktorat Topografi TNI Angkatan Darat memiliki sertifikat atau tidak;
- Bahwa Direktorat Topografi TNI Angkatan Darat hanya memiliki SIP (Surat Izin Penghuni) untuk mendapat data kepemilikan tanah-tanah Direktorat Topografi TNI Angkatan Darat;
- Bahwa Direktorat Topografi TNI Angkatan Darat pernah menegur ahli waris yang menduduki objek tanah dan bangunan dalam perkara a quo secara tertulis untuk mengosongkan objek tanah dan bangunan dimaksud;
- Bahwa objek tanah dan bangunan dalam perkara a quo telah diblokir oleh Direktorat Topografi TNI Angkatan;

Terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat, maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.T-1 : Surat Turut Tergugat No. 136/TM.15 Tanggal 22 Maret 2022;
2. Bukti T.T-2 : Surat Penggugat No 10.03/2022 Tanggal 10 Maret 2022 Perihal Permohonan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah;
3. Bukti T.T-3 : Surat Izin Penghunian No. SIP/ KAV307.-1980/1/2017 Tanggal 1 Januari 2017 Yang Ditandatangani oleh Direktur Topografi Angkatan Darat;
4. Bukti T.T-4 : Pasal 65 ayat (2) dan Pasal 68 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Gubernur Nomo 152 Tahun 2019 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kota Administrasi.

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti tertanda T.T-2 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, serta bukti tertanda T.T-4 merupakan hasil print out;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti lain termasuk saksi. Demikian pula Tergugat II tidak mengajukan alat bukti surat maupun alat bukti saksi, meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2023 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Lokasi atas objek sengketa yang berada di Jalan Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O/Kav. 2, RT/RW. 018/004, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat yang keseluruhan hasil pemeriksaan lokasi tersebut telah tercatat dalam Berita Acara persidangan perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi serta Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan kesimpulan masing-masing tetanggal 25 Mei 2023 yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini. Sementara Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan kesimpulannya, Para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan yang mempunyai relevansi, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tertanggal 19 Januari 2023 Tergugat I Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Konvensi tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara karena keberadaan Penggugat Konvensi yang menguasai objek sengketa adalah hanya tindakan melanjutkan penguasaan dari orang tua Penggugat an. Brigjen TNI (Purn) Djasa yang mendapatkan ijin untuk meminjam tanah objek sengketa dari Ketua Panitia Perumahan dan Akomodasi Jantopad yang dibentuk oleh Tergugat I;
2. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak karena seharusnya juga menarik pihak lain, yaitu:

- Gubernur DKI Jakarta sebagai pihak yang menghibahkan sebidang tanah yang didalamnya terdapat objek perkara kepada Tergugat I;
 - Dirut PT. Jakarta Toursindo (Perseroda) sebagai pihak yang menandatangani Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974 tanggal 28 Agustus 1974;
 - Menteri Keuangan RI selaku Pengelola Barang Milik Negara atas objek sengketa, dimana objek sengketa merupakan bagian dari aset TNI AD dalam hal ini Tergugat I yang telah dicatatkan dalam Simak BMN;
 - Menteri Pertahanan RI selaku Pengguna Barang Milik Negara atas objek sengketa;
 - Pangdam Jaya/Jayakarta selaku Pembantu Kuasa Pengguna Barang Milik Negara yang membawahi wilayah DKI Jakarta, dimana objek sengketa merupakan bagian dari aset TNI AD dalam hal ini Tergugat I yang berlokasi di wilayah Jakarta.
3. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat tidak memiliki *legal standing*, dimana dalam dalil gugatan mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi telah menguasai objek sengketa selama 37 tahun, padahal yang menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 1982 berdasarkan ijin penghunian adalah orang tua Penggugat Konvensi, dan Penggugat Konvensi hanya sebagai penghuni. Penggugat Konvensi telah salah menafsirkan makna penguasaan secara hukum karena dalam perkara *a quo* bukanlah penguasaan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, gugatan Penggugat Konvensi tidak menguraikan secara rinci mengenai kerugian yang dialami, bahkan dalam gugatan dinyatakan mengalami kerugian sejumlah Rp.3.100.000.000,- (tiga miliar seratus juta rupiah), sementara dalam proposal perdamaian yang diajukan Penggugat Konvensi tertanggal 7 Desember 2022, Penggugat Konvensi meminta ganti kerugian sejumlah Rp.18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah).

Menimbang, bahwa dalam Duplik Turut Tergugat Konvensi telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Konvensi tidak memiliki kedudukan dan kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*, dimana Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa telah menghuni objek sengketa sejak Tahun 1985 sampai dengan saat ini, namun Penggugat Konvensi

tidak dapat menunjukan atas dasar apa orang tua maupun Penggugat dapat menguasai objek sengketa.

2. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi kabur (*obscur libel*), dimana Penggugat Konvensi mendalilkan telah mengalami kerugian sebesar Rp.3.100.000.000,- (tiga miliar seratus juta rupiah), namun tidak jelas rincian kerugian yang dimaksudkan oleh Penggugat Konvensi.

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi yang diajukan tersebut meliputi:

1. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kepentingan hukum (*legal standing*);
2. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Eksepsi gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat Konvensi telah memberikan tanggapan dalam Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Konvensi adalah salah satu Ahli Waris dari Alm. Purn. TNI Brigjen H. Djasa bin J. Marta Pradja dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata yang berhak atas tanah dan bangunan rumah peninggalan Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J. Marta Pradja dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata, dimana saat ini Penggugat Konvensi ingin melakukan pengurusan hak atas sebidang tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi secara tiba-tiba objek sengketa telah diblokir oleh Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II Konvensi, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat Konvensi dan oleh karenanya Penggugat Konvensi memiliki kedudukan dan kepentingan hukum dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi bukanlah untuk memperebutkan hak atas tanah tersebut, melainkan hanya ingin mencabut pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa adanya dasar hukum atau hak yang jelas atas objek sengketa *a quo*, sehingga tidak ada relevansinya untuk menarik pihak-pihak yang dimaksudkan oleh Tergugat I Konvensi dalam eksepsinya tersebut;
3. Bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dimana alasan Penggugat Konvensi mengajukan gugatan *a quo* adalah karena Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengirimkan surat peringatan untuk dilakukan pengosongan serta telah melakukan

pemblokiran tanah objek sengketa melalui Tergugat II Konvensi tanpa dasar dan alasan hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diutarakan di atas, baik oleh Penggugat Konvensi maupun Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi, selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi adalah tangkisan atas gugatan (*objection*) yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang tidak menyangkut pokok perkara (*verweer ten principe*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari uraian tersebut, kini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tersebut masing-masing sebagai berikut:

Ad. 1. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kepentingan hukum (*legal standing*);

Menimbang, bahwa Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa telah melanggar haknya tersebut sebagai tergugat dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa hak gugat pada dasarnya bersumber pada prinsip “tiada gugatan tanpa kepentingan hukum”. Kepentingan hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah kepentingan yang berkaitan dengan kepemilikan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* pada pokoknya mempersoalkan tindakan Tergugat I Konvensi yang telah mengajukan Permohonan pemblokiran kepada Tergugat II Konvensi atas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor. 40, Jakarta Pusat berdasarkan surat B/558/V/2017 Tertanggal 30 Mei 2017, sehingga Penggugat Konvensi tidak dapat melakukan pengurusan hak atas

tanah tersebut. Padahal Penggugat Konvensi merasa sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut karena Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta Pradja dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata telah menempati dan menguasai tanah tersebut secara terus menerus terhitung sejak 1985 sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi sebagai pihak berkepentingan karena Penggugat Konvensi merasa sebagai pihak yang dirugikan dengan adanya pemblokiran atas tanah tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi melalui Tergugat II Konvensi, serta merasa dirugikan atas tindakan Turut Tergugat yang tidak mengeluarkan keterangan kepemilikan tanah kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa mengenai terbukti tidaknya bahwa Penggugat memiliki kepentingan serta ada tidaknya dasar hukum bagi Penggugat menguasai objek sengketa merupakan persoalan yang telah memasuki substansi pokok perkara dan merupakan materi pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi mengenai *legal standing* Penggugat Konvensi mengajukan gugatan adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Ad. 2. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa mengenai siapa-siapa yang akan digugat oleh Penggugat dalam suatu perkara, adalah merupakan hak daripada Penggugat sepenuhnya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah dalam gugatan *a quo* perlu atau tidak menarik pihak lain, masih perlu dibuktikan keterkaitan pihak tersebut tersebut dan menurut Majelis Hakim oleh karena pokok gugatan Penggugat Konvensi adalah mempersoalkan tindakan Tergugat I Konvensi yang telah mengajukan Permohonan pemblokiran kepada Tergugat II Konvensi atas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor. 40, Jakarta Pusat berdasarkan surat B/558/V/2017 Tertanggal 30 Mei 2017, serta tindakan Turut Tergugat yang tidak mengeluarkan keterangan kepemilikan tanah kepada Penggugat Konvensi, maka sudah tepat gugatan *a quo* cukup diajukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat. Sementara pihak yang didalilkan oleh Tergugat I Konvensi, yaitu: Gubernur DKI Jakarta, Dirut PT. Jakarta Toursindo (Perseroda), Menteri Keuangan RI, dan Menteri Pertahanan RI tidak memiliki relevansi untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Selain itu, dengan tidak dilibatkannya pihak-pihak tersebut dalam perkara *a*

quo sama sekali tidak akan menghambat pelaksanaan eksekusi jika seandainya gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Ad. 3. Eksepsi Eksepsi gugatan tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Konvensi ternyata telah disusun dengan jelas menguraikan duduk peristiwa dan tuntutan Penggugat Konvensi serta telah memenuhi formulasi gugatan yakni: ditujukan kepada pengadilan negeri sesuai dengan kompetensi dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, ditandatangani oleh kuasa Penggugat Konvensi, memuat identitas para pihak, *fundamentum petendi* serta petitum gugatan yang jelas;

Menimbang, bahwa selain itu dalam gugatan Penggugat telah menguraikan tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat yang dianggap telah merugikan Penggugat, yakni tindakan Tergugat I Konvensi yang melakukan pemblokiran kepada Tergugat II Konvensi atas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor. 40, Jakarta Pusat berdasarkan surat B/558/V/2017 Tertanggal 30 Mei 2017, serta tindakan Turut Tergugat yang tidak mengeluarkan keterangan kepemilikan tanah kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati petitum Penggugat Konvensi, ternyata sudah berkorelasi dengan uraian posita gugatan. Selain itu, Penggugat Konvensi telah mengajukan petitum yang bersifat subsidair yang pada pokoknya mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), sehingga Majelis Hakim dapat saja melakukan perbaikan redaksi petitum sepanjang tidak bersifat ultra petita;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Tergugat I Konvensi bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* serta Penggugat keliru dalam menafsirkan pengertian penguasaan secara hukum, menurut Majelis Hakim bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi angka 1 bahwa mengenai terbukti tidaknya bahwa Penggugat memiliki kepentingan serta ada tidaknya dasar hukum bagi Penggugat menguasai objek sengketa merupakan persoalan yang telah memasuki substansi pokok perkara dan merupakan materi pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap dalil Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi bahwa Penggugat Konvensi tidak menguraikan

secara rinci mengenai kerugian yang dialami dan langsung menyimpulkan jumlah kerugian yaitu Rp.3.100.000.000,- (tiga miliar seratus juta rupiah), menurut Majelis Hakim bahwa mengenai jumlah besaran kerugian baru dapat diketahui jika dalil pokok gugatan Penggugat Konvensi mengenai ada tidaknya perbuatan melawan hukum terbukti, dan hal tersebut merupakan materi pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Permohonan pemblokiran kepada Tergugat II Konvensi atas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Jakarta Pusat berdasarkan surat B/558/V/2017 tertanggal 30 Mei 2017, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat melakukan pengurusan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat II Konvensi. Padahal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merasa sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut karena Alm. Purnawirawan TNI Brigjen H. Djasa bin J.Marta Pradja dan Siti Muliarti Pamungkas binti Joedawinata telah menempati dan menguasai tanah tersebut secara terus-menerus sejak 1985 sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa tindakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tanpa alas hak yang jelas meminta kepada Tergugat II Konvensi untuk melakukan pemblokiran atas objek tanah dan bangunan tersebut serta memberikan surat peringatan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah tersebut adalah untuk menghalangi Penggugat Konvensi melakukan pengurusan hak atas objek sengketa. Demikian pula dengan tindakan Turut Tergugat yang tidak mengeluarkan surat keterangan kepemilikan tanah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membantah dengan mendalilkan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Kel. Cempaka Putih (sekarang Kel. Cempaka Putih Timur), Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, yang dikenal dengan nama Komplek Blok O adalah bagian dari tanah milik TNI AD dalam hal ini Tergugat I dengan luas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang diperoleh berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) pada tanggal 28 Agustus 1974 berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974 yang diperuntukan sebagai rumah dinas;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa terkait dengan penguasaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas tanah objek sengketa adalah berawal pada tanggal 29 Juni 1982 orang tua Penggugat An. Brigjen TNI (Purn) Djasa sesuai Surat Izin Peminjaman Tanah Nomor 01/ IT/VI/1982 mendapatkan ijin untuk meminjam tanah objek perkara dari Ketua Panitia Perumahan dan Akomodasi Jantopad yang dibentuk oleh Tergugat I, dimana tanah tersebut hanya sebatas menggunakan tanah untuk dibangun sebagai rumah dengan status menjadi rumah dinas dan ditempati oleh Brigjen TNI (Purn) Djasa hingga meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 1987, kemudian Tergugat I Konvensi masih mengizinkan ibu Penggugat an. Ny. Siti Muliarti Pamungkas (isteri Alm. Brigjen TNI (Purn) Djasa) untuk menempati objek perkara sampai yang bersangkutan meninggal dunia, dimana Tergugat I terakhir menerbitkan Surat Izin penghunian kepada Ny. Siti Muliarti Pamungkas pada tanggal 1 Januari 2017 sesuai surat Nomor SIP/ KAV.307-1980/I/2017, dan oleh karena terdapat sejumlah pihak yang mencoba untuk mensertipikatkan objek sengketa, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk melakukan pemblokiran atas objek perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi mendalilkan bahwa berdasarkan surat dari markas Besar Angkatan Darat Direktorat Topografi Nomor: B/558/V/2017 Perihal Permohonan pemblokiran tanah milik TNI AD Cq. Dittopad tanggal 30 Mei 2017, yang pada pokoknya mohon kepada BPN Jakarta Pusat untuk memblokir apabila ada warga yang akan mensertifikatkan

tanah objek sengketa tersebut, maka Tergugat II Konvensi kemudian melakukan pemblokiran atas tanah tersebut, sehingga Tergugat II Konvensi hanya melaksanakan permohonan yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab tersebut di atas terdapat persesuaian antara dalil para pihak bahwa benar Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan pemblokiran kepada Tergugat II Konvensi atas tanah objek sengketa berdasarkan surat B/558/V/2017 tanggal 30 Mei 2017 dan Tergugat II Konvensi menindak lanjuti permohonan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dengan melakukan pemblokiran atas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Jakarta Pusat. Demikian pula Turut Tergugat telah mengakui tidak mengeluarkan surat keterangan kepemilikan tanah kepada kepada Penggugat Konvensi atas tanah objek sengketa dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan Surat Peringatan Nomor B/685/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022 agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengosongkan objek perkara;

Menimbang, bahwa dari pokok persengketaan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi persoalan hukum yang harus dipertimbangkan dan dibuktikan dalam perkara ini adalah: *Apakah tindakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah mengajukan permohonan pemblokiran kepada Tergugat II Konvensi atas tanah objek sengketa berdasarkan surat B/558/V/2017 tanggal 30 Mei 2017 dan tindakan Tergugat II Konvensi yang menindak lanjuti permohonan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dengan melakukan pemblokiran atas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Jakarta Pusat merupakan perbuatan melawan hukum?*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR bahwa *“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*, maka kewajiban Penggugat Konvensi untuk terlebih dahulu membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya tersebut dengan tidak mengesampingkan kewajiban Para Tergugat Konvensi pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya (sangkalannya) tersebut. Hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi

merata bagi para pihak, sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-12 serta 1 (satu) orang saksi yang bernama Djaka Djatnika. Sementara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti tertanda T.I-I.a sampai T.I-XIV, serta 2 (dua) orang saksi yang bernama Hariyoso dan Puji Hariyanto. Demikian pula Turut Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat tertanda T.T-1 sampai T.T-4;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan persoalan hukum tersebut di atas dengan menghubungkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata bahwa *“Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan perkembangan Yurisprudensi, ada 4 (empat) kriteria dari perbuatan melawan hukum, yaitu apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; melanggar hak subyektif orang lain; melanggar kaidah tata susila; atau bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada Pasal 3 dan 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, bahwa dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah, maka perorangan, badan hukum atau penegak hukum dapat mengajukan permohonan pencatatan blokir terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Kel. Cempaka Putih (sekarang Kel. Cempaka Putih Timur), Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, yang dikenal dengan nama Komplek Blok O adalah bagian dari tanah milik TNI AD dalam hal ini Tergugat I dengan luas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma

tiga tujuh lima meter persegi) yang diperoleh berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) pada tanggal 28 Agustus 1974 berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974 yang diperuntukkan sebagai rumah dinas, dimana tanah tersebut awalnya dipinjamkan kepada orang tua Penggugat An. Brigjen TNI (Purn) Djasa sesuai Surat Izin Peminjaman Tanah Nomor 01/ IT/VI/1982 untuk fungsi rumah dinas. Selanjutnya oleh karena terdapat pihak yang mencoba untuk mensertipikatkan objek sengketa, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang merasa berhak atas objek sengketa tersebut melakukan pemblokiran atas objek sengketa, dan mengeluarkan Surat Peringatan Nomor B/685/VIII/2022 yang meminta agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengosongkan objek sengketa. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Pasal 63 Peraturan Menteri Pertahanan Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan pengajuan pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan tindakan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sebagai upaya untuk melakukan pengamanan atas objek sengketa. Demikian pula Tindakan Tergugat II Konvensi yang melakukan pemblokiran berdasarkan permohonan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-5A, P-5B, P-6, P-7, P-8, P-9, P-9A, P-10, P-11, dan P-12), tidak satupun yang dapat membuktikan bahwa tindakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah mengajukan permohonan pemblokiran kepada Tergugat II Konvensi atas tanah objek sengketa berdasarkan surat B/558/V/2017 tanggal 30 Mei 2017 dan tindakan Tergugat II Konvensi yang menindak lanjuti permohonan Tergugat I Konvensi tersebut dengan melakukan pemblokiran atas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Jakarta Pusat adalah bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut di atas menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai tindakan yang dilakukan oleh

Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dalam pemblokiran tanah objek sengketa sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian petitum gugatan angka 2 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak satupun yang menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Brigjen TNI Purn. Djasa) sebagai pemilik atas tanah objek sengketa, dimana bukti tertanda P-1 berupa Surat-Perjanjian, P-3 berupa Izin Mendirikan Bangunan, P-5, P-5A dan P-5B berupa Pajak Bumi dan Bangunan dan P-7 berupa PPL. Cempaka Putih DKI Jakarta Peta sebagian daerah, hanya menunjukkan bahwa orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama Brigjen TNI Purn. Djasa pernah menempati tanah objek sengketa, namun bukan sebagai bukti kepemilikan. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 34/K/Sip/1960 tertanggal 10 Februari 1960 sebagai bahwa *“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan”*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan telah membayar PBB dan memiliki NOP 317304000201502960 atas bidang tanah yang dihuninya, menurut Majelis Hakim bahwa hal tersebut tidak serta merta menjadikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mempunyai hak prioritas untuk mendaftarkan hak tanah yang ditempatinya, karena penghunian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada bidang tanah dimaksud didasarkan karena Surat Izin Penghunian atas nama Brigjen TNI Purn. Djasa, yang kemudian terakhir Surat Izin Penghunian atas nama Ny. Siti Muliarti Pamungkas (isteri Alm. Brigjen TNI (Purn) Djasa) untuk menempati objek perkara sampai yang bersangkutan meninggal dunia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 3, 4 dan 6 tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak. Demikian pula terhadap petitum gugatan angka 5, 7, 8,9, 10 dan 1 yang masing-masing mempunyai keterkaitan dengan

petitum gugatan angka 2, 3, 4 dan 6 yang telah dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum tersebut harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah nyata bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak untuk seluruhnya dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan bahtahan/sangkalan serta alat-alat bukti lainnya yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Turut Tergugat Konvensi;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang terletak di Kel. Cempaka Putih (sekarang Kel. Cempaka Putih Timur), Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta, yang dikenal dengan nama Komplek Blok O, sebagai bagian dari tanah seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang diperoleh berdasarkan hibah dari Pemprov DKI Jakarta Cq. Badan Pelaksana Proyek Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) pada tanggal 28 Agustus 1974 berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Nomor 1699/SPT/PIM/BP/1974, yang diperuntukkan sebagai rumah dinas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawaban dalam konvensi/gugatan dalam rekonvensi ternyata hanya mencantumkan DIRTIPAD sebagai Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, padahal pokok gugatan adalah sengketa kepemilikan yang didalilkan sebagai milik TNI Angkatan Darat, sehingga seharusnya yang mengajukan gugatan adalah Panglima TNI atau paling tidak Kepala Staf TNI Angkatan Darat (KSAD) mengingat Direktorat Topografi Angkatan Darat Indonesia hanya sebagai pengelola atas tanah milik TNI AD;

Menimbang, bahwa selain itu dalam gugatan rekonvensi ternyata tidak menguraikan bagaimana kedudukan Tergugat II dalam Konvensi dan Turut

Tergugat dalam Konvensi, sementara dalam posita nomor 4 huruf i menyatakan bahwa *“Mengingat terhadap objek perkara masih terjadi sengketa antara Penggugat d.R dengan Tergugat d.R, mohon dapatnya Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II d.K (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat) tetap melanjutkan blokir yang diajukan oleh Penggugat d.R.”*. Selanjutnya dalam petitum dalam Rekonvensi huruf g mohon agar *“Memerintahkan Tergugat II d.K dalam Konvensi untuk memperpanjang blokir yang diajukan oleh Penggugat d.R/Tergugat I d.K”*. Demikian pula dalam petitum huruf k mohon agar *“Memerintahkan Tergugat II d.K untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pakai atas nama Kementerian Pertahanan RI cq TNI AD (dhi. Penggugat d.R) atas sebidang seluas 6.768,375 M² (enam ribu tujuh ratus enam puluh delapan koma tiga tujuh lima meter persegi) yang dikenal sebagai Komplek Blok O Dittopad termasuk didalamnya mencakup objek perkara yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah Nomor 40 Blok O, Kav. 2, RT/RW 018/004, Kel. Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta”*

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak mencantumkan kedudukan Tergugat II Konvensi dalam gugatan Rekonvensinya, namun dalam posita dan petitumnya meminta agar memerintahkan kepada Tergugat II Konvensi untuk tetap melanjutkan blokir yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi serta menerbitkan Sertipikat Hak Pakai atas nama Kementerian Pertahanan RI Cq. TNI Angkatan Darat. Hal ini jelas mengakibatkan gugatan rekonvensi menjadi kabur (*obscuur libel*) karena bagaimana mungkin pihak yang tidak dilibatkan dalam gugatan akan dihukum untuk melakukan suatu tindakan. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 10 K/AG/1995, tanggal 15 Agustus 1995 yang pada pokoknya bahwa *“Gugatan rekonvensi ternyata tidak terperinci, tidak jelas dan kabur, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengandung cacat formil, yang mengakibatkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menjadi kabur (*obscuur libel*), oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka terhadap pokok perkara gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak perlu

dipertimbangkan lebih lanjut serta terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.440.000,- (dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2023 oleh kami R. Bernadette Samosir, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Dariyanto, S.H.,M.H., dan Bambang Sucipto, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 22 Juni 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim anggota tersebut dibantu oleh

Yuswardi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Dariyanto, S.H., M.H.

R. Bernadette Samosir, S.H., M.H.

ttd

Bambang Sucipto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Yuswardi, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-;
2. Biaya Proses	:	Rp. 150.000,-;
3. Redaksi	:	Rp. 10.000,-;
4. Meterai.....	:	Rp. 10.000,-;
5. Panggilan	:	Rp.1.200.000,-;
6. PNBP Panggilan	:	Rp. 30.000,-;
7. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.1.000.000,-
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 10.000,-
Jumlah	:	<u>Rp.2.440.000,-;</u>

(dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)

