

PUTUSAN

Nomor 581/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Suyanto, bertempat tinggal di Perumahan Pejuang Jaya Blok A Nomor 254, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 011, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harry Gunawan, SH, M.Kn, Dimas Prakasa, S.H., Puput Rahadian, S.H, Para advokat pada kantor hukum AMICITIA LAW OFFICE yang berkantor di Jalan Gotong Royong Nomor .7 Rukun Tetangga 015 Rukun Warga 02, Pondok Bambu, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2025, sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

Tuan Moh Fadhli Azhmi, bertempat tinggal di Jalan Buaran II, Blok A/6, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 013, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Ramdan Alamsyah., S.H.,M.H., dan Bunga Akmalunnisa., S.H.,M.H.,. Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Ramdan Alamsyah & Partners beralamat di Jalan Raya Pondok Jaya, Nomor 1 Bintaro, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Oktober 2025, sebagai **Tergugat I**;

Nyonya Eva Novianti, SE, bertempat tinggal di Citra Indah Bukit Pinus Q-20/05, Rukun Tetangga 002, Rukun

Warga 010, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, dalam hal ini diwakili oleh Ramdan Alamsyah., S.H.,M.H., dan Bunga Akmalunnisa., S.H.,M.H., Para Advokat, berkantor pada Kantor Hukum Ramdan Alamsyah & Partners beralamat di Jalan Raya Pondok Jaya, Nomor 1 Bintaro, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Oktober 2025, sebagai **Tergugat II**;

Pemerintah Kecamatan Senen, bertempat kedudukan di Jalan Kramat Raya, Nomor 114, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 09, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Candra Bayu Hermawan, Pelaksana Bagian Hukum Setko Adm. Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 630/HK.02.00 tanggal 9 September 2025, sebagai **Turut Tergugat I**;

Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Jakarta, bertempat kedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan 8-9, Rukun Tetangga .011, Rukun Warga 002, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Debora Aswinda Solin, Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2025 dan juga Surat Tugas Nomor e-0085/HK.02.02 tanggal 17 September 2025, sebagai **Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah membaca surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Agustus 2025 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 Agustus 2025 dibawah register Nomor 581/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan seorang wirausaha yang melakukan usaha dibidang percetakan. Atas usaha tersebut Penggugat telah menempati dan melakukan usaha di sebuah Kios Nomor 211 yang terletak di lokasi JP 38 A Jalan Kalibaru Timur, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut “objek sengketa” sejak tahun 1992 ;
2. Bahwa pada tahun 2002, dikarenakan Penggugat membutuhkan dana maka Penggugat meminjam uang kepada seseorang yang bernama Enny Djunaida, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dimana yang bersangkutan saat ini telah meninggal dunia pada tahun 2024. Kemudian, dikarenakan pada saat jatuh tempo pembayaran utang tersebut Penggugat belum dapat melunasinya, maka untuk melunasi pinjaman tersebut Penggugat dan almarhumah Enny Djunaida sepakat untuk melakukan pengalihan hak penggunaan objek sengketa yang akan dituangkan dalam sebuah perjanjian bersama ;
3. Bahwa atas opsi sebagaimana posita angka 2 di atas, maka, Penggugat dan almarhumah Enny Djunaida sepakat menandatangani kesepakatan tertulis yang mana untuk isi dari kesepakatan tersebut ditulis dan dibuat oleh almarhumah Enny Djunaida, adapun kesepakatan yang disetujui oleh almarhumah Enny Djunaida adalah atas pengalihan hak penggunaan objek sengketa tersebut dinilai sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan ketentuan atas pengalihan hak penggunaan objek sengketa sebesar nilai tersebut di atas dipotong utang Penggugat kepada almarhumah Enny Djunaida sebesar Rp.

10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga sisa uang atas pengalihan hak penggunaan objek sengketa yang diterima Penggugat adalah sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

4. Bahwa setelah hak penggunaan objek sengketa dianggap telah beralih kepada almarhumah Enny Djunaida yang mana akhirnya diketahui Penggugat bahwa kesepakatan tertulis tersebut adalah jual beli, maka selanjutnya Penggugat bermaksud untuk menyewa objek sengketa tersebut dan almarhumah Enny Djunaida menyetujui menyewakan objek sengketa kepada Penggugat dengan biaya sewa sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) per bulan dari tahun 2002 dan naik terus hingga sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan di tahun 2024 ;
5. Bahwa sepanjang Penggugat menempati dan berusaha di objek sengketa tersebut Penggugat selalu membayarkan sewanya kepada almarhumah Enny Djunaida hingga almarhumah Enny Djunaida meninggal dunia yang dibuktikan dengan bukti transfer dari Penggugat ke rekening milik almarhumah Enny Djunaida dan/atau Tergugat II ;
6. Bahwa pada tahun 2015 terbit Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10 Tahun 2015 tentang Penataan dan Pemberdayaan Pedagang Kaki Lima, yang mengatur mengenai pengaturan tempat dan pembinaan usaha mikro Pedagang Kaki Lima di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, mencakup seluruh kios yang berada di lokasi JP 38 A Jalan Kalibaru Timur, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang tidak boleh dipindahtangankan/disewakan/diperjualbelikan ke pihak lain, kecuali kepada keluarga/istri/suami/anak/menantu berdasarkan Kartu Keluarga. Namun, pada saat itu Penggugat belum menyadari dan/atau memahami peraturan tersebut, sehingga sampai dengan bulan September 2024 Penggugat masih membayar sewa objek sengketa tersebut setiap bulannya kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II ;

7. Bahwa karena secara *de facto* Penggugat sehari-harinya menggunakan objek sengketa tersebut, maka pada tahun 2015 Penggugat pernah didatangi oleh Satuan Pelaksana Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah (Satpel PPKUKM) Kecamatan Senen untuk didaftarkan sebagai Pedagang di lokasi objek sengketa berada dan diminta untuk membuat rekening di Bank DKI sebagai sarana untuk membayar retribusi bulanan pemakaian objek sengketa yang secara otomatis di auto debet ;
8. Bahwa sejak tahun 2015 Penggugat telah secara sah diakui dan terdaftar sebagai Pedagang yang mendapatkan izin pemakaian tempat usaha yang menggunakan Prasarana dan Sarana Kota dari Turut Tergugat I ;
9. Bahwa pada bulan Oktober 2024 saat Penggugat sedang mengurus pembayaran retribusi karena adanya perubahan sistem dari pembayaran retribusi manual ke pembayaran sistem retribusi online, Penggugat baru mengetahui mengenai sebuah fakta baru dari Turut Tergugat I bahwasanya berdasarkan peraturan yang berlaku di Satpel PPKUKM Kecamatan Senen terkait objek sengketa, ternyata objek sengketa tidak dapat dialihkan pemakaiannya maupun penggunaannya kepada pihak lain, dan pemakaian hanya dapat diberikan kepada pedagang yang telah terdaftar dalam sistem Satpel PPKUKM Kecamatan Senen dan karena informasi yang didapat tersebut, maka Penggugat melakukan konsultasi dengan Turut Tergugat I, dan menurut keterangan Turut Tergugat I bahwa apabila adanya peralihan pemakaian maupun hingga jual beli maka itu tidak dapat berlaku karena telah melanggar aturan yang ada karena secara status hukum, kepemilikan pada objek sengketa adalah hak dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Turut Tergugat II) yang kepengurusannya diserahkan kepada Turut Tergugat I ;
10. Bahwa setelah mengetahui informasi tersebut, Penggugat kemudian menyampaikan kepada ahliwaris almarhumah Enny Djunaida (Para Tergugat) dengan maksud untuk menyelesaikan

utang Penggugat kepada almarhumah Enny Djunaida atau dengan istilah yang digunakan Para Tergugat karena menganggap telah terjadi jual beli, maka Penggugat akan mengembalikan sejumlah uang yang sama yang saat itu diterima Penggugat dari almarhumah Enny Djunaida. Namun, yang ada malah pada bulan November 2024, Penggugat mendapatkan somasi dari Para Tergugat dimana dalam somasi tersebut Penggugat diminta untuk segera mengosongkan kios (objek sengketa) dan harus melunasi pembayaran sewa yang tertunggak sejak bulan Oktober 2024, bahkan dalam somasi tersebut dikatakan Penggugat telah mengaburkan fakta hukum dan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Tergugat selaku ahli waris dari almarhumah Enny Djunaida ;

11. Bahwa untuk menyikapi somasi tersebut, dengan itikad baik Penggugat telah berupaya untuk menjelaskan duduk permasalahan yang sebenarnya dengan mengajak Para Tergugat untuk mediasi dan bermusyawarah sebanyak dua kali dengan difasilitasi kuasa hukum Para Tergugat, dimana dalam mediasi tersebut awalnya Para Tergugat meminta untuk perbuatan pembayaran (membeli kembali) – karena dianggap telah terjadi jual beli – dari Penggugat dengan nilai yang ditentukan oleh Para Tergugat yakni Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), lalu turun menjadi Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atau bilamana Penggugat tidak sepakat, maka Para Tergugat tetap pada pendiriannya yakni dengan meminta Penggugat untuk mengosongkan kios/objek sengketa tersebut secepatnya. Atas permintaan Para Tergugat, Penggugat menolaknya karena Penggugat telah mengetahui bahwa objek sengketa tidak dapat diperjualbelikan ;
12. Bahwa terhadap apa yang disampaikan oleh Para Tergugat dalam angka 10 membuat Penggugat merasa telah disudutkan dan merasa difitnah yang mana saat itu Penggugat juga belum paham soal bagaimana status hukum kepemilikan atas objek sengketa. Bahwa perlu Penggugat luruskan kembali mengenai status hukum

dari objek sengketa tersebut, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah sebuah tempat yang digunakan dengan alas hak izin pemakaian dimana objek sengketa tersebut tidak dapat diperjualbelikan/dialihfungsikan/alih pemakaian berdasarkan peraturan yang berlaku dan hanya bisa dipergunakan oleh pemegang hak yang tercantum di sistem Satpel PPKUKM Kecamatan Senen dan selanjutnya dapat dipakai oleh ahli waris yang sah dari penerima izin pemakaian dan terhadap hal tersebut Penggugat selalu membayarkan retribusi kepada instansi terkait, bahkan setelah berkonsultasi dengan pihak terkait yakni Turut Tergugat I, telah dijelaskan bahwa objek sengketa tersebut secara sah pemakainya adalah Penggugat sebagaimana yang tercatat pada sistem Satpel PPKUKM Kecamatan Senen dan Surat Pernyataan Penggunaan Tempat Usaha Pelaku Usaha Mikro (Pedagang) Pada Lokasi Sementara JP, yang ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Bungur dan Camat Kecamatan Senen, Penggugat telah diberikan izin untuk memakai lahan yang saat ini berdiri objek sengketa tersebut ;

13. Bahwa bilamana Para Tergugat tetap bersikukuh pada adanya pengalihan kepemilikan berdasarkan jual beli yang pernah dilakukan Penggugat dengan almarhumah Enny Djunaida pada tahun 2002, maka Penggugat mempersilakan kepada Para Tergugat untuk bersurat kepada pihak Turut Tergugat I selaku instansi yang berwenang dalam pengurusan area objek sengketa, bilamana atas dasar keputusan Turut Tergugat I meminta Penggugat untuk meninggalkan dan mengosongkan objek sengketa, maka Penggugat akan senantiasa patuh dan tunduk pada keputusan pihak Turut Tergugat I tersebut selaku yang memiliki otoritas atas penggunaan lahan pada objek sengketa ;
14. Bahwa sebagaimana yang tersebut pada posita gugatan angka 10 diatas, maka dapat dikatakan terhadap pemaksaan kehendak tanpa dasar yang Para Tergugat lakukan kepada Penggugat untuk segera mengosongkan kios/objek sengketa merupakan bentuk Perbuatan

Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahkan Para Tergugat juga telah berani mengunci objek sengketa dengan kunci gembok tanpa izin dari pihak Turut Tergugat I yang padahal status kepemilikannya secara *de jure* merupakan hak kepemilikan dari pihak Turut Tergugat II dibawah pengurusan dan pengawasan Turut Tergugat I. Meski pada awalnya dalam mediasi yang dilakukan kedua pihak dengan difasilitasi dari pihak Turut Tergugat I, telah disepakati bahwa selama permasalahan ini belum selesai maka objek sengketa sebaiknya tidak digunakan dulu namun Penggugat juga disarankan tidak keluar dari objek sengketa karena nama Penggugat tetaplah sebagai yang tercantum dan terdata dalam sistem data pemakai Kios, dan karena Penggugat belum mau mengosongkan, maka Para Tergugat malah mengambil sikap dengan menggembok kios/objek sengketa tersebut sejak bulan Oktober 2024 hingga bulan Juli 2025, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan usahanya dan kehilangan mata pencaharian untuk berusaha selama masa itu, dan bila ditaksir dengan pendapatan rata-rata perbulan sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 12.000.000,- x 10 bulan = Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian : per hari rata-rata order pesanan sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) x 30 (tiga puluh) hari x 10 (sepuluh) bulan, karena tidak dapat menerima pesanan-pesanan yang masuk untuk pembuatan barang-barang percetakan ;

15. Bahwa bilamana Para Tergugat tetap mendalilkan adanya jual beli yang dulu pernah dilakukan oleh almarhumah Enny Djunaida selaku orangtua Para Tergugat dengan Penggugat, maka mestinya jual beli itu haruslah mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata tentang syarat sah perjanjian, dan karena jual beli objek sengketa menyangkut pada hak kepemilikan tanah maka hal tersebut juga harus mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia serta ketentuan tentang peraturan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa bila mengacu pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan tersebut, maka jual beli yang dimaksud Para Tergugat tentunya mengandung cacat formil karena telah mengandung kausa yang tidak halal, yakni bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah Penggugat sampaikan pada posita gugatan angka 12, 13 dan 14, oleh karena itu bilamana Para Tergugat tetap memaksa Penggugat untuk mengosongkan objek sengketa maka hal tersebut adalah salah alamat, karena yang dapat memerintahkan Penggugat untuk pergi atau mengosongkan objek sengketa adalah pihak yang memiliki hak penuh atas objek sengketa yang dalam hal ini adalah Turut Tergugat II. Untuk itu Penggugat mensomir Para Tergugat untuk membuktikan alas hak kepemilikannya atas objek sengketa bilamana Para Tergugat tetap berdalih bahwa objek sengketa itu adalah miliknya ;

16. Bahwa dengan telah jelasnya status kepemilikan hak atas objek sengketa adalah milik dari Turut Tergugat II dan Penggugat adalah merupakan pemakai yang sah berdasarkan data yang tercatat di Turut Tergugat I, maka terhadap uang sewa yang telah dibayarkan Penggugat kepada almarhumah Enny Djunaida sejak tahun 2002 yang selanjutnya dilanjutkan oleh Para Tergugat hingga bulan september 2024 patutlah untuk Penggugat meminta dikembalikan karena Penggugat sebenarnya membayar sewa terhadap pihak yang tidak memiliki *legal standing* (kewenangan bertindak) dan Penggugat membayar untuk sesuatu objek yang seharusnya adalah hak dari Penggugat sendiri. Dan untuk itu Penggugat memohon agar Para Tergugat dapat dihukum untuk mengembalikan uang sewa sebagaimana yang dimaksud tersebut dihitung berdasarkan pembayaran sejak bulan Januari 2015 hingga bulan September

2024, dengan rincian : Rp. 1.500.000,- / bulan x 105 bulan = Rp. 157.500.000,00 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan atas uang yang pernah Penggugat terima dari almarhumah Enny Djunaida terkait jual beli akan Penggugat kembalikan kepada Para Tergugat ;

17. Bahwa atas kerugian materiil yang dialami Penggugat sebagaimana yang Penggugat sebutkan pada Posita angka 14 dan 16 atas perbuatan Para Tergugat yang telah dengan sengaja mengunci objek sengketa (menyegel) selama 10 (sepuluh) bulan sejak bulan Oktober 2024 hingga Juli 2025 maka patutlah Penggugat meminta ganti rugi kepada Para Tergugat sebagaimana dengan angka yang disebut Penggugat tersebut ;
18. Bahwa selain kerugian materiil yang diderita Penggugat dengan tidak dapat menerima pesanan cetakan yang biasa diterima setiap harinya, Penggugat juga telah menderita kerugian immateriil berupa tekanan psikis dengan adanya somasi dari Para Tergugat yang membuat Penggugat sempat stres karena memikirkan sebuah kesalahan yang tidak pernah dilakukan oleh Penggugat, selain itu dengan adanya penggembokan kios (objek sengketa) Penggugat membuat nama Penggugat di kalangan para pedagang / pelaku usaha sekitar menjadi tercemar dan tentunya itu dapat mempengaruhi keberlangsungan usaha Penggugat, maka atas dasar tersebut patutlah bila Penggugat meminta ganti kerugian immateriil kepada Para Tergugat sebesar Rp. 222.500.000,00 (dua ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Para Tergugat ;
19. Bahwa dengan sudah terangnya dan terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka mohon sekiranya dengan adanya putusan dari majelis Hakim Pemeriksa Perkara dapat mengembalikan keadaan kembali seperti semula dengan segala akibat hukumnya ;
20. Bahwa terhadap dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada posita gugatan di atas, Penggugat berharap kepada Bapak/Ibu Ketua

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk dapat mempertimbangkan dalil yang disampaikan Penggugat sekaligus memberikan kepastian hukum atas status kepemilikan dan penggunaan pada objek sengketa, agar masing-masing pihak yang berperkara dapat melaksanakan tanggung jawabnya masing-masing demi terwujudnya keadilan bagi para pihak *in casu* ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat memohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara memutus dan menetapkan amar putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan hukum Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan almarhumah Enny Djunaida pada tahun 2002 adalah Batal Demi Hukum ;
3. Menyatakan bahwa Kios Usaha (objek sengketa) yang terletak di lokasi JP 38 A Jalan Kalibaru Timur, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah sah secara hukum merupakan milik Turut Tergugat II dibawah pengawasan Satpel PPKUKM Kecamatan Senen (Turut Tergugat I) ;
4. Menyatakan seraya menetapkan bahwa Penggugat merupakan pemakai yang sah atas kios usaha Nomor 211 (objek sengketa) ;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang memerintahkan Penggugat untuk segera mengosongkan objek sengketa dan bermaksud mengambil alih kepemilikan dan atau penggunaan objek sengketa adalah bentuk Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk memberikan ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) atas kerugian yang diderita Penggugat karena tidak bisa melaksanakan usahanya akibat dihalangi Para Tergugat ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan uang sewa sebesar Rp. 157.500.000,00 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus

ribu rupiah) karena Penggugat sebenarnya membayar sewa terhadap pihak yang tidak memiliki *legal standing* (kewenangan bertindak) dan Penggugat membayar untuk sesuatu objek yang seharusnya adalah hak dari Penggugat sendiri ;

8. Menghukum Para Tergugat untuk memberikan ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 222.500.000,00 (dua ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) atas kerugian yang diderita Penggugat ;
9. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Biaya Perkara yang timbul atas perkara a quo ;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, para pihak hadir kuasanya tersebut sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi maka Majelis Hakim terlebih dahulu mengupaya perdamaian kedua belah pihak melalui proses Mediasi dan menunjuk Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menjadi Mediator bernama Anton Rizal Setiawan, S.H.,M.H., dan berdasarkan surat Hakim mediator tersebut, tertanggal 23 Oktober 2025, yang menyatakan proses mediasi telah gagal mencapai perdamaian;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tersebut gagal, selanjutnya Kuasa Penggugat membacakan surat gugatannya, lalu Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi surat gugatannya serta tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 11 November 2025 secara online yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI. :

EKSEPSI 1 :

Eksepsi terkait dengan Penggugat Tidak memiliki Kedudukan Hukum (*Legal Standing*)

1. Bahwa berdasarkan asas hukum acara perdata, seseorang hanya berhak mengajukan gugatan apabila memiliki kepentingan hukum langsung terhadap objek sengketa (*rechtstreeks belang*);
2. Bahwa dalam *perkara a quo*, Penggugat hanyalah seorang pedagang kaki lima yang menggunakan fasilitas ruko di lokasi objek sengketa, **namun bukan pemilik sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa;**
3. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah pula menguraikan bahwa tanah dan ruko tersebut status kepemilikannya berada di bawah pihak lain yang memiliki hak atas tanah (bukan Penggugat), sehingga Penggugat tidak memiliki hubungan hukum yang sah maupun kepentingan hukum langsung terhadap objek sengketa;
4. Bahwa oleh karena itu, Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini, gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak atau kepentingan langsung harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)** sehingga Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk **menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO) karena Penggugat tidak memiliki legal standing dalam perkara ini;**

EKSEPSI 2 :

Eksepsi terkait dengan Gugatan Yang Diajukan Daluarsa lewat waktu / *verjaring*) :

1. Bahwa gugatan Penggugat telah daluarsa karena Penggugat baru mengajukan setelah lewat lebih dari 20 tahun sejak haknya didalilkan dilanggar;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1967 KUHPerdata, segala tuntutan hukum hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun. Namun terhadap hubungan hukum yang bersumber **dari perjanjian**

penggunaan tempat, sewa, atau hubungan keperdataan sejenis, hukum memberikan jangka **waktu yang jauh lebih pendek (antara 2 sampai 5 tahun)**;

3. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah secara sendiri dengan tegas mengakui bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* terkait dengan pengalihan hak penggunaan tempat usaha/kios yang dilakukan pada tahun 2002, sehingga hubungan hukum tersebut **telah berakhir karena telah terjadi lebih dari 20 tahun** ;
4. Bahwa peristiwa hukum yang disengketakan terjadi lebih dari 20 tahun yang lalu dan selama itu Penggugat telah melaksanakan perjanjian **tanpa keberatan**. Oleh karena itu, hak Penggugat untuk menggugat telah **daluwarsa** ;
5. Bahwa Penggugat sudah ***terlambat*** mengajukan gugatan, karena peristiwa terjadi 20 tahun lalu, selama itu para pihak menjalankan perjanjian tanpa keberatan. karena prinsip hukum: ***“hukum tidak melindungi orang yang tidur atas haknya.”*** Maka, gugatan **harus dinyatakan ditolak dan setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)** ;

EKSEPSI 3 :

Eksepsi *Exceptio Doli Generalis* karena adanya itikad buruk umum (*general plea of fraud*) Dimana gugatan dilakukan setelah almarhum ibu dari Para Penggugat meninggal dunia;

1. Bahwa dalam gugatan *perkara a quo* angka 3, Penggugat telah tegas menyatakan bahwa Penggugat telah sepakat dengan almarhum ibu dari Para Tergugat untuk menandatangani kesepakatan atas pengalihan hak penggunaan objek sengketa, artinya pada tahun 2002 dan/atau 23 tahun yang lalu, tanpa paksaan dan atas keinginan sendiri dari Penggugat untuk menandatangani kesepakatan hak penggunaan objek sengketa ;
2. Bahwa dalam gugatan *perkara a quo* angka 2 dan 3 Penggugat secara nyata dan dengan tegas mengakui bahwa Penggugat telah menerima dana senilai Rp25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah) dari almarhumah ibu Para Tergugat yang mana dana tersebut

Penggugat terima dari rangkaian Upaya Penguat mengalihkan penggunaan objek sengketa ;

3. Bahwa dalam gugatan perkara *a quo* angka 4 sampai 5 Penguat telah tegas mengakui secara sadar dan terang benderang telah melakukan pembayaran sewa kepada almarhumah ibu dari Para Tergugat, namun Penguat baru mengakui seolah-olah perbuatan Penguat tersebut adalah salah, artinya selama lebih dari 20 tahun Penguat baru menyadari bahwa seolah-olah perbuatan Penguat adalah salah;
4. Bahwa dari rangkaian uraian perbuatan yang berdasarkan pengakuan Penguat sendiri dalam perkara *a quo* seluruh perbuatan Penguat terdapat itikad buruk (*general plea of fraud*), dimana Penguat baru melakukan gugatan pada saat ibu dari Para Tergugat meninggal dunia;
5. Bahwa Penguat telah bertindak dengan itikad buruk (***dolusus***), dimana pada saat ibu dari Para Tergugat meninggal dunia, barulah seolah-olah perbuatan Penguat melakukan jual beli fasilitas usaha/kios, melakukan pembayaran sewa sebesar 800.000 (delapan ratus ribu rupiah) meningkat sebesar Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) adalah perbuatan yang salah, sedangkan perbuatan tersebut sudah Penguat lakukan selama lebih dari 20 tahun ;
6. Bahwa **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata** yang pada pokoknya *“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”* Tidak dilakukan oleh Penguat, terbukti dengan rangkaian Upaya yang Penguat uraikan pada angka 7, 8 dan 9 yang pada pokoknya menguraikan bahwa Penguat melakukan pendaftaran sebagai pedagang di Lokasi objek sengketa agar nama Penguat tercantum sebagai pedagang yang mendapatkan izin pemakaian tempat usaha di objek sengketa **adalah merupakan itikad buruk**, karena perbuatan tersebut dilakukan tanpa SEIZIN ibu dari Para Tergugat, mengingat pada tahun 2002 Penguat telah melakukan perjanjian atas fasilitas sewa ruko pada objek perkara *a quo* ;

7. Bahwa Asas *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* “**Tidak seorang pun dapat memperoleh keuntungan dari perbuatan tercelanya sendiri.**” Perbuatan Penggugat yang melakukan pendaftaran pada tahun 2015 sebagai pedagang kaki lima di atas objek sengketa yang telah Penggugat alihkan kepada ibu dari Para Tergugat pada tahun 2002 **adalah perbuatan tercela**, karena sudah sepatutnya pada tahun 2015 Penggugat meminta izin dan memberitahukan kepada ibu dari para Tergugat terkait dengan pendaftaran izin pedagang kaki lima di objek sengketa tersebut, sehingga perbuatan tercela Penggugat mendaftarkan diri sebagai pihak yang terdaftar dan mendapatkan izin pemakaian tempat usaha sebagai pihak yang terdaftar sebagai pedagang kaki lima di atas objek sengketa yang telah dialihkan kepada almarhum ibu Para Tergugat serta seolah-olah perbuatan tercela tersebut diklaim sebagai perbuatan yang benar dan dijadikan dasar untuk menggugat adalah rangkaian perbuatan tercela yang tidak dibenarkan atas perbuatan tersebut Penggugat memperoleh keuntungan dengan mengklaim diri sebagai pihak yang berhak atas pengelolaan objek sengketa ;
8. Bahwa Penggugat melakukan gugatan atas ketidakabsahan jual beli/alih kelola yang sudah 23 tahun berjalan, tanpa pernah protes selama itu, dan baru menggugat setelah almarhumah ibu dari Para Tergugat meninggal dunia merupakan rangkaian perbuatan yang dilakukan dengan itikad buruk ;
9. Bahwa perkara *a quo* **diajukan dengan itikad buruk**, karena Penggugat diam selama puluhan tahun, bahkan Penggugat mengakui keabsahan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan almarhum ibu dari Para Tergugat, terbukti dengan Penggugat telah melakukan pembayaran sewa selama hampir lebih dari 20 tahun ;
10. Bahwa selama 20 tahun lebih Penggugat telah pula menikmati hasil atau menggunakan objek sengketa tanpa protes; menerima keuntungan dari aktivitas jual beli yang terjadi pada objek sengketa, di-

buktikan dengan Penggugat mampu terus bertahan tanpa protes untuk membayar sewa yang berjalan lebih dari 20 tahun, artinya perbuatan Penggugat yang melakukan gugatan kepada Para Tergugat disaat almarhum ibu Para Penggugat meninggal dunia termasuk dalam **penyalahgunaan hak menggugat (*abuse of right*)** ;

11. Bahwa berdasarkan asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara) dan asas *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, maka gugatan yang diajukan dengan **itikad buruk tidak patut diterima**. Oleh karena itu, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat *tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)* karena bertentangan dengan asas itikad baik dan merupakan bentuk *Exceptio Doli Generalis* ;

Eksepsi 4 :

Eksepsi Kurangnya Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak melibatkan SUGIRI, SE sebagai pihak yang terlibat dalam perjanjian antara Penggugat dengan almarhum ibu Para Tergugat, serta tidak pula menarik Badan Pertanahan Nasional sebagai Pihak terkait ;

1. Bahwa Dalam hukum acara perdata, ada asas ***litis consortium yang sempurna*** bahwa semua pihak yang memiliki **kepentingan langsung** terhadap objek sengketa harus **dilibatkan (ditarik)** dalam perkara, supaya putusan hakim bisa **berlaku efektif dan adil (*res judicata pro veritate habetur*)** ;
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* berkaitan dengan penggunaan ruko yang mana peristiwa hukumnya telah terurai dalam perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat, Sugiri., SE dan almarhum ibu dari Para Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Penggugat menarik pula Sugiri., S.E sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Sugiri., S.E turut serta menandatangani perjanjian tersebut bahkan disebut secara bersama-sama menjadi satu kesatuan antara Sugiri., SE dan Penggugat, sehingga hubungan hukum antara Penggugat dan Sugiri., S.E tidak bisa terpisahkan;

3. Bahwa keberadaan Sugiri., S.E dalam perkara *a quo* sebagai pihak merupakan hal yang fundamental dan/atau sangat penting mengingat Sugiri., SE menjadi salah satu pihak yang disebut sebagai penjual bersama-sama dengan Penggugat melakukan penjualan fasilitas ruko kepada almarhum ibu Para Tergugat; sehingga Sugiri., SE mengetahui secara utuh peristiwa hukum tersebut, maka jika tidak ada Sugiri., SE dalam *perkara a quo* maka *perkara a quo* tidak dapat diselesaikan secara utuh dan menyeluruh;
4. Bahwa objek sengketa dalam *perkara a quo* adalah berupa ruko yang berdiri diatas tanah, terlebih Penggugat telah menguraikan bahwa objek sengketa dalam *perkara a quo* adalah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sedangkan selama lebih dari 20 tahun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga tidak melakukan Upaya apapun terhadap objek sengketa tersebut, maka secara status kepemilikan harus pula dibuktikan dengan menarik **Badan Pertanahan Nasional (BPN)** sebagai pihak yang berperkara, mengingat harus dibuktikan terlebih dahulu status hukum dari objek sengketa tersebut agar kita sama-sama mengetahui siapa saja pihak-pihak yang memiliki *legal standing* untuk melakukan gugatan;
5. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dalam *perkara a quo* yang implikasinya menyentuh kepemilikan, penggunaan, atau status tanah, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) wajib ditarik sebagai pihak dalam *perkara a quo* ;
6. Bahwa segala bentuk peralihan, jual beli, atau alih kelola penggunaan bangunan di atas tanah tersebut tidak dapat dilepaskan dari kewenangan dan catatan administrasi pertanahan yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);
7. Bahwa oleh karena itu, seharusnya Penggugat **menarik BPN sebagai pihak** dalam perkara ini, agar pemeriksaan perkara dapat dilakukan secara lengkap dan putusan hakim dapat dilaksanakan secara sah dan efektif;

8. Bahwa tidak ditariknya Sugiri., SE dan Badan Pertanahan Nasional/BPN sebagai pihak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi **cacat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*)**, sehingga **gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)** ;

DALAM POKOK PERKARA :

Adapun jawaban Para Tergugat terhadap dalil-dalil Penggugat dalam Pokok Perkara adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat Dalam Pokok Perkara kecuali diakui kebenarannya secara tegas oleh Para Turut Tergugat dimuka persidangan;
2. Bahwa dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah beralasan hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK DAN TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;**
3. Bahwa almarhum dari ibu Para Tergugat merupakan pembeli beritikad baik yang sudah selayaknya mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya yang mana perlindungan hukum tersebut berlaku pula bagi Para Tergugat yang merupakan ahli waris dari almarhumah Enny Djunaida selaku pihak yang melakukan perjanjian pengalihan hak penggunaan dan/atau fasilitas usaha atau kios *vide* objek sengketa;
4. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 2 dan 3 didalilkan bahwa pihak yang membutuhkan dana adalah Penggugat, bahkan almarhum Ibu Para Tergugat telah meminjamkan sejumlah dana pada Penggugat sebelum adanya perjanjian, artinya pihak yang aktif mendorong pelaksanaan perjanjian adalah Penggugat bukan dari almarhum ibu Para Tergugat
5. Bahwa almarhum Ibu Para Tergugat merupakan Pembeli beritikad Baik sehingga perlindungan hukum tersebut harus pula melekat pada diri Para Tergugat sesuai dengan ketentuan dalam **Pasal 530 KUHPerdara** "*Barang siapa yang memperoleh suatu benda*
Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 581/Pdt.G/2025/PN Jkt.Pst

bergerak secara itikad baik, maka menjadi pemilik yang sah, sekalipun orang yang menyerahkan itu bukan pemiliknya.” ;

6. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada angka 4, 5 dan 6 telah secara sendiri dan terang benderang Penggugat dalilkan bahwa secara sukarela Penggugat telah membayarkan uang sewa ruko sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2024 tanpa paksaan dan Penggugat telah pula menikmatinya, artinya secara yuridis Penggugat telah mengakui kedudukan hukum Para Tergugat, lalu menjadi sesuatu yang janggal jika setelah almarhum ibu Para Penggugat meninggal dunia dan/atau sejak 20 tahun kemudian barulah Penggugat mengajukan gugatan *a quo* artinya **Penggugat telah memiliki niatan buruk dan atau tidak memiliki itikad baik;**
7. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh almarhum ibu Para Tergugat dilakukan dengan itikad baik karena telah menyerahkan sejumlah dana sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) artinya rangkaian tersebut dilakukan dengan itikad baik karena nilai korelasi Rp.25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tahun 2002 atau sekitar 23 tahun yang lalu merupakan nilai yang besar ;
8. Bahwa perbuatan hukum almarhum ibu Para Tergugat merupakan perbuatan hukum yang dilakukan dengan itikad baik yang diatur dalam ketentuan **Pasal 1341 KUHPerdara** yang pada pokoknya mengatur *“Perbuatan hukum yang dilakukan dengan itikad baik tidak dapat dibatalkan, kecuali jika dibuktikan bahwa pihak tersebut mengetahui cacat hukumnya.”* Artinya, **jika pembeli tidak mengetahui dan tidak mungkin mengetahui perbuatan itu dilarang, maka ia tetap dilindungi oleh hukum ;**
9. Bahwa almarhum ibu dari Para Tergugat 23 tahun yang lalu telah membeli fasilitas alih kelola ruko dari Penggugat, transaksi dilakukan **terbuka, ada kesepakatan, ada pembayaran,** dan dijalankan bertahun-tahun tanpa masalah tanpa protes dari Penggugat sekarang Penggugat menggugat dengan alasan **transaksi itu tidak sah karena dilarang oleh aturan pemerintah**

vide Turut Tergugat I, jikapun secara administratif ada larangan pemindahtanganan fasilitas PKL, **namun almarhum ibu Para Tergugat melakukan jual beli itu dengan itikad baik,** karena tidak tahu dan **tidak mungkin tahu** adanya larangan itu (karena saat itu tidak tersosialisasi dengan jelas), maka hak kedudukan Para Tergugat patut pula dilindungi secara hukum ;

10. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat meminta seolah-olah dana yang telah dibayarkan pada tahun 2002 sebesar Rp. 25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah) dianggap seolah-olah sebagai sebuah hutang dan Penggugat siap mengembalikan dengan nilai nominal yang sama, dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada mengingat nilai rupiah pada tahun 2002 sampai dengan saat ini tahun 2025 tentu mengalami nilai inflasi yang tinggi sehingga tidak masuk akal jika Penggugat mau mengembalikan dengan nilai nominal yang sama dengan nilai pada tahun 2002, hal tersebut merupakan **perbuatan tercela** dalam sebuah perjanjian karena sudah jelas terang benderang tidak ada satupun frasa dalam perjanjian antara Penggugat dengan almarhum ibu Para Tergugat yang menguraikan terkait hutang piutang, sehingga dalil dalil Penggugat patutlah untuk dikesampingkan mengingat sudah 20 tahun lebih Penggugat baru menuntut hak-haknya maka menjadi tidak adil **dan bertentangan dengan asas kepastian hukum ;**
11. Bahwa selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, Penggugat melakukan pembayaran sewa ruko kepada almarhum ibu Para Tergugat, pembayaran ruko tersebut dilakukan secara damai, tanpa ada keberatan atau gugatan dari pihak mana pun, termasuk dari Penggugat sendiri yang saat itu menerima pembayaran dan **diam atas perbuatan hukum tersebut ;**
12. Bahwa berdasarkan asas **itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara)** dan prinsip hukum ***nemo auditur propriam turpitudinem allegans***, Penggugat tidak berhak membatalkan

atau menuntut kembali perbuatan hukum yang lahir dari tindakannya sendiri ;

13. Bahwa dalil Penggugat pada angka 16 perkara *a quo* menguraikan bahwa Penggugat meminta dikembalikan seluruh uang sewa yang telah Penggugat berikan kepada Para Tergugat sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2024, perbuatan Penggugat tidak mencerminkan asas kepastian hukum dan itikad baik (pasal 1338 KUH Perdata) yang pada pokoknya semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, faktanya perbuatan Penggugat melakukan pembayaran sewa ruko telah terjadi lebih dari 20 tahun berjalan, artinya Penggugat melaksanakan perjanjian tersebut tanpa keberatan, hal tersebut menunjukkan ***tacit consent***/pengakuan diam-diam atas keabsahan perjanjian;

14. Bahwa pengembalian uang sewa tidak bisa serta merta diminta kepada Para Tergugat mengingat Penggugat telah pula menikmati hasil dan menerima manfaat dari penggunaan objek sengketa, sehingga menjadi tidak adil jika Penggugat meminta pengembalian uang sewa yang selama ini telah Penggugat lakukan karena Penggugat telah pula menikmati fasilitas selama lebih dari 20 tahun;

Berdasarkan seluruh uraian dalam jawaban ini, dengan penuh hormat Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet ontvankelijk verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

3. Atau apabila majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 11 November 2025 secara online yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN EROR IN PERSON

1. Bahwa tidak benar dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam angka 13 posita gugatan a quo” *Turut Tergugat I selaku Instansi yang berwenang dalam pengurusan area objek sengketa*”, perlu Turut Tergugat I tegaskan tidak ada kewenangan dari Turut Tergugat I untuk mengelola lokasi sementara JP yang saat ini menjadi objek sengketa;
2. Bahwa sesuai ketentuan dari Peraturan Gubernur Nomor 57 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 40 Tahun 2023, tugas, wewenang dan tanggung jawab dari Turut Tergugat I adalah menjalankan tugas Pemerintahan Secara Umum, sedangkan wewenang Instansi yang diamanatkan oleh ketentuan Peraturan Gubernur tersebut untuk mengelola Lokasi Sementara JP adalah Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat;
3. Bahwa Turut Tergugat I hanya mencatatkan Surat Pernyataan Penggunaan Tempat Usaha Pelaku Usaha Mikro Pedagang Pada Lokasi Sementara JP 38 A a.n. Penggugat pada buku register Kecamatan Senen dan bukan berarti pengelolaan pada lokasi JP itu menjadi wewenang dan tanggungjawab dari Turut Tergugat I ;
4. Bahwa oleh karenanya cukup beralasan, gugatan a quo untuk dinyatakan mengandung cacat formil (*Plurium Litis Consortium*), Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan,

Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat selaku Instansi yang memiliki kewenangan untuk mengelolaa objek sengketa tidak dijadikan pihak oleh Penggugat, menjadikan perkara *a quo* tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh sebagaimana dipertegas dalam Yurisprudensi MARI Nomor 1556K/Pdt/1983, Kaidah Hukum “bahwa amar putusan perkara Nomor 78/1979, menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium* dan Yurisprudensi MARI Nomor 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975, Kaidah Hukum “*bahwa pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap*” ;

5. Bahwa oleh karenanya Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan *a quo* mengandung cacat formil *Plurium Litis Consortium* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

B. GUGATAN OBSCUR LIBEL (KABUR) :

6. Bahwa berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, tidak benar selama ini Penggugat maupun principalnya datang berkonsultasi dengan Turut Tergugat I sebagaimana dalil yang tertuang pada posita gugatan *a quo*, yang sesuai faktanya adalah Penggugat maupun principalnya datang ke Kantor Kecamatan Senen Kota Administrasi Jakarta Pusat, namun berkonsultasi dengan Satuan Pelaksana Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kecamatan Senen, oleh karenanya dalil Penggugat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya menjadikan gugatan *a quo* kabur;
7. Bahwa dalil gugatan *a quo* Penggugat sebagaimana angka ke-5 di atas, maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* untuk

dinyatakan obscure libel (kabur) dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

8. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas keseluruhan semua isi dalil-dalil gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya ;
9. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini ;
10. Bahwa dikarenakan Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat tidak dijadikan pihak, maka terkait dalil-dalil Penggugat sepanjang mengenai permasalahan pengelolaan Kios Nomor 221 pada Lokasi Sementara JP 38A di Jalan Kalibaru Timur Kelurahan Bungur Kecamatan Senen Kota Administrasi Jakarta Pusat tidak dapat terjawab ;

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, maka kiranya mohon berkenan yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 7 November 2025 secara online yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada petitum angka 9 gugatan *a quo*, Penggugat menuntut:
“9. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini”
2. Bahwa pada Posita angka 1 gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan:
“ 1. Bahwa Penggugat merupakan seorang wirausaha yang melakukan usaha dibidang percetakan. Atas usaha tersebut Penggugat telah menempati dan melakukan usaha di sebuah kios Nomor 211 yang terletak di lokasi JP 8 A Jalan Kalibaru Timur, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut “objek sengketa” sejak tahun 1992 ” ;
3. Bahwa pada Posita angka 10 dan 11 gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan:
“ 10. Bahwa setelah mengetahui informasi tersebut, Penggugat kemudian menyampaikan kepada ahli waris almarhumah Enny Djunaida (Para Tergugat) dengan maksud untuk menyelesaikan utang Penggugat kepada almarhumah Enny Djunaida atau dengan istilah yang digunakan Para Tergugat karena menganggap telah terjadi jual beli, maka Penggugat akan mengembalikan sejumlah uang yang sama yang saat itu diterima Penggugat dari almarhumah Enny Djunaida. Namun, yang ada malah pada bulan November 2024, Penggugat mendapatkan somasi dari Para Tergugat dimana somasi tersebut Penggugat diminta untuk segera mengosongkan kios (objek sengketa) dan harus melunasi pembayaran sewa yang tertunggak sejak bulan Oktober 2024, bahkan dalam somasi tersebut dikatakan Penggugat telah mengaburkan fakta hukum dan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Tergugat selaku ahli waris dari almarhumah Enny Djunaida ;
11. Bahwa untuk menyikapi somasi tersebut, dengan itikad baik Penggugat telah berupaya untuk menjelaskan duduk permasalahan yang sebenarnya dengan mengajak Para

Tergugat untuk mediasi dan bermusyawarah sebanyak dua kali dengan difasilitasi kuasa hukum Para Tergugat, dimana dalam mediasi tersebut awalnya Para Tergugat meminta untuk perbuatan pembayaran (membeli kembali)-karena dianggap telah terjadi jual beli-dari Penggugat dengan nilai yang ditentukan oleh Para Tergugat yakni Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), lalu turun menjadi Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atau bilamana Penggugat tidak sepakat maka Para Tergugat tetap pada pendiriannya yakni dengan memina Penggugat untuk mengosongkan kios/objek sengketa tersebut secepatnya. Atas permintaan Para Tergugat, Penggugat menolaknya karena Penggugat telah mengetahui bahwa objek sengketa tidak dapat diperjualbelikan ” ;

4. Bahwa pada Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan :

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.”

5. Bahwa dengan demikian, terkait penggunaan sebuah kios Nomor 211 yang terletak di lokasi JP 8 A Jalan Kalibaru Timur, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat *in casu* objek perkara *a quo*, **hanya berlaku bagi Penggugat dan Para Tergugat** selaku ahli waris almarhumah Enny Djunaida, oleh karena itu Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan secara online tertanggal 26 November 2025, lalu pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya pada persidangan secara online tertanggal 10 Desember 2025, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 Fotokopy dari asli KTP Penggugat ;
2. Bukti P-2 Fotokopy dari copy Surat Pernyataan / Keterangan Penggunaan Tempat Usaha yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I ;
3. Bukti P-3 Fotokopy dari Printout Struk / Bukti Pembayaran Listrik Kios ;
4. Bukti P-4 Fotokopy dari asli Pembayaran setoran Restribusi Daerah atas Kios yang dipakai;
5. Bukti P-5 Fotokopy dari Printout Bukti Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat ;
6. Bukti P-6 Fotokopy dari copy Somasi dari Tergugat kepada Penggugat ;
7. Bukti P-7 Fotokopy dari copy Somasi Penggugat kepada Tergugat;
8. Bukti P-8 Fotokopy dari asli Surat Panggilan dari Kepolisian Resort Jakarta Pusat kepada Penggugat atas Adanya Laporan dari Para Tergugat ;
9. Bukti P-9 Fotokopy dari printout Tangkapan Layar dari Bukti Percakapan antara Penggugat dan Tergugat dalam Aplikasi Whatsapp ;
10. Bukti P-10 Fotokopy dari copy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I ;
11. Bukti P-11 Fotokopy dari printout Tangkapan layar dari bukti percakapan antara Penggugat dan OKI selaku Satpel PPKUKM Kecamatan Senen dalam aplikasi Whatsaap;
12. Bukti P-12 Fotokopy dari copy Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10 Tahun 2015 tentang Penataan dan Pemberdayaan Pedagang Kaki Lima;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah di persidangan, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Muhammad Rachmat :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga, baik sedarah maupun semenda serta tidak bekerja padanya atau sebaliknya ;
- Bahwa saksi mulai bekerja di Pasar Poncol sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi sebagai pengurus dan juga sebagai keamanan;
- Bahwa saksi menerangkan, yang menjadi bukti seorang pedagang itu diakui memang dia adalah pedagang yang sah untuk menggunakan kios di pasar menurut saksi selain yang terdaftar di Buku Bank DKI juga yang ada faktanya saja di lapangan yang pada bulan Januari 2015 di adakan pendataan untuk UMKM dan seseorang yang terdaftar didata tersebut ialah orang yang sah yang menempati kios tersebut ;
- Bahwa saksi menjelaskan pula, hubungannya pembayaran kios tersebut untuk pemasukan dari kas Pemda setahu saksi ;
- Bahwa setahu saksi, Bank DKI mengeluarkan buku rekening untuk pembayaran sewa kios. Di awal bulan Januari tahun 2015 ;
- Bahwa saksi tahu, para pedagang yang menempati kios-kios tersebut didata oleh pihak Kecamatan Senen dan juga didampingi oleh pihak Bank DKI serta didampingi saksi selaku keamanan dari pintu ke pintu ;
- Bahwa saksi menerangkan, dengan adanya rekening Bank DKI maka pembayaran iuran sewa kios itu masuk ke kas Pemda dan tidak lagi masuk ke paguyuban seperti sebelum tahun 2015 ;
- Bahwa setahu saksi, perwakilan dari Kecamatan Senen itu datang langsung Kasatpel Kecamatan Senen UMKM ;
- Bahwa setahu saksi, kios-kios tersebut tidak bisa dialih namakan atau dikontrakan atau diperjual belikan kepada orang lain ;
- Bahwa saksi menerangkan, ada bukti saksi adalah pengurus di pasar tersebut berupa nametag ;

- Bahwa saksi menjelaskan, SK nya tidak ada, hanya penunjukan saja dari UMKM ;
- Bahwa saksi tidak mempunyai kios di pasar tersebut, saksi hanya bekerja saja sebagai keamanan, mencakup juga redistribusi, menyebarkan selebaran ;
- Bahwa setahu saksi, tidak ada SK nya dari petugas keamanan hanya sistem penunjukan dari orang-orang yang ada di pasar tersebut ;
- Bahwa saksi tahu tentang Pergub Nomor 10 tahun 2015 terkait penataan dan pemberdayaan pedagang kaki lima ;
- Bahwa setahu saksi jika seseorang mau berdagang di pasar tersebut harus laporan ke Pengurus pada saat itu ;
- Bahwa saksi pernah dengar ada kios yang diperjual belikan ;
- Bahwa setahu saksi, kurang lebih ada sekitar 600 (enam ratus) kios yang ada di pasar tersebut ;
- Bahwa saksi menjelaskan, ada yang berganti ada juga yang tidak berganti ;
- Bahwa saksi tahu proses pergantian kepemilikan kios tersebut ada yang turun ke adiknya atau saudaranya ;
- Bahwa saksi menerangkan, pasar tersebut ada di Jalan Kalibaru Timur Kelurahan Bungur Kecamatan Senen Jakarta Pusat;

2. Dahari :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga, baik karena sedarah maupun semenda serta tidak bekerja padanya atau sebaliknya ;
- Bahwa saksi mulai bekerja di Pasar Poncol sejak tahun 2015;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi bukti seorang pedagang itu diakui memang dia adalah pedagang yang sah untuk menggunakan kios di pasar adalah yang namanya tertera di buku Bank DKI ;
- Bahwa saksi sebagai pengurus dan juga sebagai keamanan;

- Bahwa saksi menjelaskan, hubungannya pembayaran kios tersebut untuk pemasukan dari kas Pemda setahu saksi;
- Bahwa saksi menerangkan, Bank DKI mengeluarkan buku rekening untuk pembayaran sewa kios. Di awal bulan Januari tahun 2015 ;
- Bahwa saksi menjelaskan, jadi para pedagang yang menempati kios-kios tersebut di data oleh pihak Kecamatan Senen dan juga didampingi oleh pihak Bank DKI serta didampingi saksi selaku keamanan dari pintu ke pintu ;
- Bahwa setahu saksi, dengan adanya rekening Bank DKI, maka pembayaran iuran sewa kios itu masuk ke kas Pemda dan tidak lagi masuk ke paguyuban seperti sebelum tahun 2015 ;
- Bahwa saksi menjelaskan, perwakilan Kecamatan Senen itu datang langsung Kasatpel Kecamatan Senen UMKM ;
- Bahwa saksi menerangkan, kios-kios tersebut tidak bisa dialih namakan atau dikontrakan atau diperjual belikan kepada orang lain ;
- Bahwa setahu saksi, dari bukti saksi adalah pengurus di pasar tersebut berupa Nametag ;
- Bahwa srtahu saksi, SK nya tidak ada, hanya penunjukan saja dari UMKM ;
- Bahwa saksi tidak mempunyai kios di pasar tersebut, saksi hanya bekerja saja sebagai keamanan, mencakup juga redistribusi, menyebarkan selebaran;
- Bahwa setahu saksi, tidak ada SK nya dari petugas kemanan hanya sistem penunjukan dari orang-orang yang ada di pasar tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu Pergub Nomor 10 tahun 2015 terkait penataan dan pemberdayaan pedagang kaki lima ;
- Bahwa saksi tidak tahu karena saksi baru kerja di tahun 2015 ;
- Bahwa saksi pernah dengar ada kios yang diperjual belikan. kurang lebih ada sekitar 600 (enam ratus) kios yang ada di pasar poncol tersebut ;

- Bahwa saksi tahu ada yang turun ke adiknya atau saudaranya;
- Bahwa saksi menjelaskan, pasar tersebut ada di Jalan Kalibaru Timur Kelurahan Bungur Kecamatan Senen Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 Fotokopy dari copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Eva Novianti;
2. Bukti T-2 Fotokopy dari copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Moh Fadhli Azhmi;
3. Bukti T-3 Fotokopy dari copy Surat Akta Kematian alm. Enny Djunaida;
4. Bukti T-4 Fotokopy dari copy legalisir Surat Pernyataan Waris yang ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 006 Rukun Warga 01 Kelurahan Malaka Sari;
5. Bukti T-5 Fotokopy dari asli Surat Perjanjian Jual-Beli Kios 162 dari Pemilik sebelumnya dengan Penggugat ;
6. Bukti T-6 Fotokopy dari asli Surat Perjanjian Jual-Beli Kios 162, Penggugat dengan ENNY DJUNAIDA yaitu Ibu dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 ;
7. Bukti T-7 Fotokopy dari asli Surat Keterangan Nomor 11/KLP/V/011 dari Pengurus Kelompok Pedagang J.P 047-J.P.048 Kalibaru Barat Timur tanggal 9 Mei 2011;
8. Bukti T-8 Printout Bukti transfer dari Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Nurlelah :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga, baik karena sedarah maupun semnda serta tidak bekerja padanya atau sebaliknya ;

- Bahwa saksi menerangkan, saksi sudah bekerjasama dengan Tergugat I sudah kira-kira 16 (enam belas) tahun. Kerjasama bagi hasil, Tergugat yang memodali kita yang menjual. Dalam bilang percetakan atau sablon;
- Bahwa saksi menerangkan, kios itu dikelola oleh kita ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Peraturan Gubernur tersebut ;
- Bahwa saksi menerangkan, kiosnya terletak di Poncol Senen Nomor 185 ;
- Bahwa saksi kenal Penggugat karena Penggugat juga menjual atau usaha sablon di kiosnya namun saya tidak tahu kiosnya nomor berapa ;
- Bahwa saksi menjelaskan, saksi bisa usaha di kios itu awalnya bekerjasama dengan alm Ibu Enny Djunaida selaku ibu dari Tergugat I. Sistemnya adalah bagi hasil dengan alm Ibu Enny Djunaida;
- Bahwa saksi menjelaskan, yang meneruskan adalah anaknya yaitu Tergugat I Moh Fadhli Azmi ;
- Bahwa setahu saksi, tidak pernah ada yang melarang saksi berusaha di kios itu baik dari pihak Kelurahan setempat atau Dinas terkait ;
- Bahwa saksi menerangkan, saksi tidak pernah dengar bahwa pedagang Pasar Poncol Senen akan dibukakan rekening Bank DKI. Saksi tidak buka rekening di Bank DKI ;
- Bahwa setahu saksi, tidak ada sistem pendaftaran redistribusi pengelola kios, namun saksi hanya bayar Rp5.000 (lima ribu rupiah) setiap hari ke pihak keamanan pasar ;
- Bahwa saksi menyebutkan, untuk hal adanya jual beli kios di sana saksi tidak tahu ;
- Bahwa tidak ada, yang saksi tahu masih di tempati orang lama semua yang dari tahun 2010 ;
- Bahwa setahu saksi yang punya kios tersebut adalah alm Ibu Enny Djunaida ;

- Bahwa untuk hal itu saya tidak tahu karena letak kios yang ditempati Penggugat dan kios yang saksi tempati jaraknya cukup jauh ;
- Bahwa saksi menyebutkan, bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Sugiri ;
- Bahwa saksi menjelaskan, bagi hasilnya kalau lagi ada job baru bagi hasil ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada yang menempati kios itu Sebelum saksi menempati kios tersebut dikarenakan saksi meneruskan dari alm suami saksi;
- Bahwa kios yang saksi tempati itu masih Terdaftar atas nama alm suami saksi ;
- Bahwa untuk kepemilikan tanah di pasar tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa bagaimana proses pendaftaran sehingga kios itu bisa atas nama alm suami saksi juga tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak bayar sewa kios, cuma kerjasama bagi hasil saja ;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana proses kios itu bisa jadi atas nama alm. suami saksi;

2. Ati Sunarti :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga, baik karena sedarah maupun semenda serta tidak bekerja padanya atau sebaliknya ;
- Bahwa saksi menerangkan, saksi sudah kerjasama dengan Tergugat I sudah kira-kira 16 (enam belas) tahun ;
- Bahwa saksi menejelaskan, kerjasama bagi hasil, Tergugat yang memodali kita yang menjual. Dalam bilang percetakan atau sablon ;
- Bahwa setahu saksi kios yang terletak di Poncol, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen itu ya kita yang mengelolanya ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui Peraturan Gubernur Nomor 10 Tahun 2015 ;
- Bahwa saksi kenal Penggugat karena Penggugat juga menjual atau usaha sablon di kiosnya namun saksi tidak tahu kiosnya nomor berapa ;
- Bahwa saksi bisa usaha di kios itu awalnya bekerjasama dengan alm Ibu Enny Djunaida selaku ibu dari Tergugat I. Dengan sistemnya adalah bagi hasil dengan alm Ibu Enny Djunaida;
- Bahwa setahu saksi yang meneruskan adalah anaknya yaitu Tergugat I Moh Fadhli Azmi ;
- Bahwa setahu saksi, tidak pernah ada yang melarang saksi berusaha di kios itu, baik dari pihak Kelurahan setempat atau Dinas terkait ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa pedagang Pasar Poncol Senen akan dibukakan rekening Bank DKI. Saksi tidak buka rekening di Bank DKI ;
- Bahwa setahu saksi, tidak ada sistem pendaftaran restribusi pengelola kios, namun saksi hanya bayar Rp5.000 (lima ribu rupiah) setiap hari ke pihak keamanan pasar ;
- Bahwa saksi menyebutkan, untuk hal adanya jual beli kios di sana saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi yang punya kios tersebut adalah alm Ibu Enny Djunaida ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Sugiri;
- Bahwa setahu saksi, bagi hasilnya kalau lagi ada job saja ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada yang menempati kios itu sebelum saksi menempati kios tersebut dikarenakan saksi meneruskan dari alm suami saksi ;
- Bahwa setahu saksi, kios yang saksi tempati itu masih Terdaftar atas nama alm suami saksi ;
- Bahwa saksi menyatakan, untuk kepemilikan tanah di pasar tersebut saksi tidak tahu;

- Bahwa saksi menyebutkan, bagaimana proses pendaftaran sehingga kios itu bisa atas nama alm suami saksi, saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak bayar sewa kios, cuma kerjasama bagi hasil saja ;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana proses kios itu bisa jadi atas nama alm. suami saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti-bukti surat, saksi maupun ahli dalam pemeriksaan perkara ini, meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa guna memperoleh kepastian tentang objek sengketa yang berupa tanah berikut benda yang ada di atasnya, maka berdasarkan Pasal 153 HIR *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim pada persidangan hari Jumat, tanggal 17 April 2026 telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan secara online tertanggal 23 April 2026, lalu Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan secara online tertanggal 29 April 2026, lalu Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan secara online tertanggal 21 April 2026 sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi terkait dengan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) karena :

- Bahwa berdasarkan asas Hukum Acara Perdata, seseorang hanya berhak mengajukan gugatan, apabila memiliki kepentingan hukum langsung terhadap obyek sengketa ;
- Bahwa Penggugat bukan pemilik sah atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa ;
- Bahwa oleh karena itu, Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan ini, gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak atau kepentingan langsung harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

2. Eksepsi terkait dengan gugatan Yang Diajukan Daluwarsa lewat waktu/Verjaring :

- Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa karena Penggugat baru mengajukan setelah lewat lebih dari 20 tahun sejak haknya didalilkan dilanggar ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1967 KUHPerdata, segala tuntutan hukum hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun. Namun terhadap hubungan hukum yang bersumber dari perjanjian penggunaan tempat, sewa atau hubungan keperdataan sejenis, hukum memberikan jangka waktu yang jauh lebih pendek (antara 2 sampai 5 tahun) ;
- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya, telah dengan tegas mengakui bawa obyek sengketa dalam perkara a quo terkait dengan pengalihan hak penggunaan tempat usaha/kios yang dilakukan pada tahun 2002, sehingga hubungan hukum tersebut telah berakhir, karena telah terjadi lebih dari 20 tahun ;
- Bahwa selama Penggugat melaksanakan perjanjian, tidak ada keberatan dari pihak lain, sehingga gugatan Penggugat telah kaduwarsa ;

- Bahwa Penggugat terlambat mengajukan gugatan, karena peristiwa terjadi 20 tahun yang lalu, selama itu para pihak menjalankan perjanjian tanpa keberatan ;
- Bahwa oleh sebab itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

3. Eksepsi Exceptio Doli Generalis karena adanya itikad buruk umum (General plea of fraud) Dimana Gugatan dilakukan setelah almarhum ibu dari Para Penggugat meninggal dunia :

- Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat telah dengan tegas menyatakan bahwa Penggugat telah sepakat dengan almarhum ibu dari Para Tergugat untuk menandatangani kesepakatan pengalihan hak penggunaan obyek sengketa, tanpa paksaan dan atas keinginan sendiri dari Penggugat untuk menandatangani kesepakatan hak penggunaan obyek sengketa ;
- Bahwa Penggugat telah tegas mengakui telah melakukan pembayaran sewa kepada almarhumah ibu dari Para Tergugat, namun Penggugat baru mengakui seolah-olah perbuatan Penggugat tersebut adalah salah, artinya selama 20 tahun Penggugat baru menyadari bahwa seolah-olah perbuatan Penggugat adalah salah ;
- Bahwa dari rangkaian perbuatan tersebut, Penggugat dalam melakukan perbuatan seluruhnya telah beritikad buruk (*general plea of fraud*), dimana Penggugat baru melakukan gugatan pada saat ibu Para Tergugat telah meninggal dunia ;
- Bahwa Penggugat melakukan gugatan atas ketidakabsahan jual-beli/alih kelola yang sudah 23 tahun berjalan, merupakan rangkaian perbuatan yang dilakukan dengan itikad buruk, termasuk dalam penyalahgunaan hak menggugat (*abuse of right*) ;

4. Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak melibatkan Sugiri, SE sebagai Pihak yang terlibat dalam Perjanjian antara Penggugat dengan almarhum ibu Para Tergugat serta tidak pula menarik Badan Pertanahan Nasional dan Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha

Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai pihak terkait :

- Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo berkaitan dengan penggunaan ruko, yang mana peristiwa hukumnya telah terurai dalam perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Penggugat menarik pula Sugiri, SE sebagai pihak dalam perkara a quo ;
- Bahwa pihak Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat, juga harus ditarik sebagai pihak, sebagai pihak yang diberi wewenang secara yuridis berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 10 Tahun 2015 ;
- Bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional harus pula ditarik sebagai pihak, mengingat harus dibuktikan terlebih dahulu status hukum dari obyek sengketa, agar diketahui siapa saja pihak-pihak yang memiliki legal standing untuk melakukan gugatan ;
- Bahwa dengan tidak ditariknya pihak Sugiri, SE dan Badan Pertanahan Nasional serta Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai pihak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi cacat formil, karena kurang pihak (plurium litis consortium) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam tentang duduk perkaranya tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi, yaitu salah satu tentang kekurangan pihak yang digugat, dimana tidak ditariknya Sdr.Sugiri, S.E dan Kantor Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-6 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Kios Nomor 162, Bungur, Pasar

Senen, Jakarta Pusat, disebutkan sebagai pihak Penjual adalah Suyanto dan Sugiri, SE dan sebagai pihak Pembeli adalah Enny Djunaida berupa kios yang terletak di Jalan Kali Baru Timur Raya Nomor 162, Bungur, Pasar Senen, Jakarta Pusat sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti surat T-7 berupa surat keterangan dari Pengurus Kelompok Pedagang J.P.047 Kalibaru Barat – Timur, ternyata bangunan kios dengan Nomor kios 162 Ukuran 2.30 m x 3.10 m yang berlokasi di Jalan Kali Baru Timur, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat tercatat dalam register sebagai pemiliknya adalah Enny Djunaida dan Mohamad Fadhli Azhmi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 17 April 2026, ternyata lokasi kios yang disengketakan, berada di Jalan Kalibaru Timur, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, dimana sebagai pemilik adalah Enny Djunaida;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, secara faktual, penjual kios tersebut adalah 2 (dua) orang, selain Suyanto, *in casu* Penggugat, dan Sdr.Sugiri, S.E. Namun Sdr.Sugiri, S.E., tersebut, tidak dimasukkan sebagai pihak yang ikut terlibat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat I dan Tergugat II dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, yaitu Muhammad Rachmat dan Dahari, yang menyebutkan, untuk diakui sebagai pedagang di Kios yang terletak di Jalan Kalibaru Timur, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut, nama yang bersangkutan harus tercatat di Buku Bank DKI atau sebagaimana jawaban Turut Tergugat I maka yang berhak adalah Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang dalam hal ini tidak pula dijadikan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa karena secara faktual, pihak Sugiri, SE tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara a quo, begitu pula dengan Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan

Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat, juga tidak dilibatkan sebagai pihak, meskipun ada ketentuan dalam yurisprudensi, bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya, namun dengan mengingat asas peradilan yang cepat, berbiaya murah dan sederhana, serta korelasinya dengan perkara a quo, agar tercapai hasil yang maksimal dan tuntas, sehingga ketidak terlibatan dua subyek hukum di atas, yaitu Sugiri, S.E dan Kantor Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat, selaku pihak yang diberi wewenang oleh Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2015, menyebabkan perkara a quo, menjadi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa agar perkara a quo, dapat terselesaikan secara efektif dan efisien serta tuntas, maka keterlibatan pihak Sugiri, S.E dan Kantor Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat harus dilibatkan sebagai pihak dalam perkara a quo. Adalah sangat diperlukan, agar perkara ini, tidak secara parsial diputuskan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, perkara a quo, dapat disebut telah kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) yang ikut digugat, karena Sdr.Sugiri, S.E., yang ikut menandatangani perjanjian sebagaimana bukti surat T-6 berupa Surat Perjanjian Jual-Beli Kios Nomor 162, Bungur, Pasar Senen, Jakarta Pusat, tidak diikutsertakan sebagai pihak dan Kantor Suku Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Kota Administrasi Jakarta Pusat juga tidak diikutsertakan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I, yang menyebutkan adanya asas *plurium litis consortium* dalam perkara a quo, telah terbukti adanya, sehingga eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I selainnya, sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyebutkan adanya *plurium litis consortium* (kekurangan pihak) dalam perkara *a quo*, dapat diterima dan dikabulkan;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar jual beli antara Penggugat dengan almarhumah Enny Djunaida pada tahun 2002 adalah batal demi hukum dan kios usaha (obyek sengketa) adalah merupakan hak milik Turut Tergugat II dan Penggugat merupakan pemakai yang sah atas kios usaha Nomor 211 (obyek sengketa) ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah dikabulkan, maka terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara *a quo*, tidak perlu, karena, tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi, dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Pengugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Pasal 164 HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas;
- Menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak yang digugat (*Plurium Litis Consortium*);

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.300.000,00,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 25

Mei 2026, oleh kami, Eryusman,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Adek Nurhadi, S.H. dan Atep Sopandi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 581/Pdt.G/2025/PN Jkt.Pst, tanggal 25 Mei 2026, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Brian Oktavia Firnando, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Jakarta Pusat pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

ttd

Adek Nurhadi, S.H.

ttd

Atep Sopandi, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Eryusman, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Brian Oktavia Firnando, S.H.

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	:Rp	30.000,00
- Biaya proses	:Rp	200.000,00
- surat kuasa	:Rp	10.000,00
- panggilan	:Rp	480.000,00
- PNBP panggilan	:Rp	50.000,00
- Materai	:Rp	10.000,00
- Redaksi	:Rp	10.000,00
- Pemeriksaan Setempat	:Rp	500.000,00
- PNBP PS	:Rp	10.000,00+
Jumlah	:Rp	1.300.000,00 (satu juta tiga ratus ribu rupiah);



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

