

PUTUSAN

Nomor 1316/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

M. ROMAYLAN NOOR HS, yang mana telah memilih domisili hukum pada kantor kuasa hukumnya tersebut diatas, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Eddi Ratno, S.H, M.H., Wawan Irwanto, SE, SH., Heru Erlangga, SH., Alex Adam Putra, S.H., & Rekan Advokat/ Pengacara/ Penasehat Hukum - Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum PAMSUS33 Tanah Air, Beralamat Kantor/Sekretariat Gabungan Ormas/LSM-Pers & Advokat, Gedung Pelapor Jl. Rawajati Timur I No. 2 Kalibata - Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. 12750, E-Mail: ismpelopor@gmail.com / E-Mail: pamsus33ta@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKK-944/SetGab-PAMSUS33TA/XI/25, tertanggal 26 November 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

- 1. DIREKTUR UTAMA PT. JAKARTA PROPERTINDO (Perseroda)**, beralamat Gedung Thamrin City Lt 1 Lobby Timur, Jl. Thamrin Boulevard No. 3 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Iwan Takwin selaku Direktur Utama pada PT Jakarta Propertindo (Perseroda), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mangatta Toding Allo, S.H., dan kawan-kawan masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam kantor hukum Badranaya Partnership, yang



berkedudukan di Jakarta dan beralamat kantor di Menara Rajawali Lt.8, Jl. Dr Ide Agung Anak Gde Agung, Lot.5.1, Kawasab Mega Kuningan, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan, Jakarta, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.113/UT0000/I/2026/0001, tanggal 07 Januari 2026, Untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT- I**;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

SELATAN, beralamat Jl. Raya Tanjung Barat No. 1 Tanjung Barat, Jagakarsa, Kota Administratif Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Nanik Sulasti, S.H., M.Kn. dan kawan-kawan, kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan Raya Tanjung Barat No.1 RW.1, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 196/Sku-MP.02.01/XII/2025, tanggal 29 Desember 2025, Untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT- II**;

3. GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA, beralamat Gedung Balai Kota

Blok F Lt. 1, Jl. Medan Merdeka Selatan, No. 8 - 9 Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, E-Mail: dkj@jakarta.go.id, dalam hal ini diwakili oleh Yosa S. Gurmilang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Semuanya pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Gedung Grha Alis Sadikin Lantai IX Balaikota Blok G, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 31 Desember 2025, Untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT- I**;

4. WALIKOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, Beralamat Jl.

Prapanca Raya No. 9 Petogogan, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. E-Mail: kominfotikjs@jakarta.go.id / E-Mail: ppidjaksel@gmail.com, dalam hal ini diwakili oleh Dedi Rohedi, S.H., M.H., dan

kawan-kawan, Semuanya pegawai Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta yang berdomisili hukum pada Kantor Walikota bKota Administrasi Jakarta Selatan Gedung bA Lantai 5 Jl. Prapanca Raya No.9 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus e-0001/HK.02.00, tanggal 23 Januari 2026 Untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT- II**;

5. **KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) PROVINSI DKI JAKARTA**, beralamat Jl. Abdul Muis No.66 Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10110, dalam hal ini diwakili Kuasanya Bandi Muharam Asmara dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4038/UD.0201, tanggal 10 Desember 2025, Untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT- III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mempelajari gugatan Penggugat;

Setelah mempelajari jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Setelah membaca dan mempelajari bukti-bukti awal dari Para Pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 November 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 November 2025 dalam Register Nomor 1316/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa amanat Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. menjamin hak-hak dasar dan memberikan perlindungan kepada warga masyarakat serta menjamin penyelenggaraan tugas-tugas negara sebagaimana dituntut oleh suatu negara hukum sesuai dengan Pasal 27 ayat (1), Pasal 28 D ayat (3), Pasal 28 F, dan Pasal 28 I ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara



Republik Indonesia Tahun 1945. Berdasarkan ketentuan tersebut, warga masyarakat tidak menjadi objek, melainkan subjek yang aktif terlibat dalam penyelenggaraan pemerintahan dan menjamin bahwa keputusan dan/atau tindakan badan dan/atau pejabat pemerintahan terhadap warga masyarakat tidak dapat dilakukan dengan semena-mena dan dengan adanya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 maka warga masyarakat tidak akan mudah menjadi objek kekuasaan negara. Selain itu, Undang-Undang ini merupakan transformasi Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang telah dipraktikkan selama berpuluh-puluh tahun dalam penyelenggaraan pemerintahan, dan dikonkretkan ke dalam norma hukum yang mengikat;

2. Bahwa penyelenggaraan pemerintahan harus didasarkan pada asas legalitas, asas perlindungan terhadap hak asasi manusia dan AUPB khususnya yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ini pada Pasal 10 yang meliputi asas-asas: a. kepastian hukum; b. kemanfaatan; c. ketidak berpihakan; d. kecermatan; e. tidak menyalahgunakan kewenangan; f. keterbukaan; g. kepentingan umum; dan h. pelayanan yang baik, dan dalam hal ini asas tidak menyalahgunakan wewenang sendiri sebagaimana telah diatur dalam Pasal 10 ayat (1) huruf e dan penjelasannya. Asas ini mewajibkan setiap badan dan/atau pejabat pemerintahan untuk tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan dan menurut ketentuan Pasal 17 UU Nomor 30 Tahun 2014, badan dan/atau pejabat pemerintahan dilarang menyalahgunakan wewenang, larangan itu meliputi larangan melampaui wewenang, larangan mencampuradukkan wewenang, dan/atau larangan bertindak sewenang-wenang;
3. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas sebidang tanah seluas $\pm$ 7.080 M2 (*Lebih kurang tujuhribu delapanpuluh meter persegi*) yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong,

Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor: 01 tanggal 03-12-2020 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Hj. LINDA DARLINAH SIRAN, SH.Mkn dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut:

- Sebelah UTARA : Berbatas dengan Jl. Senopati
- Sebelah TIMUR : Berbatas dengan Eks Sekolah TK 17 Agustus
- Sebelah SELATAN : Berbatas dengan Jl. Rajasa
- Sebelah BARAT : Berbatas dengan Jl. Rajasa I - III

Adalah sah dan benar tanah milik PENGGUGAT;

4. Bahwa PENGGUGAT memperoleh tanah a-quo seluas $\pm$ 7.080 M2 (*Lebih kurang tujuhribu delapanpuluh meter persegi*) adalah tanah yang berasal dari bekas tanah partikelir sebagian rest/ sisa tanah grosse Acte Van Eigendom Verponding Nomor: 4500 / Buurt Of Wijk Mampang, Batavia, Surat Ukur - Meetbrief van het perceel gelegen in het Westervelg, Blok M deal 3 No. 272, 273, en 276, Afschrift, Nomor: 20 tanggal 20 Agustus 1852 dari persil bidang Tanah terletak di wilayah Blok M sektor 3, Distrik - Tjikoko, Menteng Dalam, Doeriantiga, Koeningan, Mampang en Karet, dengan batas-batas persil bidang tanah bagian Sebelah Barat Spruitje Mampang dan Tanah Hak Milik Ragil dari bagian Sebelah Timur ke Barat dengan Sungai Krukut, dahulu sebelum tahun 1948 dikenal tanah perkebunan Mampang, dan sebelum ada Kebayoran Baru, dirancang oleh H. MOH. SOESILO, pelaksanaan peletakan batu pertama pada tanggal 8 Maret 1949 sampai selesai pada tahun 1955 "(Dikutip melalui internet dari situs Wikipedia Foundation - Bahasa Indonesia)";
5. Bahwa PENGGUGAT secara prosedur telah melakukan konsultasi kepada TERGUGAT- II, sesuai Surat Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Kanwil ATR/ BPN) Provinsi DKI Jakarta. JAYA, SH, MM, Nomor: 1151/10-31/IV/2019 tanggal 24-4-2019, Hal, *Informasi Bidang Tanah Bekas Hak Barat*, menjelaskan dari angka 1 (satu), angka 2 (dua) huruf a sampai huruf f dan pada angka (3)

menyatakan bahwa status tanah Eigendom Verponding telah menjadi tanah Negara sejak tahun 1980, selanjutnya pihak yang menguasai dan menguasai atau menggarap tanah bekas Eigendom Verponding tersebut untuk dapat mengajukan permohonan hak atas tanah agar berkonsultasi dengan Kantor Pertanahan Kota Administrasi sesuai dengan letak tanahnya, dan pada saat itu lokasi obyek tanah a-quo masih diurus, diduduki dikuasai oleh pemilik lama, adalah tanah kosong tidak ada pemegang Hak, dan tidak ada terbit Sertifikat diatas obyek lokasi tanah a-quo tersebut;

TIMBULNYA PERMASALAH HUKUM TERHADAP OBYEK PERKARA TANAH MILIK PENGUGAT

6. Bahwa PENGUGAT berdasarkan alas hak kepemilikan atas bidang tanah a-quo, pada Point 2 adalah tanah yang berasal dari bekas tanah partikelir sebagian rest/ sisa tanah Acta Van Eigendom Verponding, Nomor: 4500 - seb tersebut melalui Kuasanya telah mengadakan pemberitahuan secara tertulis kepada Pejabat Instansi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan telah memasang plang nama pemberitahuan publik serta memasang spanduk-spanduk, mengurus, menduduki, penguasaan secara fisik/ lokasi untuk pemanfaatan tanah lahan kosong seluas $\pm 7.080 \text{ M}^2$ (*Lebih kurang tujuhribu delapanpuluh meter persegi*) yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut namun tanda batas dan plakat papan plang nama milik PENGUGAT hilang sejak pihak TERGUGAT- I memasuki lokasi obyek tanah perkara a-quo;
7. Bahwa PENGUGAT secara prosedur ketentuan persyaratan terhadap objek tanah perkara aquo telah melakukan pengisian formulir permohonan kepada TERGUGAT- II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) dan telah membayar lunas uang biaya berdasarkan Surat Perintah Setor (SPS) Nomor: 60776/2020 tanggal 07-12-2020, sebesar Rp. 1.799.200,- (*satu juta tujuh ratus sembilan puluh*

sembilan ribu dua ratus) tanggal 08-12-2020, kode pembayaran Bank DKI Simponi Rekening Nomor: 820201207754709 melalui loket Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan atas bidang tanah terhadap objek tanah a-quo seluas ± 7.080 M2 (*Lebih kurang tujuhribu delapanpuluh meter persegi*) yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan pada saat dimohon oleh PENGGUGAT adalah lokasi tanah kosong tidak ada pemegang Hak, dan tidak ada terbit Sertifikat diatas obyek lokasi tanah a-quo tersebut;

8. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terhadap objek tanah perkara aquo seluas ± 7.080 M2 terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut, sesuai surat dari TERGUGAT - II dengan Surat A/n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan, WIWID NUGROHO, S.ST, MH, Nomor: SP.04/4038-31.74-200/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020, Perihal, Informasi Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah, sesuai suratnya dari huruf a s/d huruf e menjelaskan kepada PENGGUGAT, bahwa proses permohonan Saudara dihentikan sementara dan dipersilahkan kepada Saudara agar terlebih dahulu menyelesaikan permasalahan tersebut, dan pada saat dimohon oleh PENGGUGAT adalah lokasi tanah kosong tidak ada pemegang Hak, dan tidak ada terbit Sertifikat diatas obyek lokasi tanah a-quo tersebut;
9. Bahwa PENGGUGAT mendapat informasi penghentian pengukuran atas permohonan pendaftaran tanah atas nama pribadi oleh Pemohon oleh DWI WAHYU DARYOTO, Mantan Dirut PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) Nomor Berkas No. 15460/2020, Daftar Isian (DI) 302 No. 778/2020 tanggal 12 Mei 2020, terhadap lokasi tanah yang dimohon adalah objek tanah terletak di Jalan Senopati No. 72 RT 001 / RW 003 Kelurahan Selong, sesuai Surat A/n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan.

TOMI JOMAIRAWAN, A.Ptnh, MH, Nomor: IP.02.03/1560-31.74-200/V/2020 tanggal 26-05-2020, Hal, Pemberitahuan I (Pertama) kepada Sdri. ENDANG PURWATI SH, M.Kn, Selaku Kuasa An Pribadi oleh DWI WAHYU DARYOTO, Mantan Dirut PT. Jakarta Propertindo (Perseroda), sesuai suratnya menjelaskan bahwa proses permohonan Saudari dihentikan sementara dan dipersilahkan kepada Saudari agar terlebih dahulu menyelesaikan permasalahan tersebut. Dalam hal ini saat dimohon DWI WAHYU DARYOTO, Mantan Dirut PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) melalui Kuasanya Sdri. ENDANG PURWATI SH, M.Kn, tanpa dasar alas hak kepemilikan bidang Tanah adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige Overheadsdaad/ Oleh Penguasa*);

10. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan informasi surat permohonan dari TERGUGAT- I (Direktur Utama PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) Nomor: 110/UT0000/110/IX/2020 tertanggal 30 September 2020, yang menjelaskan telah mengajukan surat permohonan bantuan penertiban lahan seluas ± 7.354 M2 (*lebih kurang tujuhribu tigaratus limapuluh empat meter persegi*) kepada TURUT TERGUGAT- I (Gubernur Provinsi DKI Jakarta), terhadap objek bidang tanah a-quo terletak di Jl. Senopati No. 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut, tanpa surat persetujuan izin dari TURUT TERGUGAT- I (Gubernur Provinsi DKI Jakarta) dan tanpa dasar alas hak kepemilikan tanah oleh TERGUGAT- I, dan telah melakukan Peringatan (Somasi) Pemberitahuan pengosongan lokasi terhadap para penghuni dan/ atau siapa saja yang menempati / menghuni tanah / bangunan dilokasi tanah a-quo, terhadap objek tanah a-quo tersebut, tanpa dasar hak kepemilikan kepemilikan atas bidang tanah perkara a-aquo adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige Overheadsdaad/ Oleh Penguasa*);
11. Bahwa PENGGUGAT mendapat informasi pada tanggal 12 November 2020, ternyata telah terjadi proses hukum gugatan perkara perdata perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Perkara Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020,

antara R.M. Kusrahardjo, SH. (Ahli Waris Almarhum R.M. Koesen) sebagai PENGGUGAT/ Penggugat Asal/Awal Lawan Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagai TERGUGAT- I, - Direktur Utama PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) sebagai TERGUGAT- II, dan - Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai TURUT TERGUGAT, dan karena melihat adanya klaim sepihak, tanpa dasar alas hak kepemilikan atas bidang tanah terhadap obyek tanah a-quo milik PENGGUGAT seluas $\pm$ 7.080 M2, terletak di Jl. Senopati No. 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut, sehingga PENGGUGAT mengajukan GUGATAN INTERVENSI (Tussenkomts)./ Semula PEMOHON INTERVENSI, adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige Overheadsdaad/ Oleh Penguasa*);

12. Bahwa kemudian PENGGUGAT, mendapatkan informasi pada tanggal 8 Oktober 2021, TURUT TERGUGAT- III (Walikota Jakarta Selatan) menindaklanjuti Surat Peringatan (Somasi) Pemberitahuan untuk pengosongan lokasi tanpa dasar alas hak kepemilikan tanah dan tanpa surat izin dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan berdasarkan Kartu Inventaris Barang (KIB) bukan surat kepemilikan dan surat permohonan TERGUGAT- I PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) melalui Surat TURUT TERGUGAT- III (Plt. Walikota Jakarta Selatan, Drs. ISNAWA ADJI, M.AP), Nomor: 1003/-1.75 tanggal 8 Oktober 2021, Hal, Surat Peringatan Kedua (SP-2) dan Surat Nomor: 930/-1.711.31 tanggal 22 September 2021, Hal, Pemberitahuan kepada para penghuni dan/ atau siapa saja yang menempati / menghuni tanah / bangunan terhadap objek tanah a-quo terletak di Jl. Senopati No. 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada angka 1 (satu) suratnya menyatakan bidang tanah dan bangunan seluas $\pm$ 7.354 M2 (*lebih kurang tujuhribu tigaratus limapuluh empat meter persegi*) dan pada angka 2 (dua) menyatakan secara faktual dilapangan kepemilikan/ penghapusan bangunan dan tanah asset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta./ Cq. TERGUGAT- I PT. Jakarta Propertindo

(Perseroda) tersebut, pada faktanya dilapangan yang disebutkan bukti hak kepemilikan atas bidang tanahnya tidak ada dan yang ada hanya bukti kepemilikan berupa Kartu Inventaris Barang (KIB) yaitu adalah:

- a. Bukti kepemilikan adalah Kartu Inventaris Barang (KIB) eks Bangunan Sekolah Dasar Negeri Selong No. 01 Pagi sejak Tahun 1953 tercatat pada Kartu Inventaris Barang (KIB) A No. 01.11.04.02.0001 seluas 7.918 M2 dan Kartu Inventaris Barang (KIB) C Gedung No. 03.01.10.01.0001 seluas 1.633 M2, tidak jelas, tidak menyebutkan bukti hak kepemilikan terhadap objek tanah perkara aquo tersebut;
- b. Bukti kepemilikan adalah Kartu Inventaris Barang (KIB) eks Bangunan Puskesmas Kel. Selong sejak Tahun 1974 berdasarkan Kartu Inventaris Barang (KIB) C Gedung No. 03.11.10.10.6010 seluas 314 M2, tidak jelas, tidak menyebutkan bukti hak kepemilikan terhadap objek tanah perkara aquo tersebut;

TOTAL KESELURUHAN LUAS TANAH sebagaimana dilejelaskan adalah seluas 7.918 M2 + seluas 7.633 M2 + seluas 314 M2 = seluas 9.865 M2 (*Sembilanribu Delapanratus Enampuluh Lima Meter Persegi*), tanpa bukti dasar alas hak kepemilikan terhadap objek tanah perkara aquo tersebut;

13. Bahwa PENGGUGAT, pada hari Jum'at tanggal 12 November 2021 telah diadakan pertemuan Audiensi dengan TURUT TERGUGAT- III (Walikota Administrasi Jakarta Selatan) beserta dihadiri jajaran pejabat instansi terkait, dan hasil pertemuan Audiensi tersebut, secara lisan telah sepakat terhadap obyek tanah status quo dan bersama-sama menjaga lokasi objek tanah a-quo demi menghormati proses hukum perkara perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, No. 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewisjde) tersebut;
14. Bahwa PENGGUGAT mengetahui melalui pemberitaan dari media massa di media online "(KOMPAS.com dan Foto TRIBUNJAKARTA.com - Jakarta, 23/12-2021)" pada hari Kamis tanggal 23 Desember 2021, Jam

5.30 Wib pagi sebelum jam kerja, ternyata TERGUGAT- I (PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) dan TURUT TERGUGAT- III (Walikota Administrasi Jakarta Selatan), telah menggerakkan memerintahkan Aparatur Satuan Polisi Pamong Praja (SATPOL-PP) Kota Jakarta Selatan dan dikawal Aparat Keamanan Kepolisian mengadakan penertiban pengosongan lokasi dan melakukan pencabutan pengrusakan plang nama milik PENGGUGAT serta melakukan pemagaran lokasi, memasang spanduk, banner, papan nama nama berlogo nama perusahaan JAKPRO dan melakukan penjagaan oleh orang-orang yang ditempatkan TERGUGAT- I PT. Jakarta Propertindo (Perseroda), berdalih penertiban pengamanan asset tanah milik TURUT TERGUGAT- I (Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, dengan tanpa dasar alas hak kepemilikan tanah TERGUGAT- I dan tidak menghormati proses hukum perkara perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, No. 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020, sampai putusan berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewisjde) tersebut, terhadap objek tanah perkara aquo seluas $\pm$ 7.080 M2 (*lebih kurang tujuhribu delapanpuluh meter persegi*) terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

15. Bahwa PENGGUGAT, mengetahui melalui Putusan Sela pada persidangan hari Selasa tanggal 4 Oktober 2022 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, No. 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020, sedang dalam proses gugatan perkara perdata yang telah berjalan selama 2 (dua) tahun pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata pada tanggal 27 April 2022 secara diam-diam TERGUGAT- II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong A/n PT. Jakarta Propertindo (Perseroda), pada tanggal 27 April 2022 diatas obyek tanah perkara a-quo tersebut, adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan/atau adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige Overheadsdaad/ Oleh*

Penguasa), sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2022, Memutus Putusan Sela Perkara Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020 tersebut, Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Para TERGUGAT dan Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Pokok Perkara Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020 tersebut;

16. Bahwa PENGGUGAT melalui kuasanya telah mengajukan mediasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pasal 1 ayat 11 mengatakan mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya dan/ atau mediator pertanahan, telah mengajukan permohonan Klarifikasi kepada TERGUGAT - II dan telah dilaksanakan klarifikasi dihadapan oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat A/n Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, MARCELLINUS WIENDARTO, SH, MH. Surat Nomor: 237/UND-31.74.MP.02.02/VII/2023 tanggal 18 Juli 2023, Hal, Undangan Klarifikasi, (Pihak PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) tidak hadir). Surat Nomor: 255/UND-31.74.MP.02.02/VIII/2023 tanggal 02 Agustus 2023, Hal, Undangan Klarifikasi, (Pihak PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) tidak hadir). dan Surat Nomor: 277/UND-31.74.MP.01.01/VIII/2023 tanggal 10 Agustus 2023, Hal, Undangan Klarifikasi terhadap TERGUGAT - I PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) akhirnya hadir dan hanya menunjukan/ memperlihatkan foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong A/n PT. Jakarta Propertindo (Perseroda),

- tidak terbuka, tidak transparan, sehingga PENGGUGAT mencurigai adanya ketidak benaran Sertifikat karena dilarang/ tidak diperbolehkan mengambil gambar foto Sertifikat tersebut, adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan/atau adalah perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa PENGGUGAT setelah mengetahui pada putusan sela persidangan hari Selasa tanggal 4 Oktober 2022, ternyata pada tanggal 27 April 2022 sedang dalam proses hukum perkara perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan tanpa dasar putusan hukum dan tanpa dasar hak kepemilikan tanah terhadap objek tanah a-quo ternyata secara diam-diam TERGUGAT- II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) tanpa secara prosedur menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong A/n PT. Jakarta Propertindo (Perseroda),_pada tanggal 27 April 2022 diatas obyek tanah perkara a-quo tersebut, adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan/atau adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige Overheadsdaad/ Oleh Penguasa*);
18. Bahwa PENGGUGAT setelah mengetahui melalui kuasanya telah mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong tanggal 27 April 2022 A/n PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) dan pemblokiran kepada TERGUGAT - II dan telah mendapat jawaban surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: B/MP.01.01/9-31.74/II/2024 tanggal 03 Januari 2024 dan Surat A/n Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: MP.01.02/118-31/I.2024 tanggal 22 Januari 2024, Hal: Permohonan surat Keputusan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 tanggal 27 April 2022 A/n PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) yang pada intinya TERGUGAT - II menjelaskan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong tanggal 27 April 2022 A/n TERGUGAT - I PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) tersebut, agar PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perdata Pada Pengadilan;

19. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan), tanpa prosedur menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 tanggal 27 April 2022 A/n PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) sedang dalam proses hukum perkara perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2022 terhadap Gugatan PENGGUGAT INTERVENSI (Tussenkomts)./ Semula PEMOHON INTERVENSI Perkara Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tersebut, Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Para TERGUGAT dan Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Pokok Perkara Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020 tersebut, adalah tidak sah, cacat hukum, Tidak Berkekuatan Hukum dan/atau adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Overheedsdaad/ Oleh Penguasa*);
20. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasanya mendapat informasi, dasar alas hak kepemilikan perolehan atas bidang tanah a-quo oleh TERGUGAT - I adalah Kartu Inventaris Barang (KIB) berdasarkan Surat Berita Acara Serah Terima (BAST) Nomor: 8 Tahun 2019. - Juncto Nomor: 003/VT0000/102/XII/2019 tanggal 17 Desember 2019 yang diperoleh dari TURUT TERGUGAT - I tersebut, tidak disebutkan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sehingga tidak berkekuatan hukum, dikarenakan perolehan hak. Sebagaimana ketentuan dan peraturan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi mengatakan:
- (1). *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, melalui jual beli, tukar menukar atau rui slagh ,hibah, pemasukan*

dalam perusahaan dan perbuatan hukum hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku."

21. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 18 Tahun 2021, Tentang Hak Pengelola, Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pada BAB I Ketentuan Umum, Pasal 1 yang berbunyi mengatakan:

"Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah Wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan asset barang milik Negara atau barang milik daerah"

22. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan Peraturan Menteri ATR/ BPN No. 18 Tahun 2021, Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah pada Pasal 100 yang berbunyi mengatakan:

- (1). Dalam hal tanah menjadi objek perkara, ditetapkan *status quo* atau sita pengadilan maka tidak menghalangi proses Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan;
- (2). Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada ketua pengadilan setempat dan para pihak yang berperkara;
- (3). Catatan perkara/*status quo* atau sita pengadilan/ *skorsing* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam keputusan Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan serta dicatat pada buku tanah dan sertifikat;
- (4). Catatan perkara hapus setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan;

"(Dalam Hal Ini Bukan Untuk Pemberian Hak Baru Penerbitan Sertifikat Baru)"

23. Bahwa PENGGUGAT mengetahui melalui pemberitaan dari media massa di tempo.co tanggal 30 Januari 2023, telah terjadi proses pemeriksaan penyelidikan Direktorat Kriminal Khusus Kepolisian Daerah Metro Jaya (Dit.Krimsus Tipidkor POLDA-MJ), selain pemberian hak perbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong tanggal 27 April 2022 kepada TERGUGAT - I "PT. Jakarta Propertindo (Perseroda)", ternyata TURUT TERGUGAT - I telah menerbitkan Nomor Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan TERGUGAT - I telah mengeluarkan uang perusahaan PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) sebesar Rp. 18.000.000.000,00,- (*delapan belas milyar rupiah*) untuk membayar uang biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 4.000.000.000,00,- (*empat milyar rupiah*) kepada TURUT TERGUGAT - I diatas objek tanah perkara aquo milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut. Dalam hal ini adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
24. Bahwa TERGUGAT - I memperoleh tanah a-quo dari TURUT TERGUGAT - II berdasarkan Surat Berita Acara Serah Terima (BAST) Nomor: 8 Tahun 2019. - Juncto Nomor: 003/VT0000/102/XII/2019 tanggal 17 Desember 2019 tersebut adalah Kartu Inventaris Barang (KIB) "bukan merupakan asset barang milik Negara atau aset barang milik daerah dan bukan Sertifikat tanah adalah tidak sah, cacat hukum, Tidak Berkekuatan Hukum dan/atau adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Overheadsdaad/ Oleh Penguasa*) karena Berita Acara Serah Terima (BAST) terhadap asset dilakukan tanpa prosedur yang benar sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor : 6 tahun 2006 - Jo UU Nomor: 38 tahun 2008 serta UU Nomor : 27 tahun 2014 .Tentang Persetujuan Pemindahtanganan Asset Daerah yaitu yang berbunyi:

Bagian Kedua
Persetujuan Pemindahtanganan

Pasal 55

- (1) Pemindahtanganan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 untuk:
- a. tanah dan/atau bangunan; atau ;
 - b. selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp.100.000.000.000,00,- (*seratus miliar rupiah*) dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat (DPR);
- (2) Pemindahtanganan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 untuk:
- a. tanah dan/atau bangunan; atau ;
 - b. selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp.5.000.000.000,00.00,- (*lima miliar rupiah*) dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;
25. Bahwa dasar bukti Berita Acara Serah Terima (BAST) tukar menukar/ tukar guling (ruislag) perolehan asset tanah terperkara a-quo antara TERGUGAT - I dengan TURUT TERGUGAT - II tersebut, tidak prosedur, tidak terperinci, tidak jelas atau catat administrasi, Cacat Hukum dan/ atau adalah tidak berkekuatan hukum, tidak sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang merupakan prasyarat harus dipenuhi yakni:
- a. Pertama, dari aspek organisasi. Baik Pemerintah Daerah maupun Badan Hukum Yayasan/ PT (Perseroan Terbatas) perlu mencermati legal standing Pemohon dalam pengajuan ruislag adalah Pengurus;
 - b. Kedua, aspek kelengkapan dokumen tanah milik Yayasan/ Badan Hukum Dalam hal ini, Yayasan/ PT (Perseroan Terbatas) perlu memastikan bahwa tanah milik Yayasan/PT yang hendak ditukarkan harus kepastian hukumnya disertai dengan Sertifikat dan melibatkan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT);

Pada Pasal 3 Barang Milik Daerah meliputi:

- a. Barang Milik Daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau;
- b. Barang Milik Daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah;

Pada Pasal 379 tukar menukar dilaksanakan kajian berdasarkan yakni:

- a. Aspek teknis antara lain adalah:
 - 1. Kebutuhan pengelola barang/ pengguna barang dan;
 - 2. Spesifikasi barang yang dibutuhkan;
- b. Aspek ekonomis antara lain kajian terhadap nilai Barang Milik Daerah (BMD) dan yang dilepas dan nilai barang pengganti;
- c. Aspek yuridis antara lain;
 - 1. Tata ruang wilayah dan penataan kota;
 - 2. Bukti kepemilikan;

26. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan alasan-alasan dan dasar alas hak kepemilikan tanah perkara a-quo sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT sangat berkepentingan dalam perkara ini, terutama untuk membela dan melindungi hak-hak PENGGUGAT yang dilindungi hukum karena PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan./ Up. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar PENGGUGAT dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi;
27. Bahwa PENGGUGAT selama proses hukum ini agar berjalan lancar dan yang dikuatirkan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT - I , TERGUGAT - II dan PARA TURUT TERGUGAT akan menggadaikan kegiatan usaha-usaha illegal atau mengeluarkan surat-surat, menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong tanggal 27 April 2022 kepada pihak lain untuk memanfaatkan Tanah Terperkara Aquo milik PENGGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT memohon untuk meletakkan SITA JAMINAN (Convservatoir Beslaag) dan melarang pihak lain untuk tidak melakukan

aktivitas/ kegiatan-kegiatan usaha diatas Tanah Terperkara Aquo milik PENGGUGAT tersebut sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde);

28. Bahwa, terhadap plang nama berisikan "Tanah Ini Dalam Pengawasan KorNas Lembaga PELOPOR dan Kantor Hukum PAMSUS33 Tanah Air" yang telah dipasang oleh PENGGUGAT diatas objek tanah berperkara a-quo adalah sah dan benar tanah milik PENGGUGAT;
29. Bahwa, atas dasar pemenuhan PENEGAKAN HUKUM dan Keadilan dalam proses perkara yang sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terang dan jelas terhadap dasar kepemilikan tanah PENGGUGAT dihadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
30. Bahwa karena tanah berperkara telah dicegah dan dilarang dimasuki oleh TERGUGAT - I , TERGUGAT - II dan PARA TURUT TERGUGAT, sehingga mengganggu maksud dan tujuan Penggugat untuk dapat mengelola dan menggunakan tanah tersebut sehingga Penggugat mengalami kerugian;
31. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT tersebut diatas, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan./ Up. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar permohonan gugatan PENGGUGAT dapat di diterima, selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam gugatan tersebut diatas, PENGGUGAT mengajukan gugatan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan ini. Oleh karenanya TERGUGAT - I , TERGUGAT - II dan PARA TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "*Setiap Perbuatan Melanggar Hukum membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang oleh karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti*

kerugian oleh PENGGUGAT” dan sudah sepatutnya dihukum untuk membayar Ganti Rugi kepada PENGGUGAT, baik kerugian materiil maupun immateriil karena PENGGUGAT telah terhalang dan tidak dapat menggunakan lahan tersebut untuk dibangun dan dijadikan tempat usaha maka, demi TEGAKNYA HUKUM atas KEADILAN dan KEBENARAN berazaskan HAK Asasi Manusia, berdasarkan KETUHANAN Yang Maha Esa, atas tanah terperkara, PENGGUGAT juga berinisiatif melakukan gugatan hingga mengakibatkan hak-hak PENGGUGAT terhalang dan merugi dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

1. Bahwa Penggugat mengurus masalah dengan mengeluarkan biaya proses hukum Advokat/ Pengacara sehingga Penggugat telah mengeluarkan biaya operasional pengurusan sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*);
2. Bahwa telah terganggunya pekerjaan dan berkurangnya penghasilan Penggugat sehingga telah mengalami kerugian sebesar Rp.200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) untuk seluas 1000 M2 per tahun = Rp. 1.400.000.000,00,- x seluas $\pm$ 7.080 m2 = Rp. 9.000.000.000,00,- karena tidak dapat memanfaatkan obyek tanah milik Penggugat selama dimanfaatkan oleh Tergugat - II terhitung sejak didaftarkanya gugatan ini yaitu selama 5 tahun yaitu sebesar Rp.45.000.000.000,00,- (*Empat puluh milyar rupiah*);
3. Bahwa dengan terganggu dan terhalangnya obyek a-quo Penggugat tidak bisa menjual obyek kepada pihak lain sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 60.000.000/m2 x Luas $\pm$ 7.080 m2 + Rp. Rp. 300.000.000,- + Rp.45.000.000.000,00,- = Rp.469.800.000.000,- (*empat ratus enampuluh sembilan milyar delapan ratus juta rupiah*);
Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp.469.800.000.000,- (*empat ratus enampuluh sembilan milyar delapan ratus juta rupiah*);

Kerugian Immateriil :

1. Bahwa, terhadap tindakan Tergugat - I, Tergugat - II dan Turut Tergugat telah menyita banyak waktu, tenaga, pikiran dan perasaan Penggugat oleh karena sikap Tergugat - I, Tergugat - II dan Para Turut Tergugat yang ingin menguasai tanah tersebut, sedangkan Penggugat sangat membutuhkan tanah tersebut sebagai tempat tinggal dan tempat usaha, maka wajar dan patut Pengadilan Negeri menghukum Tergugat - I , Tergugat - II dan Para Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.100.000.000.000,- (*seratus milyar rupiah*) kepada Penggugat secara tunai dan tanggung renteng;
2. Bahwa gugatan Penggugat berdasar bukti-bukti yang benar dan kuat menurut hukum, maka tidak dapat disangkal kebenarannya dan telah memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, oleh karenanya gugatan ini sudah berdasarkan Hukum, maka Putusan perkara ini dapat dijalankan dahulu walaupun ada upaya-upaya Verset, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Vooraad);
3. Bahwa apabila Tergugat - I dan Tergugat - II lalai melaksanakan putusan ini, maka pantas apabila dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) setiap harinya atas keterlambatannya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan Penggugat tersebut di atas, maka dengan ini izinkanlah Penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan itu, memeriksa, mengadili serta memberikan keputusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam P R O V I S I:

1. Mengabulkan permohonan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Tanah Terperkara aquo tersebut;
3. Membebaskan Biaya Perkara Kepada PARA TERGUGAT;

Dalam POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat - I atas penguasaan untuk mendapatkan hak daripadanya atas objek Tanah Terperkara aquo tersebut, adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan/atau adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah terperkara aquo seluas ± 7.080 M2 (*Lebih kurang tujuhribu delapanpuluh meter persegi*) yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut, sah secara hukum adalah tanah milik Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengoperan Hak Nomor: 01 tanggal 03-12-2020 yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hj. Linda Darlinah Siran, SH.Mkn, atas bidang tanah aquo seluas ± 7.080 M2 (*Lebih kurang tujuhribu delapanpuluh meter persegi*) terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut adalah sah dan benar tanah milik Penggugat dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut:
 - Sebelah UTARA : Berbatas dengan Jl. Senopati
 - Sebelah TIMUR : Berbatas dengan Eks Sekolah TK 17 Agustus
 - Sebelah SELATAN : Berbatas dengan Jl. Rajasa
 - Sebelah BARAT : Berbatas dengan Jl. Rajasa I - IIIAdalah sah dan benar tanah milik PENGGUGAT;
5. Menyatakan Tergugat - I, Tergugat - II dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Overheadsdaad*), menduduki, menguasai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat atas bidang tanah a-quo seluas ± 7.080 M2 (*Lebih kurang tujuhribu delapanpuluh meter persegi*) yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

6. Menyatakan Tergugat - I dan Tergugat - II telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Overheadsdaad*), tanpa prosedur memberikan hak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong tanggal 27 April 2022 An PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) sedang dalam proses hukum perkara perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Perkara Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020 tersebut;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Penggugat secara Materiil dan secara immateriil total keseluruhan sebesar Rp.569.800.000.000,- (*lima ratus enampuluh sembilan milyar delapan ratus juta rupiah*) seketika dan tunai saat putusan hukum telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat - II, untuk melaksanakan pengukuran dan pemetaan proses penerbitan surat ukur, nomor identifikasi bidang (N.I.B) pendaftaran bidang tanah untuk melaksanakan proses pemberian hak penerbitan Sertifikat An Penggugat sebagaimana yang telah dilakukan secara prosedur ketentuan persyaratan pengisian formulir surat permohonan melalui loket Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Surat Perintah Setor (SPS) Nomor: 60776/2020 tanggal 07-12-2020, sebesar Rp. 1.799.200,- (*satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus*) tanggal 08-12-2020, kode pembayaran Bank DKI Simponi Rekening Nomor: 820201207754709, terhadap atas bidang tanah a-quo seluas $\pm$ 7.080 M2, terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut tersebut;
9. Menghukum Tergugat - I, Tergugat - II dan Para Turut Tergugat untuk melepaskan secara sukarela dan menyerahkan kembali kepada Penggugat, untuk melaksanakan proses pengukuran dan pemetaan yang dihentikan sementara atas Surat An Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan, WIWID NUGROHO, S.ST, MH, Nomor: SP.04/4038-31.74-200/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020 tersebut;

10. Menghukum Tergugat - I, Tergugat - II dan Para Turut Tergugat atau yang mendapat hak daripadanya untuk tidak melakukan penguasaan maupun kegiatan apapun terhadap objek Tanah Terperkara a-quo dengan alasan apapun;
11. Menghukum Tergugat - I, Tergugat - II dan Para Turut Tergugat, untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan perkara ini.
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat - I, Tergugat - II dan Para Turut Tergugat, mengajukan Verzet, Banding dan Kasasi terhadap putusan perkara ini.
13. Menghukum Para Tergugat, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini.

Demikian Gugatan ini kami mohonkan atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan./ Up. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya yang bernama Heru Erlangga, S.H., dan Alex Adam Putra, S.H., dan Tergugat I datang menghadap Kuasanya yang bernama Christian Tarihoran, S.H. dan Sardis Pata'dungan, S.H., Tergugat II datang menghadap Kuasanya yang bernama Fakhri Husni Faudi, S.H., Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya yang bernama Abdurrazak Natamiharsa, S.H., Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya yang bernama Dicky Oktaviyanto, dan Turut Tergugat III datang menghadap Kuasanya yang bernama Ryan Savero Maulana, S.H.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Budi Setiawan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Februari 2026, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I:

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

I. KRONOLOGIS PERKARA

- (1) Bahwa Tergugat I merupakan Direktur Utama pada Badan Usaha Milik Daerah berbentuk Perseroan Terbatas (Perseroda) yang didirikan dan tunduk pada hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang memiliki maksud, tujuan, serta kegiatan usaha di bidang perdagangan, jasa dan pengembangan, infrastruktur dan utilitas, serta *real estate* dan konstruksi, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Nomor 138 tanggal 25 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Kose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan;
- (2) Bahwa Turut Tergugat I adalah Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ("**Gubernur Provinsi DKI Jakarta**") yang bertindak dalam kapasitasnya selaku kepala daerah Provinsi DKI Jakarta. Bahwa kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan luas $\pm 7.918 \text{ m}^2$ (tujuh ribu sembilan ratus delapan belas meter persegi), selanjutnya dalam jawaban gugatan ini disebut sebagai "Tanah Selong", pada awalnya tercatat sebagai aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ("**Pemprov DKI Jakarta**").

(A)

Bahwa terhadap Tanah Selong tersebut, Tergugat II telah melakukan pengukuran ulang sebagaimana tertuang dalam Peta Bidang Tanah No. 234/S/2010 tanggal 21 Juli 2010, sehingga luas Tanah Selong menjadi 7.354 m² (tujuh ribu tiga ratus lima puluh empat meter persegi);

- (3) Bahwa pada tahun 2010, Turut Tergugat I dalam jabatannya sebagai Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Keputusan Gubernur Nomor 1035/2010 tentang Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Rumah Susun beserta Fasilitasnya di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, tertanggal 4 Juni 2010 ("**Kepgub No. 1035/2010**"). Bahwa berdasarkan Kepgub No. 1035/2010 tersebut, Turut Tergugat I pada pokoknya menetapkan lokasi pembangunan rumah susun dengan luas ± 47.794 m² (empat puluh tujuh ribu tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi) serta memberikan perintah kepada Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta untuk melaksanakan langkah-langkah pembangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (4) Bahwa sebagai tindak lanjut dari Kepgub No. 1035/2010, Tergugat I bersama dengan Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta telah menandatangani Berita Acara Serah Terima Penguasaan Fisik Tanah Nomor: 001/UT2000/102/X/2010 tertanggal 14 Oktober 2010 ("**BAST Penguasaan Fisik Penjaringan**"), yang pada pokoknya menerangkan:
- a. Tergugat I menyerahkan secara fisik tanah seluas ± 24.603 m² (dua puluh empat ribu enam ratus tiga meter persegi) yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara ("**Tanah Penjaringan**") untuk keperluan pembangunan rumah susun;
 - b. Sebagai tindak lanjut pemanfaatan Tanah Penjaringan milik

Tergugat I, akan dilakukan tukar-menukar (*ruislag*) dengan lahan milik Pemprov DKI Jakarta, yaitu Tanah Selong, dengan berkoordinasi bersama Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta ("**BPKD DKI Jakarta**"), sebagaimana dimaksud dalam Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 978/-1.711 tertanggal 17 Mei 2010;

- (5) Bahwa selanjutnya, Turut Tergugat I telah mengirimkan Surat Nomor 1191/-076.26 perihal Permohonan Persetujuan Tukar Menukar Tanah dan Bangunan tertanggal 21 Juni 2011 ("**Surat Permohonan Persetujuan**") yang ditujukan kepada Ketua DPRD Provinsi DKI Jakarta, sehubungan dengan rencana pelaksanaan tukar-menukar (*ruislag*) antara Tanah Selong dengan Tanah Penjaringan;
- (6) Bahwa menindaklanjuti Surat Permohonan Persetujuan dimaksud, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi DKI Jakarta ("**DPRD Provinsi DKI Jakarta**") telah menerbitkan Surat Nomor 837/-1.711 perihal Persetujuan Tukar Menukar Tanah dan Bangunan tertanggal 8 November 2011 ("**Surat Persetujuan DPRD**"). Bahwa melalui Surat Persetujuan DPRD tersebut pada pokoknya diberikan persetujuan atas pelaksanaan tukar-menukar (*ruislag*) antara Tanah Selong dengan Tanah Penjaringan;
- (7) Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan DPRD dimaksud, Turut Tergugat I telah menerbitkan Keputusan Gubernur Nomor 1678 Tahun 2011 tentang Tukar Menukar dan Pelepasan Hak tertanggal 2 Desember 2011 ("**Kepgub No. 1678/2011**"). Bahwa dalam Kepgub No. 1678/2011 tersebut ditetapkan pelaksanaan tukar-menukar (*ruislag*) sekaligus pelepasan hak atas Tanah Selong milik Pemprov DKI Jakarta dengan Tanah Penjaringan milik Tergugat I, termasuk ketentuan mengenai relokasi SDN Selong 01 dan Puskesmas Kelurahan Selong;
- (8) Bahwa selanjutnya, Pemprov DKI Jakarta dengan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Tukar Menukar Tanah dan Bangunan

tertanggal 20 Januari 2012 ("**Perjanjian Tukar Menukar**") sebagai dasar pelaksanaan tukar-menukar (*ruislag*) antara Tanah Selong dan Tanah Penjaringan.

- (9) Bahwa sebagai bagian dari pemenuhan kewajiban dalam Perjanjian Tukar Menukar, Tergugat I bersama dengan BPKD DKI Jakarta telah menandatangani Berita Acara Serah Terima Sementara Bangunan Pengganti SDN Selong 01 tertanggal 28 November 2012 ("**BAST Sementara SDN 01**"). Bahwa melalui BAST Sementara SDN 01 tersebut, Tergugat I telah menyerahkan bangunan sekolah beserta Kantor Seksi Pendidikan yang berlokasi di Jalan Citayam II ("**Bangunan SDN 01**") kepada Pemprov DKI Jakarta;
- (10) Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah menyerahkan bangunan Puskesmas Kelurahan Selong beserta fasilitas pendukungnya yang berlokasi di Jalan Daksa IV kepada Dinas Kesehatan Provinsi DKI Jakarta, sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Sementara Nomor 001/UT2000/102/XII/2016 dan Nomor 8903 Tahun 2016 tertanggal 20 Desember 2016;
- (11) Bahwa dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Tergugat I sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Tukar Menukar, Pemprov DKI Jakarta telah menyerahkan Tanah Selong kepada Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019 dan Nomor 003/VT0000/102/XII/2019 tertanggal 17 Desember 2019 ("**BAST Tanah Selong**");
- (12) Bahwa pelaksanaan tukar-menukar (*ruislag*) dimaksud telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:
 - a. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 17 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah ("**Perda No. 17/2004**");
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 ("PP No. 6/2006"); dan

c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah ("Permendagri No. 17/2007");

- (13) Bahwa berdasarkan Pasal 45 huruf b *jo.* Pasal 46 ayat (2) huruf a PP No. 6/2006, pemindahtanganan barang milik daerah dapat dilakukan dalam bentuk tukar- menukar (*ruislag*). Bahwa terhadap pemindahtanganan berupa tanah dan bangunan, **pelaksanaannya wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan DPRD atas usulan Gubernur, sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (2) PP No. 6/2006;**
- (14) Bahwa ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 57 *jo.* Pasal 58 huruf a Permendagri No. 17/2007 serta Pasal 49 Perda No. 17/2004, yang pada pokoknya mengatur **bahwa pelepasan hak atas tanah melalui mekanisme tukar-menukar (*ruislag*) dapat dilaksanakan berdasarkan Keputusan Gubernur setelah terlebih dahulu memperoleh persetujuan DPRD;**
- (15) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, proses pelaksanaan tukar-menukar (*ruislag*) atas Tanah Selong antara Pemprov DKI Jakarta dengan Tergugat I **adalah sah menurut hukum, karena telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangn, yaitu: (a) adanya persetujuan DPRD DKI Jakarta, serta (b) adanya Keputusan Gubernur DKI Jakarta;**
- (16) Bahwa sebagai bukti kepemilikan yang sah, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00944 ("**SHGB Nomor 00944**") tertanggal 27 April 2022 atas nama Tergugat I. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- ("UUPA"), sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis; dan
- (17) Bahwa dengan demikian, Tergugat I merupakan pihak yang secara sah memiliki hak atas Tanah Selong, sebagaimana dibuktikan dengan SHGB Nomor 00944.

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

Sebelum Majelis Hakim memeriksa dan mengadili lebih lanjut bagian pokok perkara *a quo*, Tergugat I terlebih dahulu mengajukan bantahan/tangkisan (eksepsi) terhadap Gugatan Penggugat untuk dipertimbangkan secara prioritas oleh Majelis Hakim. Bahwa pengajuan eksepsi ini dimaksud untuk menjamin terselenggaranya asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

A. BAHWA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA *A QUO*, OLEH KARENA OBJEK SENGKETA MERUPAKAN RANAH KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA.

- (1) Bahwa Tergugat I dengan tegas menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, oleh karena objek sengketa yang dipersoalkan oleh Penggugat pada hakikatnya merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- (2) Bahwa hal tersebut secara nyata tercermin dalam dalil posita Gugatan Penggugat, khususnya pada Posita angka 17 serta Petitum angka 6, yang pada pokoknya mempersoalkan tindakan Tergugat II *in casu* Badan Pertanahan Nasional/ Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam menerbitkan SHGB Nomor 00944 atas nama PT Jakarta Propertindo (Perseroda) tanggal 27 April 2022, yang oleh Penggugat didalilkan sebagai tindakan tanpa prosedur, cacat

hukum, tidak berkekuatan hukum, dan/atau merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*), sebagaimana dikutip sebagai berikut:

Posita angka 17

*"Bahwa Penggugat setelah mengetahui pada putusan sela persidangan pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2022, ternyata pada tanggal 27 April 2022 sedang dalam proses hukum perkara perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan tanpa dasar hukum dan atas tanpa dasar hak kepemilikan tanah terhadap objek tanah a quo ternyata secara diam-diam Tergugat II tanpa prosedur menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00944/Kel Selong a/n PT Jakarta Propertindo (perseroda) pada tanggal 27 April 2022 diatas objek tanah perkara a quo tersebut Adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan/atau adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige Overheadsdaad/oleh Penguasa*).*

Petitum angka 6

*"Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige Overheadsdaad*) tanpa prosedur memberikan hak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00944/Kel Selong a/n PT Jakarta Propertindo (perseroda) sedang dalam proses hukum perkara perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020 tersebut.*

- (3) Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Penggugat secara tegas menunjukkan bahwa objek yang disengketakan dalam perkara a quo bukan semata-mata hubungan hukum keperdataan antar subjek hukum privat, melainkan tindakan pemerintahan yang dilakukan oleh badan dan/atau pejabat Tata Usaha Negara

dalam rangka menjalankan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan;

- (4) Bahwa penerbitan SHGB Nomor 00944 dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku pejabat yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, sehingga tindakan tersebut merupakan tindakan administrasi pemerintahan yang melahirkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
- (5) Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ("UU PTUN"), yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan Pasal 1 angka 9 undang-undang *a quo* menentukan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan, bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sebagaimana ketentuan berikut:

Pasal 1 angka 8 UU PTUN:

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

Pasal 1 angka 9 UU PTUN:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

- (6) Bahwa oleh karena objek yang disengketakan oleh Penggugat adalah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat II selaku pejabat Tata Usaha Negara, maka sengketa *a quo* secara nyata merupakan sengketa yang berada dalam lingkup kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Pengadilan Negeri;
- (7) Bahwa pendirian tersebut sejalan dengan **yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999**, yang pada pokoknya menegaskan bahwa apabila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut tindakan yang menjadi kewenangannya, maka yang kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut berada pada Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri;
- (8) Bahwa berdasarkan asas hukum acara perdata, suatu gugatan wajib diajukan kepada pengadilan yang berwenang mengadili sesuai dengan kompetensinya, dan apabila suatu perkara diajukan kepada pengadilan yang tidak berwenang, maka pengadilan tersebut wajib menyatakan dirinya tidak berwenang;
- (9) Bahwa ketentuan tersebut ditegaskan dalam Pasal 134 HIR, yang pada pokoknya mengatur bahwa apabila perkara yang diajukan bukan termasuk kewenangan Pengadilan Negeri, maka hakim karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

- (10) Bahwa lebih lanjut, apabila diajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, maka eksepsi tersebut wajib diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebelum dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara, sebagaimana diatur dalam Pasal 136 HIR;
- (11) Bahwa pendapat tersebut sejalan dengan doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* (Edisi Kedua, Sinar Grafika, hlm. 490), yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila Tergugat mengajukan eksepsi kompetensi absolut maupun relatif, maka hakim wajib memeriksa dan memutus eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara;
- (12) Bahwa dengan demikian, karena materi gugatan dalam perkara *a quo* pada dasarnya mempersoalkan tindakan administrasi pemerintahan berupa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) oleh pejabat Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*; dan
- (13) Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) beserta segala akibat hukumnya.

B. EKSEPSI *EROR IN PERSONA* KARENA KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), OLEH KARENA PENGGUGAT TIDAK MENARIK PIHAK-PIHAK YANG SECARA HUKUM WAJIB DIHADIRKAN DALAM PERKARA *A QUO*.

- (14) Bahwa Gugatan *a quo* merupakan gugatan yang cacat formil



karena kurang pihak (*pkurium litis consortium*), yang secara nyata tercermin dari tidak dilibatkannya DPRD Provinsi DKI Jakarta sebagai pihak dalam perkara *a quo*, padahal berdasarkan ketentuan Pasal 57 jo. Pasal 58 huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 serta Pasal 49 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 17 Tahun 2004, pelepasan hak atas tanah melalui mekanisme tukar-menukar (*ruislag*) hanya dapat dilaksanakan berdasarkan Keputusan Gubernur setelah terlebih dahulu memperoleh persetujuan DPRD;

- (15) Bahwa ketentuan tersebut menunjukkan bahwa dalam proses tukar-menukar (*ruislag*) Tanah Selong, kewenangan hukum tidak semata-mata berada pada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, melainkan merupakan satu kesatuan rangkaian kewenangan yang juga mensyaratkan adanya persetujuan DPRD Provinsi DKI Jakarta sebagai bagian yang esensial dan tidak terpisahkan;
- (16) Bahwa dalam perkara *a quo*, pada tanggal 8 November 2011, DPRD Provinsi DKI Jakarta telah memberikan persetujuan yang menjadi dasar hukum diterbitkannya Kepgub No. 1678/2011 mengenai pelaksanaan tukar-menukar (*ruislag*) Tanah Selong, sehingga persetujuan DPRD Provinsi DKI Jakarta tersebut merupakan bagian yang bersifat menentukan dan tidak terpisahkan dari tindakan hukum yang kemudian dipersoalkan oleh Penggugat;
- (17) Bahwa oleh karena Penggugat hanya menarik Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagai Turut Tergugat I, namun tidak menarik DPRD Provinsi DKI Jakarta sebagai pihak dalam perkara *a quo*, padahal persetujuan DPRD Provinsi DKI Jakarta merupakan bagian mendasar dari rangkaian tindakan hukum yang disengketakan, maka Gugatan Penggugat nyata-nyata merupakan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan

karenanya cacat formil;

- (18) Bahwa selain itu, Penggugat juga tidak menarik pihak yang mengalihkan hak kepada Penggugat berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor 01 tanggal 3 Desember 2020, yang secara langsung berkaitan dengan dasar klaim Penggugat sehingga semakin menegaskan bahwa Gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yang lengkap dan sempurna; dan
- (19) Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* **mengabulkan eksepsi Tergugat I dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).**

C. EKESPSI OBSCUUR LIBEL KARENA POSITA GUGATAN TIDAK MENGURAIKAN DASAR HUKUM SECARA JELAS, TEGAS, DAN TERPERINCI, SEHINGGA GUGATAN A QUO PATUT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

- (20) Bahwa Tergugat I dengan tegas menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, oleh karena Posita Gugatan tidak menguraikan dasar hukum secara jelas, tegas, dan terperinci, sehingga Gugatan *a quo* mengandung cacat formil dan karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima;
- (21) Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan *a quo* pada pokoknya mendalilkan bahwa pengalihan Tanah Selong dari Turut Tergugat I kepada Tergugat I dilakukan secara melawan hukum, namun Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tegas ketentuan peraturan perundang-undangan mana yang secara konkret didalilkan telah dilanggar oleh Tergugat I, sehingga Gugatan Penggugat tidak memberikan uraian yang terang mengenai dasar hukum, perbuatan yang

dituduhkan, maupun bentuk pelanggaran hukum yang dijadikan dasar Gugatan;

- (22) Bahwa dengan tidak diuraikannya secara jelas dasar hukum yang menjadi landasan Gugatan tersebut, maka Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena Tergugat I tidak memperoleh kejelasan yang memadai mengenai dasar tuduhan hukum yang harus dijawab dalam perkara *a quo*;
- (23) Bahwa pendirian tersebut sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 239 K/Sip/1986 yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan yang tidak memenuhi syarat formil karena tidak didasarkan pada dasar hukum yang jelas patut dinyatakan tidak dapat diterima; dan
- (24) Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, telah nyata dan terang bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, sehingga sudah sepatutnya **Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).**

II. DALAM POKOK PERKARA

- (1) Bahwa Tergugat I memohon agar seluruh dalil yang telah dijelaskan pada bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan berlaku *mutatis mutandis* dalam pemeriksaan pokok perkara *a quo*;
- (2) Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I; dan
- (3) Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sebagaimana akan dibuktikan lebih lanjut berdasarkan uraian dalil-dalil berikut ini.

A. BAHWA TERGUGAT I MERUPAKAN PEMILIK SAH ATAS TANAH SELONG SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KOMPETENSI HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO KARENA TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK YANG SAH

(4) Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Posita angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) Gugatan yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas Tanah Selong yang menjadi objek sengketa pada perkara *a quo*;

(5) Bahwa pada Posita angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) Gugatan, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

"Posita angka 3

Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 7.080 M2 (Lebih kurang tujuh ribu delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Senopati No 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor: 01 tanggal 03-12-2020 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Hj. LINDA DARLINAH SIRAN, SH.Mkn dengan batas- batas tanah adalah sebagai berikut:

Sebelah UTARA : Berbatas dengan Jl. Senopati

Sebelah TIMUR : Berbatas dengan Eks Sekolah TK 17 Agustus

Sebelah SELATAN : Berbatas dengan Jl Rajasa

Sebelah BARAT : Berbatas dengan Jl Rajasa I-III adalah sah dan benar tanah milik PENGGUGAT"

"Posita angka 4

Bahwa PENGGUGAT memperoleh tanah a-quo seluas 7.080 M2 (Lebih kurang tujuh ribu delapanpuluh meter persegi) adalah tanah yang berasal dari bekas tanah partikelir sebagian rest/ sisa tanah grosse Acte Van Eigendom Verponding Nomor 4500/ Buurt Of Wijk Mampang, Batavia. Surat Ukur Meetbrief van het perceel gelegen in het Westervelg, Blok M deal 3 No. 272, 273, en 276, Afschrift Nomor 20 tanggal 20 Agustus 1852 dari persil bidang Tanah terletak di wilayah Blok M sektor 3. Distrik Tjikoko Menteng Dalam, Doeriantiga, Koeningan, Mampang en Karet, dengan batas-batas persil bidang tanah bagian Sebelah Barat Spruitje Mampang dan Tanah Hak Milik Ragil dan bagian Sebelah Timur ke Barat dengan Sungai Krukut dahulu sebelum tahun 1948 dikenal tanah perkebunan Mampang, dan sebelum ada Kebayoran Baru dirancang oleh H. MOH. SOESILO pelaksanaan peletakan batu pertama pada tanggal 8 Maret 1949 sampai selesai pada tahun 1955 (Dikutip melalui internet dari situs Wikipedia Foundation - Bahasa Indonesia)."

- (6) Bahwa terhadap dalil tersebut, perlu ditegaskan bahwa hak atas tanah dengan alas hak *Eigendom Verponding*. Hak atas tanah *Eigendom Verponding* merupakan hak tanah barat yang sudah dihapus dan dikonversi menjadi hak tanah Indonesia oleh UUPA. Hal tersebut diatur pada Pasal 1 Ayat (1) dan (3) Ketentuan Konversi jo. Pasal 55 Ayat (1) UUPA, hak atas tanah *Eigendom Verponding* sebagaimana Tergugat I kutip berikut ini:

Pasal 1 Ketentuan Konversi UUPA:

"(1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang- Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21."

(3) *Hak Eigendom* kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 Ayat (1) **dengan jangka waktu 20 tahun.**"

Pasal 55 Ayat (1) UUPA

"Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun."

- (7) Bahwa selain itu, Pasal 2 dan Pasal 4 Permen Agraria No. 2/1960 juga mengatur mengenai konversi atau pengalihan sebagaimana Tergugat I kutip berikut ini:

Pasal 2 Permen Agraria No. 2/1960

"Orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk kewarganegaraan itu."

memberikan ketegasan mengenai

Pasal 4 Permen Agraria No. 2/1960

"Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada Pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KPPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KPPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun"

- (8) Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, hak *eigendom verponding* yang tidak dikonversi paling lambat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak berlakunya UUPA, yaitu sampai 24 Maret 1961, akan dikonversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Mempertimbangkan fakta bahwa Penggugat hanya mendalilkan alas hak berdasarkan *Eigendom Verponding* No. 4500, yang bukan merupakan hak berdasarkan UU Pokok Agraria hasil konversi hak-hak barat, maka secara hukum terbukti bahwa *Eigendom Verponding* No. 1684 dan *Eigendom Verponding* No. 4500 belum dikonversi sampai dengan tanggal 24 Maret 1961. Dengan adanya ketentuan konversi, tanah hak *Eigendom Verponding* No. 1684 dan *Eigendom Verponding* No. 4500 telah berubah menjadi hak guna bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal 24 September 1980;
- (9) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 dan 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 03 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat ("**Permendagri No. 3/1979**"), tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat, berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980 dan pada saat berakhirnya hak tersebut akan menjadi tanah negara sepanjang tidak dimohonkan hak baru paling lambat tanggal 24 September 1980. Adapun kami kutip ketentuan Pasal 1 dan 3 Permendagri No. 3/1979 sebagai berikut:

Pasal 1 Permendagri No. 3/1979

"Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya, selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada

saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan ini."

Pasal 3 Permendagri No. 3/1979

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah asal konversi hak barat yang dimaksud dalam Pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini.

(2) Permohonan yang dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980."

- (10) Bahwa mempertimbangkan fakta alas hak yang didalilkan oleh Penggugat adalah berdasarkan *Eigendom Verponding* No. 4500, maka secara hukum terbukti berdasarkan ketentuan Pasal 1 dan 3 Permendagri No. 3/1979 terhadap alas hak *Eigendom Verponding* No. 4500 telah berubah menjadi tanah negara karena belum pernah diajukan permohonan hak baru;
- (11) Bahwa di samping itu, sehubungan dengan Hak *Eigendom Verponding* No. 1684 yang didalilkan Penggugat, terungkap fakta berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 49/G/2019/PTUN-JKT *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 271/8/2019/PT.TUN.JKT *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 142 K/TUN/2020 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 70 PK/TUN/2021, yang menimbulkan konsekuensi hukum bahwa

Hak *Eigendom Verponding* No. 1684 adalah atas nama *Het Gouvernement Van Nederlands Indie*, bukan atas nama R.M. Koesen atau atas nama Tjio Pek Nio dan Tjio Kim Tee Nio (Tjio Boe Tjoey alias Haji Muhammad Zen);

- (12) Bahwa dengan demikian, telah jelas Penggugat tidak memiliki alas hak atas kepemilikan Tanah Selong. Semua hak atas tanah *Eigendom Verponding* sudah tidak ada lagi saat ini karena hak tersebut sudah dikonversi menjadi hak atas tanah Indonesia sementara Penggugat serta tidak dapat membuktikan kepemilikan mereka yang telah dikonversi menjadi hak atas tanah Indonesia sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria; dan
- (13) Bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan mereka atas tanah tersebut, karena telah dikonversi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan ketentuan turunannya, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat karena dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum.

B. BAHWA TERDAPAT PERBEDAAN YANG NYATA ANTARA LUAS OBJEK TANAH YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT DENGAN LUAS TANAH YANG DIKUASAI DAN DIMILIKI SECARA SAH OLEH TERGUGAT I, SEHINGGA DALIL PENGGUGAT MENGENAI OBJEK SENGKETA TIDAK DAPAT DIBENARKAN.

- (14) Bahwa dalam angka 4 Gugatan *a quo*, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa luas Tanah Selong yang dipersengketakan oleh Penggugat adalah **seluas 7.080 m² (tujuh ribu delapan puluh meter persegi)**, sedangkan **luas Tanah Selong yang secara fisik dikuasai dan secara sah dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan SHGB Nomor 00944 tanggal 27 April 2022 atas nama Tergugat I adalah seluas 7.354 m² (tujuh ribu tiga ratus lima puluh**

empat meter persegi), sebagaimana secara tegas termuat dalam Surat Ukur Nomor 00223/Selong/2022 tanggal 26 April 2022;

- (15) Bahwa dengan demikian terdapat perbedaan luas antara tanah yang didalilkan oleh Penggugat dengan tanah yang secara fisik dikuasai dan secara yuridis dimiliki oleh Tergugat I, yaitu selisih kurang lebih 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang secara nyata menunjukkan ketidaksesuaian antara objek yang didalilkan oleh Penggugat dengan objek tanah yang menjadi hak Tergugat I;
- (16) Bahwa perbedaan luas tersebut bukanlah perbedaan yang kecil ataupun dapat diabaikan, melainkan merupakan perbedaan yang cukup nyata dan signifikan, sehingga menunjukkan bahwa objek tanah yang diklaim oleh Penggugat tidak sama dan tidak identik dengan objek tanah yang dikuasai dan dimiliki secara sah oleh Tergugat I;
- (17) Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada pokoknya juga menegaskan pentingnya kejelasan identitas objek sengketa, termasuk mengenai luas dan batas-batasnya, sebagai hal yang sangat mendasar dalam menilai kebenaran dalil gugatan. Oleh karena itu, adanya perbedaan luas yang nyata antara tanah yang didalilkan oleh Penggugat dengan tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I semakin menunjukkan bahwa dalil Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar;
- (18) Bahwa sejalan dengan hal tersebut, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 81 K/Sip/1971 pada pokoknya menegaskan bahwa kejelasan identitas objek tanah yang disengketakan merupakan unsur penting dalam menilai kebenaran dalil gugatan, sehingga apabila tanah yang didalilkan oleh Penggugat ternyata tidak sama dengan tanah yang dikuasai secara sah oleh Tergugat I, maka dalil gugatan

demikian tidak dapat dijadikan dasar yang kuat untuk membenarkan tuntutan Penggugat;

(19) Bahwa oleh karena objek tanah yang didalilkan oleh Penggugat tidak sama dan tidak identik dengan objek tanah yang dikuasai dan dimiliki secara sah oleh Tergugat I, maka dalil Penggugat yang menuduhkan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I menjadi tidak berdasar, baik menurut fakta maupun menurut hukum; dan

(20) Bahwa dengan demikian, tuduhan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas Tanah Selong adalah dalil yang tidak terbukti, tidak berdasar, dan oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

C. BAHWA TERGUGAT I MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH SELONG, KARENA PROSES PENGALIHAN DAN/ATAU PEMINDAHTANGANAN HAK ATAS TANAH SELONG DARI TURUT TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT I TELAH DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

(21) Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan seolah-olah Tergugat I telah melakukan tindakan yang tidak sah terhadap Tanah Selong, oleh karena dalil-dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar, keliru, dan tidak didukung oleh pemahaman yang tepat terhadap ketentuan hukum mengenai peralihan hak atas tanah;

(22) Bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta semula merupakan pemilik Tanah Selong dengan luas kurang lebih 7.918 m² (tujuh ribu sembilan ratus delapan belas meter persegi), yang kemudian berdasarkan pengukuran ulang sebagaimana tercantum dalam Peta Bidang Tanah Nomor 234/S/2010 tanggal 21 Juli 2010 diketahui memiliki luas 7.354 m² (tujuh

ribu tiga ratus lima puluh empat meter persegi);

- (23) Bahwa sebagai tindak lanjut atas Keputusan Gubernur dimaksud, Tergugat I dan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Berita Acara Serah Terima Penguasaan Fisik atas lokasi di Penjaringan, yang pada pokoknya menerangkan bahwa:
- a. Tergugat I menyerahkan secara fisik Tanah Penjaringan untuk pelaksanaan pembangunan rumah susun beserta fasilitasnya; dan
 - b. Berdasarkan surat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 978/-1.711 tanggal 17 Mei 2010, atas penyerahan dan pemanfaatan Tanah Penjaringan milik Tergugat I untuk pembangunan rumah susun dimaksud, akan dilakukan tukar-menukar dengan tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Jakarta Selatan, dengan berkoordinasi dengan Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta (Tanah Selong);
- (24) Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Juni 2011, Turut Tergugat I telah mengajukan permohonan persetujuan kepada Ketua DPRD DKI Jakarta sehubungan dengan rencana tukar-menukar antara Tanah Selong dengan Tanah Penjaringan, yang kemudian telah memperoleh persetujuan DPRD DKI Jakarta pada tanggal 8 November 2011 sebagaimana tertuang dalam Surat Persetujuan DPRD DKI Jakarta;
- (25) Bahwa berdasarkan persetujuan DPRD DKI Jakarta tersebut, pada tanggal 2 Desember 2011 Turut Tergugat I menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1678 Tahun 2011 yang pada pokoknya mengatur mengenai penukaran dan pelepasan hak atas Tanah Selong milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk ditukarkan dengan Tanah Penjaringan milik Tergugat I, termasuk namun tidak terbatas pada relokasi SDN

Selong 1 dan Puskesmas Kelurahan Selong;

- (26) Bahwa sebagai rangkaian pelaksanaan tukar-menukar tersebut, pada tanggal 20 Januari 2012 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diwakili oleh Turut Tergugat I dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Tukar-Menukar, yang selanjutnya telah ditindaklanjuti dengan pelaksanaan serah terima atas Tanah Selong sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Tanah Selong;
- (27) Bahwa proses tukar-menukar Tanah Selong antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Tergugat I telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007, yang mensyaratkan antara lain:
- a. adanya persetujuan dari DPRD; dan
 - b. adanya penetapan oleh Kepala Daerah.
- yang dalam perkara *a quo* seluruh persyaratan tersebut telah nyata-nyata terpenuhi;
- (28) Bahwa dengan demikian, proses pengalihan dan/atau pemindahtanganan hak atas Tanah Selong dari Turut Tergugat I kepada Tergugat I telah dilakukan melalui mekanisme yang sah, berdasarkan persetujuan lembaga yang berwenang, serta dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga seluruh tindakan Tergugat I berkenaan dengan Tanah Selong adalah tindakan yang sah dan beralaskan hukum;
- (29) Bahwa lebih lanjut, pembuktian yang sempurna mengenai kepemilikan hak atas tanah pada prinsipnya tercermin dalam adanya sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku;

- (30) Bahwa dalam perkara *a quo*, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 27 April 2022 telah menerbitkan SHGB Nomor 00944 atas nama PT Jakarta Propertindo (Perseroda) *cq.* Tergugat I secara sah, yang karenanya membuktikan bahwa Tergugat I adalah pemegang hak yang sah atas Tanah Selong dan karenanya wajib memperoleh perlindungan hukum; dan
- (31) Bahwa oleh karena Tergugat I terbukti secara sah dan meyakinkan sebagai pemilik dan/atau pemegang hak yang sah atas Tanah Selong, baik berdasarkan fakta-fakta hukum maupun dasar yuridis yang berlaku, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

D. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM YANG SAH, KARENA BERSANDAR PADA *VERPONDING* YANG TIDAK LAGI DIAKUI DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL, SEDANGKAN TERGUGAT MEMILIKI HAK YANG SAH BERDASARKAN SERTIFIKAT YANG BERKEKUATAN PEMBUKTIAN KUAT

- (32) Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 4500 adalah dalil yang keliru, menyesatkan, dan tidak memiliki dasar hukum yang berlaku dalam sistem hukum pertanahan nasional saat ini;
- (33) Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),

seluruh hak-hak barat, termasuk *Eigendom Verponding*, wajib dikonversi menjadi hak-hak yang diakui dalam sistem hukum Indonesia;

- (34) Bahwa berdasarkan Pasal I ayat (1) *jo.* Pasal II Ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA, yang dipertegas dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, batas waktu konversi hak-hak tersebut adalah paling lambat tanggal 24 September 1980;
- (35) Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah melakukan konversi hingga batas waktu yang ditentukan, maka demi hukum hak tersebut telah hapus/gugur dan status tanahnya beralih menjadi Tanah Negara. Dengan demikian, Penggugat tidak lagi memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- (36) Bahwa Tergugat I adalah pemegang hak yang sah atas objek sengketa berdasarkan SHGB Nomor 00944 yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 27 April 2022;
- (37) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya;
- (38) Bahwa penerbitan SHGB milik Tergugat I telah melalui prosedur administratif yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi Tergugat I;
- (39) Bahwa dalil Penggugat yang menyamakan *Verponding* dengan bukti kepemilikan adalah tidak tepat dan bertentangan dengan hukum. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 31 K/Sip/1975, ditegaskan bahwa *Verponding* (atau girik) hanyalah bukti pembayaran pajak bumi dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak

atas tanah. Dengan demikian, dalil Penggugat yang mendalilkan kepemilikan hanya berdasarkan *Verponding* adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan patut untuk dikesampingkan;

- (40) Bahwa Tergugat I memperoleh hak atas objek sengketa melalui mekanisme yang sah dan beriktikad baik dari instansi yang berwenang. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958, pembeli atau pihak yang memperoleh hak secara beriktikad baik wajib dilindungi oleh hukum. Oleh karena itu, hak Tergugat I atas objek sengketa harus mendapatkan perlindungan hukum sepenuhnya;
- (41) Bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Tergugat I, terdapat yurisprudensi yang secara tegas menyatakan:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3013 K/Pdt/2012 yang menyatakan bahwa hak *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi hingga batas waktu yang ditentukan telah hapus dan tanahnya menjadi Tanah Negara; dan
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1512 K/Pdt/2018 yang menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sedangkan *Verponding* bukan merupakan bukti kepemilikan;
- (42) Bahwa berdasarkan kebijakan dan penegasan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, termasuk melalui Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 175/1354/D.VII/2010 (atau ketentuan sejenis), seluruh hak-hak barat yang tidak dikonversi hingga batas waktu yang ditentukan telah dinyatakan hapus demi hukum;
- (43) Bahwa dengan demikian, *Verponding* tidak lagi diakui sebagai alas hak dalam sistem administrasi pertanahan nasional dan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan hukum;

dan

- (44) Bahwa penerbitan SHGB Nomor 00944 atas nama Tergugat I telah melalui proses penelitian dan verifikasi terhadap data fisik dan data yuridis oleh instansi yang berwenang, sehingga secara hukum menegaskan bahwa tidak terdapat hak lain yang sah di atas objek sengketa a quo selain SHGB Nomor 00944 atas nama Tergugat I.

E. BAHWA TERGUGAT I TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM DAN TUNTUTAN GANTI KERUGIAN MATERIIL MAUPUN IMMATERIIL PATUT DITOLAK

- (45) Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak didukung bukti yang relevan. Oleh karenanya, seluruh dalil Penggugat tersebut harus dikesampingkan dan gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;
- (46) Bahwa dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menderita kerugian materiil sebesar Rp469.800.000.000,00 (empat ratus enam puluh sembilan miliar delapan ratus juta Rupiah), kerugian immateriil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah), serta tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah), oleh karena seluruh tuntutan tersebut tidak memiliki dasar fakta maupun dasar hukum yang sah;
- (47) Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada bagian sebelumnya, Tergugat I merupakan pemilik dan/atau pemegang hak yang sah atas Tanah Selong, karena memperoleh dan menguasai tanah tersebut melalui mekanisme hukum yang sah, sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(48) Bahwa selanjutnya, merujuk pada butir B.3 Rumusan Hukum Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020, pada pokoknya ditegaskan bahwa penguasaan atas tanah yang belum bersertifikat oleh pemerintah yang dilakukan dengan itikad baik, secara terus-menerus, untuk kepentingan umum, dan telah tercatat sebagai barang milik negara/daerah, bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

(49) Bahwa dalam perkara *a quo*, keadaan sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tersebut nyata-nyata telah terpenuhi, karena:

- a. Hak *Eigendom Verponding* yang didalilkan Penggugat telah hapus dan beralih menjadi tanah negara;
- b. Tanah Selong telah dipergunakan untuk kepentingan umum, antara lain sebagai lokasi SDN Selong 01 dan Puskesmas Kelurahan Selong; dan
- c. Tanah Selong telah tercatat sebagai barang milik daerah; dengan demikian, penguasaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atas Tanah Selong adalah penguasaan yang sah menurut hukum dan sama sekali tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

(50) Bahwa lebih lanjut, proses tukar-menukar Tanah Selong antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Tergugat I juga telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu telah memperoleh persetujuan dari DPRD DKI Jakarta dan telah ditetapkan melalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta selaku Kepala Daerah, sehingga proses pengalihan dan/atau pemindahtanganan

AF

Tanah Selong kepada Tergugat I adalah sah dan beralaskan hukum;

(51) Bahwa selain itu, telah diterbitkannya SHGB Nomor 00944 atas nama PT Jakarta Propertindo (Perseroda) cq. Tergugat I secara sah menimbulkan konsekuensi hukum bahwa Tergugat I adalah pemegang hak yang sah atas Tanah Selong, sehingga tidak terdapat dasar apa pun untuk menyatakan bahwa penguasaan maupun tindakan Tergugat I atas tanah dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum;

(52) Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."* Dengan demikian, agar suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, harus terlebih dahulu terbukti adanya unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang didalilkan;

(53) Bahwa menurut doktrin hukum perdata, sebagaimana dikemukakan oleh Rosa Agustina, suatu perbuatan baru dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi kriteria, yaitu:

- a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. bertentangan dengan kesusilaan; dan/atau
- d. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian yang seharusnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat;

(54) Bahwa dalam perkara *a quo*, **tindakan Tergugat I sama sekali tidak memenuhi kriteria tersebut**, oleh karena seluruh proses perolehan, penguasaan, dan kepemilikan Tanah Selong dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, atas

persetujuan pihak yang berwenang, serta telah dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sah atas nama Tergugat I, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak berdasar dan patut dikesampingkan;

- (55) Bahwa oleh karena tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka dengan sendirinya tidak terdapat dasar untuk membebaskan pertanggungjawaban ganti kerugian kepada Tergugat I, baik dalam bentuk kerugian materiil maupun immateriil, terlebih karena tidak terdapat hubungan kausal yang sah antara tindakan Tergugat I dengan kerugian yang hanya didalilkan oleh Penggugat;
- (56) Bahwa dengan demikian, tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil yang diajukan oleh Penggugat adalah tuntutan yang tidak memiliki dasar hukum, tidak beralasan, dan karenanya patut untuk ditolak seluruhnya; dan
- (57) Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, telah nyata dan terang bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, khususnya yang berkaitan dengan tuntutan ganti kerugian materiil, immateriil, maupun akibat hukum lainnya, untuk seluruhnya.

F. BAHWA OLEH KARENA PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KETENTUAN SYARAT MATERIIL SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, MAKA TERHADAP PERMOHONAN TERSEBUT SUDAH SEPATUTNYA DAN BERDASARKAN HUKUM UNTUK DINYATAKAN DITOLAK.

- (58) Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak tuntutan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan, oleh karena permohonan tersebut tidak didasarkan pada alasan hukum yang sah dan tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (59) Bahwa Penggugat sama sekali tidak menguraikan adanya keadaan, alasan, maupun kekhawatiran yang beralasan menurut hukum bahwa Tergugat I akan menggelapkan, memindahtangankan, atau melarikan harta kekayaannya guna menghindari pemenuhan kewajiban kepada Penggugat, serta permohonan tersebut juga tidak disertai dengan alat bukti yang sah untuk mendukung dalil dimaksud;
- (60) Bahwa Penggugat tidak menguraikan adanya dalil-dalil kekhawatiran dari Penggugat serta tidak disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, sita jaminan hanya dapat diletakkan apabila ditemukan dugaan yang beralasan bahwa debitur (*in casu* Tergugat I) akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya dan bermaksud untuk menjauhkan barang tersebut dari kreditur (*in casu* Penggugat). Bahwa Pasal 227 ayat (1) HIR mengatur sebagai berikut:
- "Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa**

ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya."

- (61) Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, syarat utama untuk dapat dikabulkannya permohonan sita jaminan adalah adanya dugaan yang beralasan dan didukung oleh fakta-fakta konkret bahwa Tergugat I benar-benar bermaksud untuk mengalihkan, menggelapkan, atau melarikan harta kekayaannya. Dalam perkara *a quo*, hal tersebut sama sekali tidak pernah didalilkan, apalagi dibuktikan oleh Penggugat, mengingat secara hukum Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas Tanah Selong;
- (62) Bahwa selain itu, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1975 telah menegaskan agar para hakim berhati-hati dalam menerapkan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sama sekali tidak mengabaikan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, serta sebelum mengabulkan permohonan sita jaminan harus terlebih dahulu dilakukan penelitian yang cermat mengenai ada atau tidaknya alasan yang diajukan oleh pemohon;
- (63) Bahwa bahkan dalam Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1975 ditegaskan bahwa sita jaminan menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan apabila benar-benar terdapat kekhawatiran bahwa barang-barang milik Tergugat I akan dihamburkan, sehingga sita jaminan tidak dapat dimohonkan secara serampangan, abstrak, atau hanya berdasarkan kekhawatiran yang bersifat asumptif semata;
- (64) Bahwa sejalan dengan hal tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 pada pokoknya telah menegaskan bahwa sita jaminan yang dikabulkan tanpa didasarkan pada alasan

sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR merupakan tindakan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum;

- (65) Bahwa oleh karena itu, penetapan sita jaminan haruslah memenuhi syarat- syarat yang bersifat ketat dan kumulatif, antara lain adanya sengketa yang relevan dengan tuntutan kebendaan atau pemenuhan prestasi, adanya persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat I akan menggelapkan atau melarikan harta kekayaannya dengan maksud menjauhkan barang-barang tersebut dari kepentingan Penggugat, serta adanya fakta bahwa tindakan tersebut dilakukan sebelum putusan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap;
- (66) Bahwa dalam perkara *a quo*, seluruh syarat tersebut nyata- nyata tidak terpenuhi, karena Penggugat tidak mampu mengemukakan fakta konkret maupun alat bukti yang sah yang menunjukkan adanya niat atau tindakan dari Tergugat I untuk menggelapkan, memindahtangankan, atau melarikan harta kekayaannya, sehingga permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat adalah tidak berdasar hukum; dan
- (67) Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.

G. BAHWA PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM YANG CUKUP, SEHINGGA OLEH KARENANYA HARUS DINYATAKAN DITOLAK.

- (68) Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak permohonan pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*)

yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, oleh karena permohonan tersebut tidak didasarkan pada alasan hukum yang sah dan tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum yang berlaku;

(69) Bahwa berkenaan dengan permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 telah memberikan pembatasan secara tegas, yaitu bahwa pada prinsipnya hakim tidak diperkenankan untuk dengan mudah mengabulkan permohonan putusan serta merta, kecuali dalam keadaan- keadaan tertentu yang secara limitatif ditentukan;

(70) Bahwa keadaan-keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tersebut antara lain meliputi:

- a) gugatan yang didasarkan pada alat bukti surat autentik atau surat di bawah tangan yang tidak dibantah kebenaran isi maupun tanda tangannya;
- b) gugatan mengenai hutang-piutang yang jumlahnya telah pasti dan tidak dibantah;
- c) gugatan mengenai sewa-menyewa yang masa sewanya telah berakhir;
- d) gugatan mengenai pembagian harta bersama setelah adanya putusan perceraian yang telah berkekuatan hukum tetap;
- e) tuntutan provisi yang memenuhi ketentuan Pasal 332 Rv;
- f) gugatan yang didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berhubungan dengan pokok perkara;
- g) serta sengketa mengenai *bezitsrecht*;

(71) Bahwa apabila dicermati secara saksama, Gugatan Penggugat

dalam perkara *a quo* sama sekali tidak memenuhi kriteria maupun pengecualian sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, sehingga permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat nyata-nyata tidak beralasan menurut hukum;

- (72) Bahwa permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang memadai, tidak didukung oleh alasan yang sah, serta tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam praktik peradilan, sehingga dengan sendirinya patut untuk dikesampingkan; dan
- (73) Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat, beserta segala akibat hukumnya.

H. BAHWA TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM DAN KARENA ITU HARUS DITOLAK

- (74) Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena tuntutan tersebut tidak didasarkan pada alasan hukum yang sah dan tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (75) Bahwa menurut hukum, uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dimohonkan terhadap penghukuman yang mewajibkan pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan, tidak melakukan suatu perbuatan, atau menyerahkan sesuatu, dan bukan terhadap penghukuman yang berupa kewajiban membayar sejumlah uang;

(76) Bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, karena menurut hukum, *dwangsom* hanya dapat dimohonkan terhadap petitum yang berisi penghukuman kepada pihak lawan untuk melakukan suatu perbuatan, untuk tidak melakukan suatu perbuatan, atau untuk menyerahkan sesuatu, dan bukan terhadap tuntutan yang pada pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 606 huruf a dan b *Reglement op de rechtsvordering* ("RV") yang menyatakan:

Pasal 606 huruf a RV

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."

Pasal 606 huruf b RV

"Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum."

yang pada pokoknya menentukan bahwa sepanjang suatu putusan hakim memuat penghukuman untuk sesuatu selain membayar sejumlah uang, maka hakim dapat menetapkan sejumlah uang paksa yang wajib dibayar apabila pihak yang dihukum tidak melaksanakan isi putusan dimaksud;

(77) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 huruf a dan huruf b RV tersebut, telah nyata bahwa uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dikenakan terhadap penghukuman yang bukan berupa kewajiban membayar sejumlah uang, sehingga permohonan uang paksa tidak dapat dibenarkan dalam hal

pokok tuntutan Penggugat pada dasarnya berkaitan dengan pembayaran sejumlah uang atau tuntutan lain yang secara hukum tidak memenuhi syarat untuk dikenakan *dwangsom*;

(78) Bahwa dengan demikian, tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tuntutan yang tidak memiliki dasar hukum, tidak beralasan, dan karenanya patut untuk ditolak; dan

(79) Bahwa oleh karena tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 606 huruf a dan huruf b RV, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak tuntutan tersebut untuk seluruhnya.

I. BAHWA TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM SEHINGGA PATUT DITOLAK SELURUHNYA

(80) Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil dan tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, termasuk tuntutan pembayaran biaya jasa hukum (*lawyer fee*) sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) maupun tuntutan kerugian lainnya, karena tuntutan tersebut tidak didasarkan pada uraian fakta dan dasar hukum yang jelas, terperinci, dan dapat dipertanggungjawabkan;

(81) Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas hubungan hukum antara peristiwa yang didalilkan dalam posita Gugatan dengan tuntutan pembayaran biaya jasa hukum (*lawyer fee*) yang dimohonkan dalam petitum, padahal secara hukum biaya jasa hukum pada prinsipnya merupakan konsekuensi hubungan keperdataan antara Penggugat dengan kuasa hukumnya sendiri, sehingga tidak serta-merta dapat dibebankan kepada Tergugat I sebagai kerugian materiil

dalam perkara *a quo*;

- (82) Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat nyata-nyata bersifat spekulatif dan mengada-ada, karena tidak didukung oleh perincian kerugian yang jelas, pasti, dan terukur, serta tidak disertai dasar perhitungan yang dapat dipertanggungjawabkan maupun uraian konkret mengenai kerugian materiil yang secara langsung timbul menurut hukum; terlebih lagi, biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk menggunakan jasa kuasa hukum merupakan pilihan dan kehendak Penggugat sendiri, sehingga tidak serta-merta dapat dibebankan kepada Tergugat I;
- (83) Bahwa berdasarkan prinsip hukum perdata dan praktik peradilan yang telah tetap, suatu tuntutan ganti rugi hanya dapat dikabulkan apabila kerugian tersebut benar-benar nyata, dapat dihitung secara pasti, serta mempunyai hubungan kausal yang jelas dengan perbuatan yang didalilkan, sedangkan dalam perkara *a quo* Penggugat sama sekali tidak mampu menguraikan dan membuktikan hal-hal tersebut;
- (84) Bahwa lebih lanjut, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat nyata-nyata melampaui batas kepatutan dan kewajaran, terlebih karena alas hak yang didalilkan oleh Penggugat sudah tidak berlaku dan bahkan Penggugat tidak memiliki alas hak yang sah atas objek sengketa *a quo*, sehingga menjadi tidak beralasan menurut hukum apabila Penggugat berupaya membebankan biaya jasa hukum maupun tuntutan kerugian lainnya kepada Tergugat I; dan
- (85) Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak didasarkan pada fakta yang jelas, bersifat spekulatif dan mengada-ada, tidak didukung oleh dasar perhitungan yang dapat dipertanggungjawabkan, serta tidak memenuhi asas kepatutan dan kewajaran, maka tuntutan

a quo merupakan tuntutan yang tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya.

III. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan segala kebijaksanaan berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan keberatan (Eksepsi Absolut) Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Memutus Perkara *a quo*, Karena Objek Perkara *In Casu* Merupakan Kewenangan Mengadili Ada Pada Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga gugatan *a quo* patut dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan bahwa gugatan penggugat mengandung cacat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karena penggugat tidak menarik pihak-pihak yang secara hukum wajib dihadirkan dalam perkara *a quo* sehingga gugatan *a quo* patut dinyatakan tidak dapat diterima; dan
4. Menyatakan bahwa gugatan penggugat mengandung cacat formil karena posita gugatan tidak menguraikan dasar hukum secara jelas, tegas, dan terperinci, sehingga gugatan *a quo* patut dinyatakan tidak dapat diterima.

B. POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 00944 tertanggal 27 April 2022 atas nama Tergugat I adalah SAH menurut hukum, karena proses perolehan, pengalihan dan/atau pemindahtanganan hak atas Tanah Selong dari Turut Tergugat I kepada Tergugat I telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menyatakan *Acte Van Eigendom Verponding* Nomor 4500/ *Buurt Of Wijk* Mampang, Batavia. Surat Ukur *Meetbrief van het perceel gelegen in het Westervelg*, Blok M deal 3 No. 272, 273, en 276, *Afschrift* Nomor 20 tanggal 20 Agustus 1852 sudah tidak berlaku lagi;
5. Menyatakan Tergugat I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan penggugat tidak berdasar hukum dan karena itu harus ditolak;
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa tuntutan Ganti Kerugian Materiil Maupun Immateriil) yang diajukan penggugat tidak berdasar hukum dan karena itu harus ditolak;
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan penggugat tidak memiliki dasar hukum, sehingga oleh karenanya harus dinyatakan ditolak; dan
9. Menghukum Penggugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau,

apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



JAWABAN TERGUGAT II

I. DALAM EKSEPSI

TERGUGAT II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II.

A. KOMPETENSI ABSOLUTE

Mengenai Posita dan Petitum Gugatan PENGGUGAT

1. Bahwa pada halaman 1 Surat Gugatan No : PMH-944/SetGab-PAMSUS33TA/XI/25 tanggal 26 November 2025 yang diajukan PENGGUGAT, secara tegas dinyatakan dalam perihalnya adalah "GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM".
2. Bahwa pada posita gugatan PENGGUGAT angka 11 dan 2 halaman 1 s.d. 2 berbicara mengenai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga artinya PENGGUGAT menggunakan dasar hukum tersebut sebagai landasan diajukannya gugatan *a quo*.
3. Bahwa dalam posita PENGGUGAT hangka 15 halaman 4, pada intinya mempermasalahkan terkait proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 944/Selong dan menyatakan penerbitan hak atas tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa dalam petitum PENGGUGAT angka 5 halaman 9, PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige Oversheadsdaad*).

TANGGAPAN TERGUGAT II

1. Bahwa setelah mencermati isi gugatan *a quo*, PENGGUGAT dalam posita maupun petitum gugatannya lebih banyak berbicara mengenai prosedural penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 944/Selong, berdasarkan hal tersebut maka dapat TERGUGAT II simpulkan PENGGUGAT telah keliru mengajukan gugatan *a quo* di Peradilan Umum, serta gugatan *a quo* bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum melainkan kewenangan

Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili sah atau tidaknya serta benar atau tidaknya tindakan TERGUGAT II sepanjang mengenai proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 944/Selong.

2. Bahwa argumentasi TERGUGAT sebagaimana angka 1 di atas berdasarkan alasan-asalan sebagai berikut:

a. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum *a quo* ditujukan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan

- 1) Bahwa TERGUGAT II dan PARA TURUT TERGUGAT merupakan Pejabat Pemerintahan yang berfungsi untuk melaksanakan Administrasi Pemerintahan yang meliputi fungsi pengaturan, pelayanan, pembangunan, pemberdayaan dan perlindungan baik dilingkungan pemerintahan maupun penyelenggara negara lainnya. Pejabat Pemerintahan memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 2, 3 dan 5 Undang undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang adminstrasi pemerintah;
- 2) Bahwa adanya Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 telah merubah paradigma mengenai kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Rumusan Hukum Tata Usaha Negara mengenai Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara diperluas, yang salah satunya memiliki kewenangan untuk mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintah (Badan/ atau Pejabat

Pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD);

- 3) Bahwa selanjutnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang berbunyi:

Pasal 1 Angka 4

*"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."*

Pasal 2 Ayat (1)

*"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."*

- b. Gugatan *a quo* mengandung unsur tuntutan berkaitan dengan tindakan faktual yang merupakan objek Keputusan Tata Usaha Negara

- 1) Bahwa dalam posita PENGGUGAT angka 7 s.d. 9 halaman 3, PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menghentikan proses permohonan pendaftaran Hak atas tanah yang diajukan oleh PENGGUGAT, serta dalam petitum angka 8 halaman 9 PENGGUGAT meminta

kepada Majelis Hakim agar menghukum TERGUGAT II untuk melaksanakan pengukuran dan pemetaan dalam proses penerbitan surat ukur dan penerbitan sertipikat atas nama PENGGUGAT.

- 2) Bahwa berdasarkan dalil posita dan petitum PENGGUGAT tersebut, secara eksplisit PENGGUGAT mempermasalahkan tindakan faktual atau tindakan pemerintahan dari TERGUGAT II.
- 3) Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, mengartikan Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut sebagai Tindakan, adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.
- 4) Bahwa sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, objek sengketa Tata Usaha Negara telah mendapatkan perluasan sebagaimana diatur dalam Pasal 87 huruf a yang berbunyi *"Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai: a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual"*.

c. Gugatan a quo mempermasalahkan proses penerbitan Sertipikat yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara

- 1) Perlu terlebih dahulu TERGUGAT II sampaikan bahwa Sertipikat merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara

yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga dapat dinyatakan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- 2) Bahwa baik dalam posita maupun petitum gugatan PENGUGAT, pokok substansinya lebih banyak berbicara mengenai proses penerbitan Sertipikat dan tindakan faktual TERGUGAT II dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat pemerintahan di bidang pertanahan, antara lain tergambar dalam posita PENGUGAT angka 7 s.d. 9 halaman 3, posita angka 15 halaman 4, serta petitum PENGUGAT angka 5, 6, dan 9 halaman 9.
- 3) Berdasarkan dalil posita dan petitum gugatan PENGUGAT tersebut, maka PENGUGAT telah mempermasalahkan hal-hal prosedural dan tindakan TERGUGAT II dalam penerbitan Sertipikat objek perkara *a quo* yang merupakan tindakan administratif dalam penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara.
3. Berdasarkan argumentasi-argumentasi tersebut di atas, maka telah jelas dan terang bahwa gugatan *a quo* bukanlah kompetensi dan kewenangan Peradilan Umum untuk menguji keabsahan dan kebenaran atas tindakan administratif TERGUGAT II dalam penerbitan sertipikat objek perkara *a quo*, melainkan menjadi kompetensi dan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa PENGGUGAT mendasari gugatannya dengan mengutip ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan PENGGUGAT angka 11 dan 2 halaman 1 s.d. 2.
2. Namun selanjutnya dalam uraian posita dan petitumnya PENGGUGAT berbicara mengenai banyak hal diantaranya berkaitan dengan perbuatan melawan hukum oleh badan/pejabat pemerintahan, kepemilikan bidang tanah, dan masalah keterbukaan informasi publik yang tergambar dalam posita angka 16 halaman 4 s.d. 5.
3. Berdasarkan hal tersebut maka gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak terang karena dalil fakta yang mendasari gugatan tidak runtut, tidak jelas dasar hukumnya, tidak memuat penjelasan dan penegasan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan, serta ketidaksesuaian antara dalil posita dan petitum PENGGUGAT.

C. KURANG PIHAK

1. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan memperoleh sebidang tanah seluas +- 7.080 m² yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT.007 RW.003, Kelurahan Selon, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor 01 tanggal 3-12-2020 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Hj. Linda Darlinah Siran, S.H., M.Kn, namun PENGGUGAT tidak menguraikan dari pihak siapa PENGGUGAT memperoleh pengoperan hak tersebut, terlebih lagi dalam posita angka 26 halaman 7 PENGGUGAT mendalilkan sebagai pembeli beritikad baik.

2. Namun demikian PENGGUGAT tidak menarik penjual serta PPAT dan Notaris Hj. Linda Darlinah Siran, S.H., M.Kn. selaku pembuat akta pengoperan hak sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
3. Bahwa fakta hukum adanya perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, telah menggambarkan adanya pihak lain yang melakukan klaim kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Senopati No.72 RT.07 RW.03, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yakni R. M. Kusrahardjo, namun PENGGUGAT juga tidak menariknya sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
4. Bahwa meskipun untuk menentukan pihak dalam perkara merupakan kewenangan dari PENGGUGAT, namun ditariknya pihak-pihak tersebut di atas merupakan hal yang perlu dilakukan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
5. Bahwa argumentasi TERGUGAT II dikuatkan sebagaimana yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang menyatakan "*judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I*".
6. Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas terdapat banyak pihak yang tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, sementara pihak tersebut mempunyai urgensi untuk dapat membuktikan kebenaran materiil mengenai kepemilikan objek gugatan yang di klaim kepemilikannya oleh PENGGUGAT, maka sangatlah beralasan apabila TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo*, tentang apa yang disampaikan dalam Eksepsi di atas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa berdasarkan posita angka 3 halaman 2, PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah seluas +/- 7.080 m2 yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT.007 RW.003, Kelurahan Selon, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor 01 tanggal 3-12-2020 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Hj. Linda Darlinah Siran, S.H., M.Kn.
3. Namun demikian muatan pokok substansi gugatan PENGGUGAT lebih banyak berbicara mengenai proses penerbitan Sertipikat dan tindakan faktual TERGUGAT II dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat pemerintahan di bidang pertanahan, antara lain tergambar dalam posita PENGGUGAT angka 7 s.d. 9 halaman 3, posita angka 15 halaman 4, serta petitum PENGGUGAT angka 5, 6, dan 9 halaman 9, sehingga hal tersebut menyebabkan PENGGUGAT keliru dalam mengajukan gugatan di Peradilan Umum, karena bukanlah kompetensi dan kewenangan Peradilan Umum untuk menguji keabsahan dan kebenaran atas tindakan administratif TERGUGAT II dalam penerbitan sertipikat objek perkara *a quo*, melainkan menjadi kompetensi dan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian

Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).

4. Bahwa berdasarkan catatan pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00944/Selong dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.00944/Selong, terbit pada tanggal 27 April 2022, atas nama Perseroan Terbatas PT. JAKARTA PROPERTINDO (PERSERODA), berkedudukan di Jakarta Pusat, seluas 7.354 M², asal hak pemberian Hak Guna Bangunan selama 30 Tahun, sesuai kolom penunjuk Tanah Negara, tanggal berakhirnya hak 26/04/2052, dasar pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 00110/HGB/BPN-31.74/III/2022 tanggal 04/03/2022, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00223/Selong/2022 tanggal 26/04/2022, terletak di Jalan Senopati, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan;
- Selanjutnya terdapat catatan perkara objek gugatan perkara No.1316/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Sel dan Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Selatan menjadi pihak Tergugat II berdasarkan Nota Dinas Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa No.1242/ND.31.74-600.MP.02.01/XII/2025 tanggal 24-12-2025, terdaftar tanggal 30-12-2025.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TERGUGAT II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI:

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT:

A.1. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA *A QUO* KARENA PENGUGAT MENGLAIM BERITA ACARA SERAH TERIMA (BAST) NOMOR 8 TAHUN 2019 ANTARA PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA DENGAN PT JAKARTA PROPERTINDO TANGGAL 17 DESEMBER 2019 CACAT HUKUM DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM MENGIKAT ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM PEJABAT PEMERINTAHAN/PENGUASA YANG MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DAN HAL TERSEBUT TELAH DIPUTUS MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR 974/PDT.G/2020/PN.JKT.SEL TANGGAL 4 OKTOBER 2022 JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 627/PDT/2023/PT DKI TANGGAL 24 AGUSTUS 2023.

1. Bahwa sebagaimana posita gugatan angka 24 halaman 6, yang pada pokoknya Penggugat mengklaim Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019 antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo tanggal 17 Desember 2019 cacat hukum dan tidak mempunyai kepentingan hukum mengikat, yang dimana hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum oleh Pejabat Pemerintahan/Penguasa.
2. Bahwa di atas tanah objek perkara *a quo*, Turut Tergugat I dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Tukar Menukar tanah

(*ruislag*) pada tanggal 20 Januari 2012 atas tanah seluas 7.354 m² dan bangunan seluas 1.004 m² milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Turut Tergugat I) yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan tanah milik PT. Jakarta Propertindo (Tergugat I) seluas ± 24.603 m² yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.

3. Bahwa Perjanjian Tukar Menukar tanah (*ruislag*) antara Turut Tergugat I dan Tergugat I pada tanggal 20 Januari 2012 tersebut, ditindaklanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019 pada tanggal 17 Desember 2019 atas tanah seluas 7.354 m² dan bangunan seluas 1.004 m² milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Turut Tergugat I) yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan tanah milik PT. Jakarta Propertindo (Tergugat I) seluas ± 24.603 m² yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.
4. terkait dengan perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan secara absolut adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), yang mengatur sebagai berikut:

“perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.”
5. Bahwa hal tersebut di atas diperkuat dengan gugatan Penggugat sebelumnya atas tanah objek perkara yang sama dengan perkara a

quo ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 4 Oktober 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 627/Pdt/2023/PT DKI tanggal 24 Agustus 2023, yang amar putusannya menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang dalam mengadili perkara tersebut, dengan pertimbangan hukum bahwa gugatan Penggugat (R.M. Kusrahardjo) yang menyatakan gugur demi hukum, cacat hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap penerbitan Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019 antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo (Jakpro) tanggal 17 Desember 2019 yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan suatu **Keputusan Tata Usaha Negara**.

6. Bahwa sejalan dengan yang telah disebutkan di atas, berdasarkan Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

7. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 4 Oktober 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 627/Pdt/2023/PT DKI tanggal 24 Agustus 2023 sebagaimana yang

telah disebutkan di atas, maka klaim Penggugat yang menyatakan Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019 antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo tanggal 17 Desember 2019 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang merupakan perbuatan melawan hukum Pejabat Pemerintahan/Penguasa adalah kewenangan **Pengadilan Tata Usaha Negara** bukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

8. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan di atas tersebut, maka klaim Penggugat yang menyatakan Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019 antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo tanggal 17 Desember 2019 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang merupakan Perbuatan melawan Hukum Pejabat Pemerintahan/Penguasa adalah **kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara**, oleh karenanya gugatan dalam perkara *a quo* dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

A.2. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT MEMERIKSA, MENGADILI, DAN MEMUTUS PERKARA A QUO KARENA GUGATAN PENGGUGAT MENYATAKAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NOMOR 00944/SELONG ATAS NAMA PT JAKARTA PROPERTINDO SELUAS 7.354 M² TANGGAL 27 APRIL 2022 CACAT HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT MERUPAKAN KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA NEGARA.

9. Bahwa sebagaimana posita angka 17 halaman 5 dan petitum angka 6 halaman 9 dalam gugatan Penggugat, yang pada intinya Penggugat mengklaim bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00944/Selong atas nama PT Jakarta Propertindo (Tergugat I) seluas 7.354 m² tanggal 27 april 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Selatan (Tergugat II) cacat hukum dan tidak mempunyai hukum yang mengikat, dimana hal tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

10. Bahwa terkait penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00944/Selong atas nama PT Jakarta Propertindo (Tergugat I) seluas 7.354 m² tanggal 27 april 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat II) merupakan suatu **Keputusan Tata Usaha Negara**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur sebagai berikut:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

11. Bahwa sejalan dengan hal tersebut, berdasarkan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur sebagai berikut:

"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."

12. berdasarkan penjelasan sebagaimana Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang disebutkan di atas, klaim Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00944/Selong atas nama PT Jakarta Propertindo oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat II) yang diterbitkan seluas 7.354 m² Tanggal 27 April 2022 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat merupakan suatu **Keputusan Tata Usaha Negara**,

sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perkara *a quo* adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara**.

13. Bahwa sebagaimana penjelasan tersebut di atas, maka klaim Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00944/Selong atas nama PT Jakarta Propertindo oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat II) seluas 7.354 m² tanggal 27 April 2022 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat **adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara**, oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN R. M. KUSRAHARDJO SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN PERKARA A QUO (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

14. Bahwa dalam posita gugatan angka 11 halaman 4, Penggugat mendalilkan pada tanggal 12 November 2020 telah terdapat perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. antara R.M. Kusrahardjo (Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (Tergugat I), Direktur PT Jakarta Propertindo (Tergugat II) dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat), dengan objek perkara yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan seluas ± 7.080 m², selanjutnya karena adanya klaim sepihak atas tanah objek perkara dimaksud, sehingga Penggugat dalam perkara *a quo* mengajukan gugatan Intervensi dalam perkara tersebut.
15. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, Penggugat telah mengakui bahwa sebelumnya telah terdapat perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, atas tanah objek perkara yang sama dengan gugatan perkara *a quo* dengan Nomor

974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. yang diajukan oleh R.M Kusrahardjo (Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (Tergugat I) pada tanggal 12 November 2020, dan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi pihak sebagai Penggugat Intervensi dalam perkara tersebut.

16. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, menyebutkan:

"Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap, maka gugatan Penggugat yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)"

17. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, terbitan Sinar Grafika – Cetakan Keenam, 2007, halaman, hal. 112, menyatakan sebagai berikut:

"Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;*
- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya".*

18. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan Buku M. Yahya Harahap di atas, maka seharusnya Penggugat mengikutsertakan R.M Kusrahardjo sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*, karena R.M Kusrahardjo merupakan Penggugat dalam perkara dengan Nomor 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 4 Oktober 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 627/Pdt/2023/PT DKI tanggal 24 Agustus 2023, oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak.

19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap tanah objek perkara tidak mengikutsertakan R. M Kusrahardjo sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat kurang pihak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa semua yang Turut Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat.

A. *EIGENDOM VERPONDING* TIDAK DIAKUI SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DI INDONESIA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH.

3. Bahwa posita gugatan Penggugat nomor 4 halaman 2, yang pada pokoknya Penggugat mengklaim tanah objek perkara *a quo* dengan dasar kepemilikan berdasarkan rest/sisa tanah *Acte van Eigendom Verponding* Nomor 4500 yang terletak di wilayah Blok M Sektor 3 - Tjikoko, Menteng Dalam, Doeriantiga, Koeningan, Mampang en Karet, seluas $\pm 7.080 \text{ m}^2$.
4. Bahwa *Eigendom Verponding* adalah hak tanah asing yang telah berakhir sejak diundangkannya Undang-Undang Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, mengatur sebagai berikut:

- 1) *Alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.*
- 2) *Pendaftaran tanah bekas hak barat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara Perdata dan Pidana, yang menguraikan:*
 - a. *Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara bukan tanah bekas milik adat.*
 - b. *Tanah secara fisik dikuasai.*
 - c. *Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan*
 - d. *Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh orang lain.*
6. *Bahwa berdasarkan peraturan di atas, maka secara hukum tanah objek perkara a quo menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.*
7. *Bahwa sejalan dengan peraturan tersebut di atas, Eigendom Verponding 4500 yang diklaim oleh Penggugat dimaksud tidak pernah dikonversikan menjadi hak atas tanah apa pun yang berlaku di Indonesia sebagaimana Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang mengatur sebagai berikut:*
 - (1) *Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:*
 - a. *hak milik,*
 - b. *hak guna-usaha,*
 - c. *hak guna-bangunan,*

d. hak pakai,

e. hak sewa,

f. hak membuka tanah,

g. hak memungut-hasil hutan,

h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

8. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Surat Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: B/HP.03.02/174-31/I/2026 Hal: Surat ke Kanwil BPN-Informasi *Eigendom Verponding*, menyebutkan bahwa atas *Eigendom Verponding* Nomor 4500 tercatat atas nama "Nja, Daiman, Mohsahim, Saidja en Halisa", yang dimana nama tersebut tidak ada hubungannya sama sekali dengan Penggugat.
9. Bahwa selain itu, Penggugat tidak mencantumkan nama pemilik dalam *Eigendom Verponding* 4500 tersebut, sehingga klaim Penggugat atas tanah objek perkara *a quo* patut dipertanyakan kebenarannya.
10. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, *Eigendom Verponding* tidak diakui sebagai dasar kepemilikan di Indonesia dan Penggugat tidak memiliki alas hak yang sah atas tanah objek perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat dapat dinyatakan ditolak.

B. TANAH OBJEK PERKARA TELAH DISERAHTERIMAKAN OLEH PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA (TURUT TERGUGAT I) KEPADA PT. JAKARTA PROPERTINDO (TERGUGAT I).

11. Bahwa di atas tanah objek perkara *a quo*, Turut Tergugat I dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Tukar Menukar tanah (*ruislag*) pada tanggal 20 Januari 2012 atas tanah seluas 7.354 m² dan bangunan seluas 1.004 m² milik Pemerintah Provinsi DKI

- Jakarta (Turut Tergugat I) yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan tanah milik PT. Jakarta Propertindo (Tergugat I) seluas $\pm 24.603 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.
12. Bahwa Perjanjian Tukar Menukar tanah (*ruislag*) antara Turut Tergugat I dan Tergugat I pada tanggal 20 Januari 2012 tersebut, ditindaklanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019 pada tanggal 17 Desember 2019 atas tanah seluas 7.354 m^2 dan bangunan seluas 1.004 m^2 milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Turut Tergugat I) yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan tanah milik PT. Jakarta Propertindo (Tergugat I) seluas $\pm 24.603 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.
13. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Juni 2020, telah terbit Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 636 Tahun 2020 tentang Penghapusan Barang Milik Daerah berupa Tanah dan Bangunan pada Suku Dinas Pendidikan Jakarta Selatan II tanggal 20 Juni 2020, atas tanah seluas 7.354 m^2 dan bangunan seluas 1.004 m^2 milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Turut Tergugat I) yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan.
14. Bahwa kemudian sebagaimana yang diakui Penggugat pada posita dan petitum dalam gugatan perkara *a quo*, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat II) telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00944/Selong atas nama PT. Jakarta Propertindo (Tergugat I) seluas 7.354 m^2 di atas tanah objek perkara *a quo* pada tanggal 27 April 2022.



15. Bahwa dapat disimpulkan, tanah objek perkara yang telah diserahterimakan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I tersebut bukan milik dari Penggugat, sehingga gugatan Penggugat atas tanah objek perkara *a quo* dapat dinyatakan ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus perkara sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan untuk seluruhnya.
2. Menerima dalil-dalil Jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang ditetapkan.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkehendak lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

I. PENDAHULUAN

1. Sebelum kami sampai pada poin-poin jawaban, izinkanlah kami selaku Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* terlebih dahulu menguraikan riwayat hak atas tanah yang disengketakan dalam perkara *a quo* kepada Yang Mulia Majelis Hakim.
2. Bahwa dalam Surat Gugatan *a quo*, Penggugat mengklaim kronologi perolehan Tanah Objek Sengketa adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas ±

7.080 m² (Lebih kurang tujuh ribu delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003. Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor: 01 tanggal 03-12-2020 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Hj. LINDA DARLINAH SIRAN, SH.Mkn dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas dengan Jl. Senopati
- Sebelah Timur : berbatas dengan Eks Sekolah TK 17 Agustus
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Jl. Rajasa
- Sebelah Barat : berbatas dengan Jl. Rajasa I – III

- b. Bahwa Penggugat memperoleh tanah a-quo seluas ± 7.080 m² (lebih kurang tujuh ribu delapan puluh meter persegi) adalah tanah yang berasal dari bekas tanah partikelir sebagian rest/ sisa tanah grosse Acta Van Eigendom Verponding Nomor : 4500 / Buurt Of Wijk Mampang, Batavia. Surat Ukur - Meetbrief van het perceel gelegen in het Westerveld, Blok M deel 3 No. 272, 273, en 276, Afschrift, Nomor: 20 tanggal 20 Agustus 1852 dari persil bidang tanah terletak di wilayah Blok M sektor 3, Distrik - Tjikoko, Menteng Dalam, Doeriantiga, Koeningan, Mampang en Karet, dengan batas-batas persil bidang tanah bagian Sebelah Barat Spruitje Mampang dan Tanah Hak Milik Ragil dari bagian Sebelah Timur ke Barat dengan Sungai Krukut, dahulu sebelum tahun 1948 dikenal tanah perkebunan Mampang, dan sebelum ada Kebayoran Baru, dirancang oleh H. MOH. SOESILO, pelaksanaan peletakan batu pertama pada tanggal 8 Maret 1949 sampai selesai pada tahun 1955 "(Dikutip melalui internet dari situs Wikipedia Foundation - Bahasa Indonesia)".
3. Bahwa untuk meluruskan klaim yang menyesatkan dari Penggugat mengenai perolehan tanah objek sengketa tersebut, maka perlu Turut Tergugat II uraikan perihal fakta-fakta yang sebenarnya terjadi. Pada

pokoknya, Penggugat bukan pemilik sah atas tanah objek sengketa. Faktanya, tanah objek sengketa dimiliki secara sah oleh Turut Tergugat I (Gubernur Provinsi DKI Jakarta) dan Turut Tergugat II (Walikota Administrasi Jakarta Selatan) yang telah diserahkan terimakan ke Tergugat I (Direktur Utama PT. Jakarta Propertindo), berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa lokasi dimaksud telah diserahkan terimakan berdasarkan Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019-003/VT0000/102/XII/2019 antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) tentang Tukar Menukar Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan tanah milik PT Jakarta Propertindo (Perseroda) yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara beserta bangunan pengganti dan fasilitas pendukungnya.
- b. Dasar pelaksanaan serah terima yaitu:
 - 1) Surat Persetujuan DPRD Provinsi DKI Jakarta tanggal 8 November 2011 Nomor 837/-1.711 perihal Persetujuan Tukar Menukar Tanah dan Bangunan Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Tanah Milik PT Jakarta Propertindo.
 - 2) Perjanjian Tukar Menukar tanggal 20 Januari 2012 antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo tentang Tukar Menukar tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan tanah milik PT Jakarta Propertindo di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.

- 3) Perjanjian Tambahan (Addendum) antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo (Perseroan Daerah) Nomor 5 Tahun 2019-Nomor 001/UT2000/101/III/2019 tanggal 5 Maret 2019 tentang Perjanjian Tukar Menukar tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan tanah milik PT Jakarta Propertindo di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.
- c. Obyek perjanjian tukar menukar
- 1) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menyerahkan tanah seluas 7.354 m² dan bangunan 1.004 m² yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan senilai Rp.95.463.000.000 (sembilan puluh lima milyar empat ratus enam puluh tiga juta rupiah).
 - 2) PT Jakarta Propertindo (Perseroan Daerah) menyerahkan
 - Tanah seluas 24.603 m² yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara (SHP No. 275/Penjaringan seluas 10.628 m² dan SHP No. 276/Penjaringan seluas 13.975 m²) senilai Rp. 66.211.000.000 (enam puluh enam milyar dua ratus sebelas juta rupiah).
 - Bangunan SDN Selong dan Kantor Seksi Pendidikan beserta fasilitas pendukungnya yang terletak di Jalan Citayam II Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan senilai Rp. 20.041.809.068 (dua puluh milyar empat puluh satu juta delapan ratus sembilan ribu enam puluh delapan rupiah).
 - Bangunan Puskesmas Selong beserta fasilitas pendukungnya yang terletak di Jalan Daksa IV Nomor 4,

Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan senilai Rp. 9.210.190.932 (sembilan milyar dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh dua rupiah).

- 3) Nilai lebih sebesar Rp. 9.600.000.000 (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) ditransfer melalui Kas Daerah atas nama Simpad BPKD.
4. Bahwa dengan berdasarkan pada uraian-uraian tersebut, maka terlihat jelas kekeliruan nyata Penggugat terhadap fakta sehubungan dengan riwayat penguasaan dan kepemilikan atas bidang tanah *a quo*. Oleh karena itu, kami mohon agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil-dalil Penggugat tersebut, dan berkenan mengacu pada fakta-fakta sebagaimana telah Turut Tergugat II uraikan dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*.

II. DALAM EKSEPSI

- A. **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT: GUGATAN NE BIS IN IDEM**
(Perkara dengan Obyek, Para Pihak dan Materi Pokok Perkara yang Sama)
5. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang teregister dalam perkara Nomor: 1316/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Sel, adalah memiliki persamaan dalam substansi perkara yaitu mengenai para pihak dan objek perkara dengan gugatan yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap.
6. Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat *aquo* Penggugat pada point 11 menyampaikan PENGGUGAT mendapat informasi pada tanggal 12 November 2020, ternyata telah terjadi proses hukum gugatan perkara perdata perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta

Selatan, Perkara Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020, antara R.M. Kusrahardjo, SH. (Ahli Waris Almarhum R.M. Koesen) sebagai PENGGUGAT/ Penggugat Asal/Awal Lawan Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagai TERGUGAT-I, - Direktur Utama PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) sebagai TERGUGAT-II, - Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai TURUT TERGUGAT, dan -M. Romaylan Noor HS sebagai Penggugat Intervensi karena melihat adanya klaim sepihak, tanpa dasar alas hak kepemilikan atas bidang tanah terhadap obyek tanah a-quo milik PENGGUGAT seluas $\pm 7.080 \text{ m}^2$, terletak di Jl. Senopati No. 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut, sehingga PENGGUGAT mengajukan GUGATAN INTERVENSI (Tussenkomst) / Semula PEMOHON INTERVENSI, adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheidsdaad / Oleh Penguasa).

7. Bahwa suatu gugatan Ne Bis In Idem apabila memenuhi unsur antara lain apa yang sudah digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, putusannya bersifat positif, subyek dan obyek gugatan sama.
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "Apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat unsur Ne Bis In Idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (*dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, Hal.42*).
9. Bahwa terkait point angka "6" diatas, berdasarkan subjek dan objeknya adalah sama dengan gugatan yang sebelumnya terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah diputus oleh hakim dan berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 4 Oktober 2022.

1) Para Pihak

1.	R. M. KUSRAHARDJO	PENGGUGAT
2.	GUBERNUR DKI JAKARTA	TERGUGAT I
3.	PT. JAKARTA PROPERTINDO	TERGUGAT II
4.	KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN	TURUT TERGUGAT
5.	M. ROMAYLAN NOOR HS	PENGGUGAT INTERVENSI

2) Objek Gugatan

Bidang tanah seluas kurang lebih 7.080 m2 yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT.007 RW.003 Kelurahan Selong Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

3) Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 4 Oktober 2022, sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.677.800,- (tigajuta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah)

3) Amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 627/PDT/2023/PT.DKI tanggal 24 Agustus 2023, sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2020/PN JAK.SEL. tanggal 4 Oktober 2022;

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 4) Amar Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1250 K/Pdt/2025 tanggal 8 Mei 2025, sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi R. M. KUSRAHARJO, S.H., tersebut;
 2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
10. Bahwa terhadap penjelasan-penjelasan diatas jelaslah mengandung unsur Ne Bis In Idem, maka Turut Tergugat II memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara untuk menolak seluruh gugatan Penggugat.

B. GUGATAN KURANG PIHAK/KURANG LENGKAP (Plurium Litis Consortium)

11. Bahwa PENGUGAT mengklaim pemilik atas sebidang tanah seluas $\pm 7.080 \text{ m}^2$ (Lebih kurang tujuh ribu delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Senopati No. 72 RT 007 / RW 003 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan dimana objek sengketa berada di Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru maka agar persoalan dalam perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh Lurah Kelurahan Selong dan Camat Kecamatan Kebayoran Baru haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini guna memperoleh tanggapan dan keterangannya.
12. Selanjutnya bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada bagian A, telah ada perkara terkait objek yang sama dengan para pihak R. M. Kusrahardjo PENGUGAT/ Penggugat Asal/Awal Lawan Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagai TERGUGAT-I, - Direktur Utama PT.

Jakarta Propertindo (Perseroda) sebagai TERGUGAT-II, - Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai TURUT TERGUGAT, dan -M. Romaylan Noor HS sebagai Penggugat Intervensi, sehingga untuk terangnya perkara ini, pihak R. M. Kusrahardjo harus ditarik dalam perkara ini.

13. Bahwa oleh karena pihak tersebut tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi cacat formil, karena tidak memenuhi syarat subjek hukum yang lengkap (kurang pihak) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 HIR jo. yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan bahwa:

“Apabila gugatan diajukan tanpa menyertakan pihak yang berkepentingan, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).”

14. Bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1642 K/Pdt/2005 disebutkan “dimasukkannya seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”.
15. Bahwa begitupun dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 201.K/sip/1974 tertanggal 28 Januari 1976 menambahkan bahwa “suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat tetapi tidak diikutsertakan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)”.
16. Bahwa untuk menjamin asas *audi et alteram partem* (setiap pihak berhak didengar), maka seharusnya semua pihak yang berkepentingan diikutsertakan dalam perkara ini. Karena hal itu tidak dilakukan, maka pemeriksaan perkara menjadi tidak sempurna dan berpotensi menimbulkan *res judicata* yang tidak adil.
17. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak Lurah Kelurahan Selong, Camat Kecamatan Kebayoran Baru dan **M. Romaylan Noor HS** oleh



Penggugat sebagai pihak dalam Perkara a quo, maka permasalahan dalam perkara a quo tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, karena pihak yang seharusnya dapat dimintakan keterangan secara hukum tidak ikut di tarik sebagai pihak. Dengan kurang lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan **Tidak Dapat Diterima (niet onvankelijk verklaard)**.

C. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

18. Bahwa Penggugat mengklaim memperoleh tanah a-quo seluas ± 7.080 m² (lebih kurang tujuh ribu delapan puluh meter persegi) adalah tanah yang berasal dari bekas tanah partikelir sebagian rest/ sisa tanah grosse Acta Van Eigendom Verponding Nomor : 4500 / Buurt Of Wijk Mampang, Batavia. Surat Ukur - Meetbrief van het perceel gelegen in het Westerveld, Blok M deel 3 No. 272, 273, en 276, Afschrift, Nomor: 20 tanggal 20 Agustus 1852 dari persil bidang tanah terletak di wilayah Blok M sektor 3, Distrik - Tjikoko, Menteng Dalam, Doeriantiga, Koeningan, Mampang en Karet.
19. Terkait dengan tanah bekas hak barat, berdasarkan :
 - a. Ketentuan pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1958 tentang penghapusan tanah-tanah partikelir, disebutkan bahwa sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanahnya bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah negara.
 - b. Ketentuan Pasal 1 ayat (1) ketentuan-ketentuan versi Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dijelaskan bahwa hak Eigendom atas tanah yang ada pada saat mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik.

Kecuali jika yang mempunyai nya tidak memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam Pasal 21 Undang-Undang No.5 tahun 1960 yang menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik.

- c. Ketentuan Pasal 2 dan 3 Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, disebutkan bahwa hak Eigendom atas tanah yang dimiliki Warga Negara Indonesia dapat dikonversi menjadi hak milik dengan syarat dalam jangka (6) bulan mengajukan permohonan untuk dilakukan pencatatan konversi menjadi hak milik kepada kantor Pendaftaran Tanah dengan disertai tanda bukti kepemilikan berupa akta asli atau grosse akta Eigendommenya.
- d. Ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960, disebutkan bila pemegang Hak Eigendom tidak mengajukan permohonan konversi dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka Hak Eigendom atas tanahnya dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu dua puluh (20) tahun dan dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah pada asli Akta Eigendommenya.
- e. Penjelasan sebagaimana dimaksud pada huruf c dan d di atas dapat diketahui bahwa sejak tahun 1980 seluruh tanah yang berstatus Hak Eigendom sudah tidak ada lagi karna konversi atau telah berakhir masa berlakunya Hak Eigendom yang di konversi menjadi HGB selanjutnya setelah lewat jangka waktu dimaksud bekas status tanahnya menjadi tanah negara.
- f. Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, disebutkan bahwa kepada bekas pemegang haknya mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunannya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggara kepentingan umum.



20. Selanjutnya dipertegas berdasarkan ketentuan Pasal 95 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa : “Alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”.
21. Berdasarkan hal tersebut di atas maka status tanah Eigendom Verponding telah menjadi tanah Negara sejak tahun 1980 dan Lokasi dimaksud telah dibangun bangunan dan digunakan sebagai sarana Pendidikan dan fasilitas Kesehatan untuk kepentingan masyarakat umum di lingkungan Provinsi DKI Jakarta hingga dilaksanakan serah terima antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) tentang Tukar Menukar Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan tanah milik PT Jakarta Propertindo (Perseroda) yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara beserta bangunan pengganti dan fasilitas pendukungnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap dimuat pada bagian Pokok Perkara ini dan merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain. Sehubungan dengan hal tersebut, kami **menolak tegas seluruh dalil-dalil Penggugat**, kecuali mengenai hal – hal yang diakui secara tegas, dengan uraian – uraian yang akan diungkapkan pada bagian ini.
- A. TURUT TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**
2. Sebagaimana telah kami tegaskan sebelumnya, tanah objek sengketa

yang Penggugat dalilkan telah dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I, faktanya, tanah objek sengketa dimiliki secara sah oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah diserahkan ke Tergugat I.

3. Bahwa penguasaan tanah objek perkara oleh Tergugat I adalah sah menurut hukum, didasarkan BAST Nomor 8 Tahun 2019 dan Nomor 003/VT0000/102/XIII/2019 tanggal 17 Desember 2019 antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Sekda Provinsi DKI Jakarta) dengan PT Jakarta Propertindo (Perseroda) tentang Tukar Menukar Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan Dengan Tanah Milik PT Jakarta Propertindo yang terletak Di Jalan Muara Baru Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.
4. Kronologis penyelesaian Ruislag antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo (Perseroda), antara lain:
 - 1) Bahwa PT Jakarta Propertindo (Perseroda) memiliki sebidang tanah seluas 7.354 m² yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan dengan data pendukung:
 - a. Surat Persetujuan DPRD Nomor 837/-1.711 tanggal 8 November 2011 perihal Persetujuan Tukar Menukar Tanah dan Bangunan Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Tanah Milik PT Jakarta Propertindo.
 - b. Keputusan Gubernur Nomor 1678/2011 tentang Tukar Menukar dan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Bangunan Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dengan Tanah Milik PT Jakarta Propertindo.
 - c. Perjanjian Tukar Menukar tanggal 20 Januari 2012 antara Pemprov DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo tentang Tukar Menukar Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Yang Terletak di Jalan Senopati Nomor 72,

- Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan Dengan Tanah Milik PT Jakarta Propertindo Yang Terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara.
- d. Berita Acara Serah Terima Nomor 8 Tahun 2019 tanggal 17 Desember 2019 antara Pemprov DKI Jakarta dengan PT Jakarta Propertindo tentang Tukar Menukar Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Yang Terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan Dengan Tanah Milik PT Jakarta Propertindo Yang Terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara Beserta Bangunan Pengganti dan Fasilitas Pendukungnya.
 - e. SPPT PBB NOP 31.71.050.008.005-0044.0 atas nama Wajib Pajak PT Jakarta Propertindo, Letak Objek Pajak Jl. Senopati No. 72 Kelurahan Selong Kecamatan Kebayoran Baru dengan luas bumi 7.354 m² dan luas bangunan 1.176 m².
- 2) Bahwa secara faktual di atas tanah seluas 7.354 m² yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72 Kelurahan Selong Kecamatan Kebayoran Baru Kota Adm. Jakarta Selatan terdapat:
- a. Sekolah Dasar Negeri (SDN) Selong 01 Pagi sejak tahun 1953 tercatat pada Kartu Inventaris Barang (KIB) A Nomor 01.11.04.02.0001 seluas 7.354 m² dan Kartu Inventaris Barang (KIB) C Gedung Nomor 03.01.10.01.0001 seluas 1.633 m².
 - b. Puskesmas Kelurahan Selong sejak tahun 1974 tercatat pada Kartu Inventaris Barang (KIB) C Gedung Nomor 03.11.10.10.6010 seluas 314 m².
 - c. Bahwa SDN Selong 01 Pagi yang terletak di Jl. Senopati No. 72 Kel. Selong dipindahkan ke Gedung Sekolah di Jl. Citayam II Kelurahan Rawa Barat pada Tahun 2013 dan Puskesmas

Selong dipindahkan dari Jl. Rajasa ke Jl. Daksa IV pada tahun 2016.

- 3) Bahwa di atas tanah seluas 7.354 m² dan bangunan seluas 1.004 m² yang diserahterimakan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada PT Jakarta Propertindo (Perseroda), selain pihak Penggugat terdapat pihak lain yang mengklaim yaitu:
 - a. Sdr. R.M. Kusraharjo, SH yang menguasai dan mengklaim atas objek bidang tanah dan bangunan seluas 7.080 m² dengan cara mempergunakan sebagai lahan parkir, menyewakan untuk gudang dan warung tanpa izin dari PT Jakarta Propertindo (Perseroda) dengan bukti klaim kepemilikan Eigendom Verponding No. 1684 atas nama RM. Koesen.
 - b. LSM Pelopor bertindak untuk dan atas nama M. Napis bin H. Asmuni (Ahli Waris Alm. H. Asmuni bin H.M. Zen alias Tjio Boe Tjoey alias Muhammad Zen alias Tjiong boe Tjoey) telah memasang plang di lokasi tersebut dengan bukti kepemilikan Eigendom Verponding No. 4500.
- 4) Bahwa Penggugat pernah mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan atas permohonan dimaksud telah dijawab oleh Kepala Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan Kepala Seksi Survei dan Pemetaan nomor: SP.02.04/4038-31.74-200/XII/2020 di Jakarta tanggal 28 Desember 2020, Perihal Informasi Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah atas nama pemohon M. Romaylan Noor HS, seluas 7.080 M2 terletak di Jl. Senopati No. 72 Rt 007/RW 003, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan. kepada Yth sdr. Amar ali selaku kuasa dari M. Romaylan Noor HS, Jl. Mini III D.5 RT.003/03, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, disampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. bahwa Lokasi tanah dimohon terletak di jalan senopati no. 72 RT. 007/RW. 003, kelurahan Selong, kecamatan kebayoran baru, kota administrasi Jakarta Selatan.
 - b. bahwa bidang tanah yang dimohon merupakan asset milik pemerintah provinsi DKI Jakarta yang telah tukar-menukar berdasarkan berita acara serah terima no. 8 tahun 2019 tanggal 17 desember 2019 tentang tukar menukar tanah dan bangunan milik pemerintah provinsi daerah khusus ibukota Jakarta yang terletak di jalan senopati no. 72, Kelurahan Selong, kecamatan Kebayoran baru, kota administrasi Jakarta Selatan dengan tanah milik PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) yang terletak di jalan muara baru, kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota administrasi Jakarta Utara beserta bangunan pengganti dan Fasilitas pendukungnya.
 - c. bahwa bidang tanah yang dimohon pernah diajukan permohonan oleh Endang Purwati, SH., M.Kn. selaku kuasa dari Dwi Wahyu Daryoto selaku Direktur Utama PT. Jakarta Propertindo {Perseroda) yang terdaftar dalam berkas no. 15460/2020, Daftar Isian 302 No. 778/2020 tanggal 12 Mei 2020.
 - d. Bahwa setelah dilakukan penelitian data pada peta pendaftaran, pada bidang tanah yang dimohon terdapat bangunan pemerintah.
- 5) Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dalam rangka pengamanan aset sebagaimana diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Jo Instruksi Gubernur

Nomor 142 Tahun 2016 tentang Pengamanan Aset Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, PT Jakarta Propertindo (Perseroda) telah bersurat kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 110/UT0000/IX/2020 tanggal 30 September 2020 perihal Permohonan Bantuan Penertiban Lahan seluas 7.354 m² terletak di Jalan Senopati Nomor 72 Selong, Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

6) Bahwa atas permasalahan tersebut, Biro Hukum Setda Provinsi DKI telah melakukan rapat koordinasi pada tanggal 8 April 2021 dengan hasil sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah seluas 7.354 m² yang terletak di Jalan Senopati Nomor 72, Kelurahan Selong, tercatat di Kartu Inventaris Barang (KIB) A Nomor Register 000206 dengan tanggal perolehan 31 Desember 1953.
- b. Bahwa Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta telah melakukan ekspose dalam bentuk Nota Dinas kepada Bapak Gubernur yang isinya mengenai hasil verifikasi data fisik dan data yuridis.
- c. Hasil konfirmasi dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta melalui surat No. HP.03.02/282-31.300/II/2021 tanggal 11 Februari 2021, menyatakan bahwa Kartu Eigendom Verponding Nomor 1684 tercatat atas nama Gouvernement Van Nederlandsch Indie, dan sejak tahun 1980, status tanah Eigendom Verponding tersebut telah menjadi Tanah Negara.
- d. Bahwa terdapat gugatan yang diajukan oleh ahli waris RM Koesen dan para penghuni di:
 - Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara Nomor 705/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst
Penggugat: Dwi Rudi Yudo Wibowo
Melawan:
Tergugat I: PT Jakarta Propertindo
Tergugat II: Hanief Arie Sutanto

Turut Tergugat: Gubernur DKI Jakarta

(Telah diputus dengan amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima)

- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara Nomor 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel

Penggugat: R.M. Kusrahardjo

Melawan:

Tergugat I: Gubernur DKI Jakarta

Tergugat II: PT. Jakarta Propertindo

Turut Tergugat: Kepala Kantor Pertanahan Kota Adm. Jaksel

(Proses perkara masih berlanjut)

- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara Nomor 871/Pdt.G/2021/PN.JKT.SEL

Penggugat: Mattaji, dkk

Melawan:

Tergugat: Walikota Jakarta Selatan

(Perkara sudah dicabut oleh Penggugat)

- 6) Bahwa sebelum dilaksanakan penertiban dalam rangka pengamanan aset, Walikota Kota Adm. Jakarta Selatan telah melakukan pembinaan (sosialisasi) kepada para pihak yang menempati, menghuni dan atau menguasai bidang tanah dan bangunan seluas 7.354 m² yang terletak di Jl. Senopati No. 72 Kelurahan Selong Kec. Kebayoran Baru Kota Adm. Jakarta Selatan yaitu:

- a. Sosialisasi I tanggal 8 September 2021 di Kantor Kelurahan Rawa Barat
- b. Sosialisasi II tanggal 16 September 2021 di Kantor Kecamatan Kebayoran Baru
- c. Sosialisasi III tanggal 22 September 2021 di Kantor Kecamatan Kebayoran Baru

- 7) Bahwa setelah dilakukan pembinaan (sosialisasi), Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan menerbitkan:
- a. Surat Pemberitahuan Nomor 930/-1.711.31 tanggal 22 September 2021
 - b. Surat Peringatan Kesatu (SP-1) Nomor 984/-1.75 tanggal 1 Oktober 2021
 - c. Surat Peringatan Kedua (SP-2) Nomor 1003/-1.75 tanggal 8 Oktober 2021
 - d. Surat Peringatan Ketiga (SP-3) Nomor 1010/-1.75 tanggal 12 Oktober 2021
 - e. Surat Himbauan Nomor 1262/-1.711.31 tanggal 20 Desember 2021 yang intinya menghimbau kepada para penghuni dan atau siapa saja yang menempati/menghuni/menguasai tanah dan bangunan milik PT Jakarta Propertindo yang terletak di Jalan Senopati No. 72 Kelurahan Selong Kec. Kebayoran Baru Kota Adm. Jakarta Selatan agar segera mengosongkan tanah dan bangunan dimaksud mengingat dalam waktu dekat akan dilakukan penertiban/pengosongan sebagai pelaksanaan dari tindakan administrasi yang telah disampaikan.
- 8) Bahwa sebelum dilaksanakan penertiban, Walikota Kota Adm. Jakarta Selatan melaksanakan rapat teknis penertiban dalam rangka pengamanan aset PT Jakarta Propertindo (Perseroda) yang terletak di Jalan Senopati No. 72 Kelurahan Selong pada tanggal 20 Desember 2021 dengan mengundang Ka. Polres Metro Jakarta Selatan, Dandim 0504 Jakarta Selatan dan instansi terkait lainnya dimana disepakati untuk dilaksanakan penertiban pada hari Kamis tanggal 23 Desember 2021.
- 9) Bahwa Tim Penertiban Terpadu Kota Adm. Jakarta Selatan telah melaksanakan penertiban dalam rangka pengamanan aset PT Jakarta Propertindo (Perseroda) yang terletak di Jalan Senopati No. 72 Kelurahan Selong pada hari Kamis tanggal 23 Desember 2021.
5. Bahwa atas proses penertiban yang dilakukan oleh Tergugat I, telah

ada pihak yang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor perkara 871/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel

1) Para Pihak

1.	Mattaji, Maskur, Widie Asmara, Ruri Tri Harsiati	PARA PENGGUGAT
2.	Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan	TERGUGAT

2) Objek perkara

Surat Peringatan I dan Surat Peringatan lainnya

3) Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 871/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel. sebagai berikut:

MENETAPKAN

1. Mengabulkan permohonan Penggugat untuk mencabut gugatannya seperti tersebut diatas;
2. Memerintahkan Panitera pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mencatat mengenai pencabutan perkara gugatan nomor 871/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel dan dicoret dari register perkara;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).
- 4) Bahwa para pihak tidak mengajukan upaya hukum lainnya sehingga atas permasalahan proses penertiban yang dilakukan oleh Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan telah selesai.
6. Selanjutnya bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah menguasai tanah objek perkara secara terus menerus oleh karena itu, **tindakan tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH)** sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata.
7. Berdasarkan uraian-uraian di atas, penguasaan tanah objek perkara oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II bukanlah perbuatan melawan hukum, sebab Tergugat I, Turut Tergugat I, dan

(Handwritten signature)

Turut Tergugat II telah melakukan penguasaan tanah dengan iktikad baik, terus menerus. Oleh karena itu, dalil-dalil Para Penggugat yang secara sepihak dan tanpa dasar mengklaim sebagai pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa, bahkan menuduh Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah **tidak berdasar dan harus ditolak**.

IV. PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian pada bagian-bagian sebelumnya, Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara ini.
3. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugat melalui Kuasanya telah menyampaikan Replik secara E-Court pada tanggal 19 Mei 2026, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut tergugat I telah menyampaikan Duplik secara E-Court pada tanggal 2 Juli 2026, sedangkan Turut Tergugat II telah menyampaikan Duplik secara E-Court pada tanggal 9 Juli 2025, masing-masing sebagaimana terlampir dalam berita acara siding, untuk Turut Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I terdapat Kompetensi Absolut mengenai kewenangan mengadili, sehingga para pihak mengajukan bukti awal;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya terkait tentang kewenangan mengadili, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat awal sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0944 seluas 7.354 m² (tujuh ribu tiga ratus lima puluh empat meter persegi) yang diterbitkan di Jakarta tanggal 27 April 2022 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, **(bukti surat T.I-1)**;
2. Fotokopi Surat Nomor 837/-1.711 tertanggal 8 November 2011 perihal Persetujuan Tukar Menukar Tanah dan Bangunan oleh DPRD Provinsi DKI Jakarta, **(bukti surat T.I-2)**;
3. Fotokopi M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* (Edisi Kedua, Sinar Grafika, hlm. 490)., **(bukti surat T.1-3)**;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, dan ternyata bukti surat T.I-1 dan T.I-3 sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I-2 berupa fotokopi dari fotokopi karena tidak bisa menunjukan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya terkait tentang kewenangan mengadili, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat awal sebagai berikut:

1. Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, **(bukti surat T.II-1)**;
2. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad, **(bukti surat T.II-2)**;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dan bukti surat T.II-1 dan T.II-2 berupa hasil print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya terkait tentang kewenangan mengadili, Turut Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat awal sebagai berikut:

1. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), **(bukti surat T.T.I-1)**;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 4 Oktober 2022, **(bukti surat T.T.I-2.a)**;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 627/Pdt/2023/PT DKI tanggal 24 Agustus 2023, **(bukti surat T.T.I-2.b)**;
4. Fotokopi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, **(bukti surat T.T.I-3)**;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, dan ternyata bukti surat T.T.I-1, T.T.I-2.a, T.T.I-2.b dan T.T.I-3 berupa fotokopi dari fotokopi karena tidak bisa menunjukan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya terkait tentang kewenangan mengadili, Turut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat awal sebagai berikut:

1. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), (**bukti surat T.T.II-1**);
2. Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP), Pasal 1 ayat (7), (**bukti surat T.T.II-2**);
3. Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, (**bukti surat T.T.II-3**);

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dan bukti surat T.T.II-1, T.T.II-2 dan T.T.II-3 berupa hasil print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan atas keberatan terkait tentang kewenangan mengadili, Penggugat telah mengajukan bukti surat awal sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Pengoperan Hak Nomor: 01 tanggal 03 Desember 2020 dihadapan Notaris Linda Darlinah Siran, SH. M.Kn., (**bukti surat P-1**);
2. Fotokopi Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta, JAYA, S.H., M.M., Nomor: 1151/10-31/IV/2019 tanggal 24-4-2019, Hal, *Informasi Bidang Tanah Bekas Hak Barat*, (**bukti surat P-2**);
3. Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 60776/2020, tanggal 07 Desember 2020, atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan melalui Petugas Loker Sri Kurniadi, ST., Uraian Pekerjaan: Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang tanah, Bidang/Unit/Luas (m2) Biaya Rp1.799.200, (**bukti surat P-3**);

4. Fotokopi Gambar / Foto bersama Tim Kuasa dari H.M. Romaylan Noor HS dan foto plakat berdiri ditempat lokasi tanah seluas $\pm$ 7.080 M2, objek tanah terletak di Jl. Senopati No: 72 Kel. Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, **(bukti surat P-4)**;
5. Fotokopi Gambar / Foto pengrusakan pencabutan plakat kepemilikan tanah H.M. Romaylan Noor HS, Seluas $\pm$ 7.080 M2, objek tanah terletak di Jl. Senopati No. 72 Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut, **(bukti surat P-5)**;
6. Fotokopi **Gambar / Foto**, pengusuran pengusiran paksa tanpa Putusan Pengadilan oleh Walikota Jakarta Selatan kerahkan aparat Satpol-PP, dan oknum aparat Polrestro Jakarta Selatan, Tindakan Pengosongan Penguasaan fisik/lokasi tanah milik H.M. Romaylan Noor HS, seluas $\pm$ 7.080 M2, objek tanah terletak di Jl. Senopati No.72 Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, **(bukti surat P-6)**;
7. Fotokopi Surat Undangan Rapat Nomor: 956/-1.75 tanggal 10 November 2021, yang diselenggarakan pada hari Jum'at tanggal 12 November 2021, dari Plt. Sekretaris Kota, Kota Administrasi Jakarta Selatan, **(bukti surat P-7)**;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, dan ternyata bukti surat P-1, P-2 dan P-7 sesuai dengan aslinya, dan bukti surat P-3 berupa fotokopi dari fotokopi karena tidak bisa menunjukkan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti surat P-4, P-5 dan P-6 berupa fotokopi dari cetakan foto;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat awal;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya sebelum melangkah kepada materi pokok perkara maka Pengadilan Negeri wajib memutuskan terlebih dahulu apakah Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat mengenai kompetensi absolut tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau tidak, yang dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi kompetensi absolut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat dalam Replik menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dengan alasan permasalahan yang digugat oleh pihak Penggugat adalah suatu putusan Tata Usaha Negara sehingga permasalahan tersebut adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo* tersebut, maka Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkannya dalam putusan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsinya Tergugat I telah mengajukan bukti awal berupa bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsinya Tergugat II telah mengajukan bukti awal berupa bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 dan T.II-2;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsinya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti awal berupa bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.T.I-1, T.T.I-2.a, T.T.I-2.b dan T.T.I-3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsinya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti awal berupa bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T.T.II-1, T.T.II-2 dan T.T.II-3;

Menimbang, bahwa untuk menyanggah/menyangkal eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Penggugat telah mengajukan bukti awal berupa bukti surat tanda P-1 sampai dengan P-7;

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan tergugat terhadap materi gugatan penggugat. Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Konsekuensi jika gugatan tersebut tidak sah adalah gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*). Secara garis besar eksepsi dikelompokkan sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi, baik kewenangan absolut maupun relatif;
2. Eksepsi syarat formil, yang meliputi Surat kuasa khusus tidak sah karena sebab-sebab tertentu, *Error in Persona Nebis in Idem*, Gugatan Prematur atau *Obscuur Libel*;

Kompetensi Absolut diartikan kewenangan pengadilan mengadili suatu perkara/sengketa yang didasarkan kepada "objek atau menteri pokok

perkaranya". Untuk melihat lebih jauh terkait kompetensi absolut tersebut dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 (saat ini telah diubah menjadi UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman) yaitu sebagai berikut:

1. Didasarkan pada lingkungan kewenangan;
2. Masing-masing lingkungan memiliki kewenangan mengadili tertentu (*diversity jurisdiction*);
3. Kewenangan tertentu tersebut menjadi kewenangan absolut (*absolute jurisdiction*) pada masing-masing lingkungan peradilan sesuai dengan subjek/materinya;
4. Oleh karena itu masing-masing lingkungan pengadilan hanya berwenang mengadili perkara/kasus yg dilimpahkan UU kepadanya.

Menimbang, bahwa Pasal 1 Angka 8 UU PTUN menentukan "*Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*" Demikian pula Pasal 1 Angka 9 UU PTUN berbunyi "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*"

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016, Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, di dalam bagian huruf E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara menyebutkan tentang Perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP) sebagai berikut:

1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara
 - a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.

- b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD).
 - c. Keputusan tata usaha negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
- 2. Subjek Gugatan/Permohonan Pasal 53 ayat (1), Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Peratun), dan Pasal 21 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan:
 - a. Penggugat/Pemohon : Orang atau Badan Hukum Perdata, dan Badan/Pejabat Pemerintahan.
 - b. Tergugat/Termohon: Badan/Pejabat Pemerintahan.
- 3. Objek Gugatan/Permohonan Objek gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara meliputi:
 - a. Penetapan tertulis dan/atau tindakan faktual.
 - b. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan.
 - c. Diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik (keputusan tata usaha negara dan/atau Tindakan yang bersumber dari kewenangan terikat atau kewenangan bebas).
 - d. Bersifat Konkret-Individual, Abstrak-Individual dan Konkret-Umum;
 - e. Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang bersifat Final dalam arti luas yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah menimbulkan akibat hukum meskipun masih memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain (contoh: perizinan tentang fasilitas penanaman modal oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Izin Lingkungan, dsb).
 - f. Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum (contoh: LHP Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP), dsb).

- g. Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan Fiktif Positif.
- h. Keputusan Lembaga Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP) permohonan pengujian penyalahgunaan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab para pihak dalam perkara a quo, dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, dan dihubungkan dengan beberapa ketentuan tentang eksepsi diatas, setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama gugatan yang diajukan oleh Penggugat, di dalam petitum gugatan angka 6 (enam) pihak Penggugat mohon agar Majelis menyatakan Tergugat - I dan Tergugat - II telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), tanpa prosedur memberikan hak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong tanggal 27 April 2022 An PT. Jakarta Propertindo (Perseroda) sedang dalam proses hukum perkara perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Perkara Nomor: 974/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 November 2020 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat menyatakan bahwa Tergugat - I dan Tergugat - II telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad / Oleh Penguasa*), tanpa prosedur memberikan hak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00944 / Kel. Selong tanggal 27 April 2022 An PT. Jakarta Propertindo (Perseroda), maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP) mengenai Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara pada huruf b. Peradilan Tata Usaha Negara Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD), sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan dalam perkara a quo merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2029 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) pada Pasal 2 ayat 1 menyatakan” Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dikabulkan, maka Peradilan Umum cq. Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut (kewenangan mengadili) dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.618.000, 00 (enam ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 23 Juli 2026, oleh kami, Isabela Samelina, S.H., sebagai Hakim Ketua, Edward Agus, S.H., M.H., dan Sulistiyanto Rokhmad Budiharto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2026 secara E-Court oleh

Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mami Sulatmi, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,
t.t.d

Hakim Ketua,
t.t.d

Edward Agus, S.H., M.H.
t.t.d

Isabela Samelina, S.H.

Sulistiyanto Rokhmad Budiharto, S.H.

Panitera Pengganti,
t.t.d

Mami Sulatmi, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran/PNBP	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses	Rp	100.000,00;
3. Penggandaan	Rp	72.000,00;
4. Panggilan	Rp	336.000,00;
5. PNBP	Rp	60.000,00;
6. Meterai	Rp	10.000,00;
7. Redaksi.....	Rp	10.000,00;
Jumlah	Rp	618.000,00
(enam ratus delapan belas ribu rupiah);		

