

## **P U T U S A N**

**Nomor 337/Pdt.G/2025/PN Jkt.Pst.**

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas 1A Khusus yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. Iyus Iskandar**, bertempat tinggal di Kp. Ciseke, RT 003/ RW 001, Sukaluyu, Pengalengan, Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Haryanto, S.H., M.Kn, Bakhtiar Ari Prabowo, S.H., Edison Reimon Huwae, S.H., dan Muhammad Qomaruddin, S.H., para Advokat pada KANTOR ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM "SEVEN LAW OFFICE" beralamat di Jl. Rumpun Diponegoro No.08 RT.001/ RW.007, Kel. Banyumanik, Kec.Banyumanik Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Maret 2025, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

#### **Lawan**

- 1. Dinas Pemadam Kebakaran Dan Penanggulangan Bencana DKI Jakarta**, tempat kedudukan Jl. K.H. Zainul Arifin No. 71, RT 010/RW 010 Duri Pulo, Kec. Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada: Yosa S.Gurmilang, S.H.,M.H., Romanus P.B. Purba, S.H.,M.H., Haratua D.P.Purba, S.H.,M.H., Debora Aswinda Solin, S.H., dan kawan-kawan, semuanya Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta beralamat di Gedung Grha Ali Sadikin Lantai IX Balaikota Blok G Jalan Merdeka Selatan No.8-9 Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus

No.732/HK.01.15 tanggal 13 Juni 2025  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta**, tempat kedudukan Gedung Dinas Teknis Jl. Abdul Muis No. 66, RT 004/RW 003, Kel.Petojo Selatan, Kec. Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Yosa S.Gurmilang, S.H.,M.H., Romanus P.B. Purba, S.H.,M.H., Haratua D.P.Purba, S.H.,M.H., Debora Aswinda Solin, S.H., dan kawan-kawan, semuanya Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta beralamat di Gedung Grha Ali Sadikin Lantai IX Balaikota Blok G Jalan Merdeka Selatan No.8-9 Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1807/HK.02.00 tanggal 23 Juni 2025, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **Lurah Duri Pulo**, tempat kedudukan Jl. Petojo Barat V No.12 RT.012/01, Kel.Duri Pulo, Kec. Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Ani Suryani, S.H.,M.A., Ragil Prasetya, S.H., Made Suarjaya, S.H.,M.H., Nurlillah Muhammad, S.H.,M.H., dan Candra Bayu Hermawan, semuanya Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Bagian Hukum Setko Administrasi Jakarta Pusat beralamat di Jl. Tanah Abang I No.1 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.303/AT.02.01 tanggal 18 Juni 2025, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

4. **Camat Gambir**, tempat kedudukan Jl. Tanah Abang I No.10, RT.11/RW.8, Kel.Petojo Selatan, Kec. Gambir, kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Ani Suryani, S.H.,M.A.,

Ragil Prasetya, S.H., Made Suarjaya, S.H.,M.H., Nurlillah Muhammad, S.H.,M.H., dan Candra Bayu Hermawan, semuanya Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Bagian Hukum Setko Administrasi Jakarta Pusat beralamat di Jl. Tanah Abang I No.1 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.907AT/02.01 tanggal 18 Juni 2025 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

**5. Walikota Jakarta Pusat,** tempat kedudukan Jl. Tanah Abang I No. 1, RT 011/RW 008, Kel/Petojo Selatan, Kec. Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Ani Suryani, S.H.,M.A., Ragil Prasetya, S.H., Made Suarjaya, S.H.,M.H., Nurlillah Muhammad, S.H.,M.H., dan Candra Bayu Hermawan, semuanya Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Bagian Hukum Setko Administrasi Jakarta Pusat beralamat di Jl. Tanah Abang I No.1 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.e-0002/HK.02.02 tanggal 17 Juni 2025 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III;**

**6. Gubernur DKI Jakarta,** tempat kedudukan Jl. Medan Merdeka Selatan No. 8-9, RT 011/RW 002, Gambir Kec. Gambir, Kota Administrasi dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Yosa S.Gurmilang, S.H.,M.H., Romanus P.B. Purba, S.H.,M.H., Haratua D.P.Purba, S.H.,M.H., Debora Aswinda Solin, S.H., dan kawan-kawan, semuanya Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta beralamat di Gedung Grha Ali Sadikin Lantai IX Balaikota Blok G Jalan Merdeka Selatan No.8-9 Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2025, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV;**

**7. Kantor ATR/BPN KANTAH Kota Administrasi Jakarta Pusat**, tempat kedudukan Jl. Selaparang Kav. 8 Blok B - 15, Gn. Sahari Selatan Kec. Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Ignatius Ardi Susanto, S.H.,M.H., Heri Suhaeri, S.H., Adi Notonagoro, S.H., Alya Yudityastri, S.H., Yadi Mulyadi dan kawan-kawan, semuanya PNS dan PPNPN pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No:639/ST-31.71.MP.02.02/VI/2025 tanggal 13 Juni 2025 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V;**

**8. Kantor Wilayah ATR/BPN DKI Jakarta**, tempat kedudukan Graha Niaga Thamrin, Jl. K.H. Mas Mansyur Lt. 2, Kb. Melati, Kec. Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Dr.H.Muhallis, S.SiT, M.H., Rustanto, S.H.,M.H., Sri Wahyuni, S.H., Ardhi Kustoyo, S.H., Jessica Epalina, S.H., Syamsil Dafik, dan kawan-kawan, semuanya ASN pad Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta berdasarkan surat Kuasa Khusus No:1130/SKU-31.MP.02.02/VI/2025 tanggal 16 Juni 2025, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VI;**

**9. Kementrian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia**, tempat kedudukan Jl. Sisingamangaraja No. 2 Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Joko Subagyo, S.H.,M.T., Rini Setianingsih, S.H.,M.Eng., Ica Erdyanti, S.H., Bugi Riyantoro,

S.H.,M.H., Awang Hardian S, S.H.,M.H., Salma salsabila Putriningrum, S.H., dan kawan-kawan, semuanya PNS pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 46/Sku-HK.03.02/VI/2025 tanggal 24 Juni 2025, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Mei 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 03 Juni 2025 dalam Register Nomor 337/Pdt.G/2025/PN JKT.PST, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan dan dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat merupakan ahli waris dari Rd. MOELJA WIRANATA KOESOEMAH dengan Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI yang merupakan orang tua kandung dari penggugat sebagaimana Penetapan Pengadilan Agama Cimahi Nomor: 0165 / Pdt.P / 2016 / PA.Cmi, tanggal 17 Maret 2016.
2. Bahwa Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI merupakan pemilik yang sah menurut Hukum atas sebidang tanah dengan Eigendom Verponding Nomor: 5202 dan/atau 8202, seluas Permukaan; 229.536 m<sup>2</sup> ( dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Barat, Keresidenan Batavia, Kabupaten Batavia, Kecamatan Weltevreden, Kelurahan Tanah Abang, Desa Petodjo, (yang sekarang menjadi wilayah Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta) untuk selanjutnya disebut dengan singkat "**Objek Sengketa**"
3. Bahwa Objek sengketa diperoleh Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI dari orang tuanya bernama Raden SOEMANTA ADIPATIOEKOER berdasarkan **AFSCHRIFT NUMMER: 175 BL, BRIEFEN ERF AFSCHIEDING, Nr.796.11.17.-39., Datum van aangifte : Donderdag, 21 September 1939, Ik onder geteekenden Namens: JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA** (Salinan Nomor:175 BL. Surat Pemisahan Warisan

Nomor: 796.11.17.-39. Pada tanggal 21 September 1939, dibuat oleh JAN WILLEM ROELOFFS VALK Notaris di BATAVIA) dan **AFSCHRIFT NUMMER: 177 BL, ACTE VAN EIGENDOM, Nr.843.12.18.-40., Heden Dinsdag, derde dag van Oktober Negentienhonderdveertig, Ik onder geteekenden namens: JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA** (Salinan Nomor: 177 BL. Akta Kepemilikan Nomor:843.12.18.-40. Pada tanggal 03 Oktober 1940, dibuat oleh JAN WILLEM ROELOFFS VALK Notaris di BATAVIA), serta Raden SOEMANTA ADIPATOEKOER memperoleh Objek sengketa tersebut dari MOECHAMAD OESMAN berdasarkan **AFSCHRIFT NUMMER: 171 BL, ACTE KOOP EN VERKOOP, Nr.341.21.-31., Heden Maandag, Zesde dag van April Negentienhonderdeenendertig, De onder geteekenden Ik JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA** (salinan Nomor:171 BL. Akta Jual Beli Nomor:341.21.-31. Pada tanggal 06 April 1931, dibuat oleh JAN WILLEM ROELOFFS VALK Notaris di BATAVIA dengan Luas Permukaan; 229.536 m2 ( dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), yang dijelaskan dalam Sertipikat Pengukuran ddo, 11 Februari 1928 Nomor.52 dan dalam dokumen Peradilan yang dibuat di Hadapan Pejabat yang berwenang di Batavia, 20 Oktober 1929 No.689),- dan **AFSCHRIFT NUMMER: 173 BL, ACTE VAN EIGENDOM, Nr.357.21.-31., Heden Dinsdag, Zevende dag van Juli Negentienhonderdveertig, Ik onder geteekenden namens: JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA** (salinan Nomor:173 BL. Akta Kepemilikan Nomor:357.21.-31. Pada tanggal 07 Juli 1931, dibuat oleh JAN WILLEM ROELOFFS VALK Notaris di BATAVIA). Bahwa atas perbuatan hukum tersebut diatas telah dilakukan kewajiban perpajakan sebagaimana INLANDSCHE VERPONDING JAITOE PADJEG TANAH DAN ROEMAH 1938-1939, serta ketika **NEGARA KESATUAN REPUBLIK INDONESIA (NKRI)** telah merdeka atas kepemilikan Hak Milik yang diPeroleh sebelum INDONESIA merdeka, maka Pemilik (Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI SOEMANTA ADIPATOEKOER KOESOEMAH) telah **MENDAFTARKAN** dan **TERDAFTAR** Sebagaimana TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA sebagaimana Petikan Dari Buku Pendaftaran Huruf C dengan nama Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI SOEMANTA ADIPATOEKOER KOESOEMAH, dengan **Nomor Buku Pendaftaran Huruf C Verp 8202** DENGAN LUAS : 229.536 m2 ( dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), Yang

dikeluarkan oleh KANTOR TJABANG PADJAK HASIL BUMI DJATINEGARA Kepala Djawatan Pendaftaran dan Padjak Penghasilan Tanah Milik Indonesia.

4. Bahwa untuk memastikan Objek sengketa sudah terdaftar dan terregister pada Pemerintah Republik Indonesia maka Pemilik (Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI SOEMANTA ADIPATOEKOER KOESOEMAH), melakukan permohonan keterangan tanah Verponding Nomor:8202, yang terletak di Desa Petodja, Ketjamatan Tanah Abang Djakarta, yang telah dijawab yang pada intinya:

1. Bahwa Objek sengketa masuk dalam Wilayah Desa Petodja, Ketjamatan Tanah Aabang Djakarta .
2. Bahwa Objek sengketa Verponding Nomor:8202 perubahan dari Verponding Nomor: 5202.
3. Bahwa Objek sengketa Verponding Nomor:8202, Luas 229.536 m<sup>2</sup> ( dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi).

Yang dikeluarkan oleh KANTOR TJABANG PADJAK HASIL BUMI DJATINEGARA Kepala Tjabang Direktorat Padjak Hasil Bumi Pegawai Tinggi Tanah Milik, di Djakarata, pada tanggal **17 Djanuari 1964**.

5. Bahwa penggugat merupakan pemilik tunggal atas Objek sengketa yang diperoleh berdasarkan Hibah dari Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI dan Rd. MOELJA WIRANATA KOESOEMAH.
6. Bahwa Almarhumah Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI dan/atau penggugat semasa hidupnya tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan hak-hak atas tanah berdasarkan Eigendom Verponding 5202 dan/atau 8202 **baik sebagian maupun keseluruhan** kepada TERGUGAT I dan Tergugat II ataupun kepada pihak lainnya. Namun faktanya, sebagian dari sebidang tanah Eigendom Verponding 5202 dan/atau 8202 saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I dan Tergugat II secara melawan hukum tanpa adanya izin dan persetujuan dari PENGGUGAT dan/atau Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI.
7. Bahwa TERGUGAT I dan Tergugat II secara melawan hukum menguasai serta menduduki sebagian **tanah** Eigendom Verponding 5202 dan/atau 8202 yaitu seluas **± 36.722 M<sup>2</sup>** atau **3,6722 Ha**, yang mana luas tanah *a quo* terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

1. Sebidang tanah seluas **± 34.440 M<sup>2</sup>** atau **3,4 Ha** dipergunakan untuk Kantor Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Provinsi DKI Jakarta yang terletak di **Jalan Kyai Haji Zainul Arifin, Nomor 71, RT 010/RW 010, Duri Pulo, Gambir, Jakarta**

Dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Kyai Haji Zainul Arifin, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
- Timur : Jalan Pemadam, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta
- Selatan : Jalan Petojo Barat V, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta
- Barat : Jalan KH. Moh. Mansyur, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.

**-Dimana telah diterbitkan oleh Tergugat V suatu alas Hak Pakai dengan Nomor: 00078, Kelurahan Duri Pulo, hal ini menunjukkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat V terhadap Penggugat dengan diterbitkannya dan/atau dikeluarkannya Sertipikat atas sebagian Objek sengketa tersebut tanpa adanya Perbuatan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II.**

- 2. Sebidang tanah seluas ± **2.282 M²** atau **0,2 Ha** dipergunakan untuk Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam (*Blanwir*) yang terletak di **Jalan Petojo Barat XI No. 5, RT 12 / RW 1, Duri Pulo, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta** dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan Petojo Barat V, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta
  - Timur : Jalan Petojo Barat XI, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
  - Selatan : Kantor Kelurahan Duri Pulo
  - Barat : Jalan Petojo Barat XII, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat,DKI Jakarta.

**Dimana telah diterbitkan oleh Tergugat V suatu alas Hak Pakai dengan Nomor: 00242, Kelurahan Duri Pulo, hal ini menunjukkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat V terhadap Penggugat dengan diterbitkannya dan/atau dikeluarkannya Sertipikat atas sebagian Objek sengketa tersebut tanpa adanya Perbuatan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II.**
- 8. Bahwa TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II telah menguasai sebagian



tanah tersebut sekira tahun 1970 (seribu Sembilan ratus tujuh puluh) hingga saat ini.

9. Bahwa TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II telah menguasai tanah milik PENGGUGAT kurang lebih selama 55 (lima puluh lima) tahun TERGUGAT I dan Tergugat II tidak pernah memiliki iktikad baik untuk mendatangi PENGGUGAT dalam rangka melakukan upaya-upaya seperti meminta izin penggunaan tanah baik berupa sewa menyewa dan/atau pembelian sehubungan dengan tanah *a quo* yang saat ini dikuasai dan ditempati tanpa hak oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II
10. Bahwa selama tanah dikuasai dan ditempati TERGUGAT I dan Tergugat II, PENGGUGAT tidak berdaya melawan serta melakukan apapun karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan instansi pemerintah, sehingga perbuatan TERGUGAT II dan Tergugat III menguasai dan menempati tanah hak Eigendom Verponding PENGGUGAT tanpa seizin pemilik tanah dan telah membuat dan memasang plang di tanah tersebut yang menyatakan bahwa Tanah merupakan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Perbuatan Melawan Hukum.
11. Bahwa PENGGUGAT telah mengirimkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada TERGUGAT I dan para Turut TERGUGAT yaitu Somasi I dikirimkan pada tanggal 12 Maret 2025, Somasi II pada tanggal 18 Maret 2025 dan Somasi III pada tanggal 19 April 2025 yang pada pokoknya berisi hal-hal, sebagai berikut :
  - a. Bahwa penguasaan tanah yang dilakukan oleh Para TERGUGAT dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dari PENGGUGAT. Sehingga, PENGGUGAT mengalami kerugian materiil dan kerugian immateriil dikarenakan PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan nilai ekonomis atas tanah tersebut.
  - b. Bahwa TERGUGAT II dan Tergugat III yang telah menguasai tanah milik PENGGUGAT secara tidak sah dan melawan hukum dapat dikategorikan tindakan TERGUGAT I dan Tergugat II sebagai dugaan Perbuatan Melawan Hukum.
  - c. Bahwa PENGGUGAT telah memberikan kesempatan kepada TERGUGAT I dan Tergugat II untuk menempuh penyelesaian perkara melalui musyawarah untuk mufakat berupa:
    - Pembayaran kompensasi atas kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada PENGGUGAT. Namun, TERGUGAT I dan

Para Turut Tergugat tidak mengindahkan kesempatan tersebut.

- Memperingatkan TERGUGAT I untuk mengosongkan tanah yang dalam penguasaan TERGUGAT I.

Namun, pada faktanya TERGUGAT I tidak memberikan respon, dan terkesan mengacuhkan, tidak peduli dan tidak menunjukkan iktikad baik terhadap semua kesempatan yang telah diberikan PENGGUGAT.

12. Bahwa atas somasi - somasi PENGGUGAT yang telah dikirimkan kepada TERGUGAT I dan Para Turut Tergugat sehubungan dengan permasalahan a quo, TERGUGAT I dan Para Turut Tergugat tidak memberikan tanggapan dan/atau respon sehingga dapat dikualifikasikan TERGUGAT I dan Para Turut Tergugat tidak memiliki Iktikad Baik untuk menyelesaikan masalah a quo.
13. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan penguasaan terhadap sebagian tanah tersebut dengan tanpa adanya izin serta persetujuan dari PENGGUGAT dan/atau tanpa adanya pemberian ganti rugi kepada PENGGUGAT, sehingga dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan iktikad tidak baik secara TIDAK SAH dan MELAWAN HUKUM melakukan penguasaan tanah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") sebagai berikut :

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".*

14. Bahwa Tanah dengan Surat Eigendom Verponding 5202 dan/atau 8202 merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah Eigendom Verponding pada jaman Belanda sebelum adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), hingga saat ini peraturan terkait kepemilikan terhadap Tanah Verponding di Indonesia masih diatur pada Pasal I Ayat (1) bagian Kedua dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi pada UUPA yang pada pokoknya menyatakan Hak Eigendom atas tanah yang ada sejak berlakunya UUPA menjadi Hak Milik, sehingga terbukti bahwa kepemilikan tanah tersebut diakui oleh hukum di Indonesia dalam UUPA dan terbukti TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan secara melawan hukum menempati tanah

milik PENGGUGAT.

15. Bahwa dalam UUPA Pasal 50 Ayat 1 menyatakan untuk ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik akan diatur dengan Undang-Undang. Namun, Pasal 56 UUPA menyatakan selama Undang-Undang mengenai Hak Milik dalam Pasal 50 Ayat 1 belum terbentuk, maka ketentuan mengenai Hak Milik yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud, sehingga kepemilikan bukti Surat Verponding diakui sebagai tanda bukti hak milik tanah, berdasarkan hal ini, PENGGUGAT merupakan pemilik yang sah terhadap tanah Verponding Indonesia No. 5202 dan/atau 8202 yang saat ini sebagian dari luas tanah tersebut seluas  $\pm 36.722 \text{ M}^2$  atau 3,6722 Ha dikuasai, ditempati dan dibawah kendali TERGUGAT I secara melawan hukum.
16. Bahwa NEGARA KESATUAN REPUBLIK INDONESIA sebagaimana Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat 3 ditegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum” dimana Negara melindungi dan menjamin atas **KEADILAN, KEPASTIAN, KEMANFAATAN HUKUM**, bagi seluruh Rakyat Indonesia, hal ini selaras bahwa Penggugat merupakan warga masyarakat Indonesia yang dimana merupakan pemilik atas sebidang tanah Eigendom Verponding Nomor: 5202 dan/atau 8202, seluas Permukaan; 229.536 m<sup>2</sup> ( dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Barat, Keresidenan Batavia, Kabupaten Batavia, Kecamatan Weltevreden, Kelurahan Tanah Abang, Desa Petodjo, (yang sekarang menjadi wilayah Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta), yang mencari keadilan atas kepemilikan Hak Milik tanah tersebut yang sampai dengan saat ini sebagian dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Cara Perbuatan Melawan Hukum. Karena Almarhumah Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI dan/atau penggugat semasa hidupnya tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan/Melakukan perbuatan Hukum atas hak-hak atas tanah berdasarkan Eigendom Verponding 5202 dan/atau 8202 **baik sebagian maupun keseluruhan** KEPADA Tergugat I dan Tergugat II atau Pihak-pihak lainnya.
17. Bahwa berdasarkan uraian diatas, telah nyata dan terang perbuatan TERGUGAT I dan Tergugat II serta Para Turut Tergugat telah memenuhi kualifikasi Tindakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365

KUHPerdara. Oleh karena itu, patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengabulkan GUGATAN yang diajukan oleh PENGGUGAT serta menyatakan TERGUGAT I Tergugat II serta Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

18. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan para Turut Tergugat, kepada Penggugat maka sudah sepantasnya jika Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagai berikut:

**Kerugian Materiil :**

- 1) Kerugian atas Objek yang tidak bisa dikuasai oleh Penggugat (dikuasai oleh Tergugat I) sebesar Rp. 2.203.320.000.000,- (Dua Triliun Dua Ratus Tiga Milyar Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah).
- 2) Biaya menggunakan jasa pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Oleh karena itu total estimasi kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 2.203.820.000.000,- (dua Triliun Dua Ratus Tiga Milyar Delapan ratus Dua Puluh Juta Rupiah).**

**Kerugian Immateriil :**

Penggugat, selama kurang lebih kurun waktu 55 Tahun, harus menguras waktu, tenaga, dan pikiran dalam hal menyelesaikan Objek yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat I sebesar: **Rp. 1.000.000.000.000,- (Satu Triliun rupiah).**

Sehingga Total Nilai Kerugian Materiil dan Immateriil sebesar **Rp. 3.203.820.000.000,- (tiga Triliun Dua Ratus Tiga Milyar Delapan ratus Dua Puluh Juta Rupiah).**

19. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memanfaatkan Objek sengketa selama kurang lebih lima puluh lima (55) tahun maka Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar sebagai ganti untung kepada penggugat selanjutnya melepaskan sebagian Objek sengketa atas penguasaan lahan :

1. (Kantor Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Provinsi DKI Jakarta) Sebidang tanah seluas **± 34.440 M<sup>2</sup>** atau **3,4 Ha** yang terletak di **Jalan Kyai Haji Zainul Arifin, Nomor 71, RT 010/RW 010, Duri Pulo, Gambir, Jakarta**

Dengan batas-batas:

Utara : Jalan Kyai Haji Zainul Arifin, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.  
Timur : Jalan Pemadam, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta  
Selatan : Jalan Petojo Barat V, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta  
Barat : Jalan KH. Moh. Mansyur, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.

**-Dengan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor: 00078, Kelurahan Duri Pulo.**

2. (Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam (*Blanwir*) Sebidang tanah seluas  $\pm$  **2.282 M<sup>2</sup>** atau **0,2 Ha** terletak di **Jalan Petojo Barat XI No. 5, RT 12 / RW 1, Duri Pulo, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Petojo Barat V, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta  
Timur : Jalan Petojo Barat XI, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.  
Selatan : Kantor Kelurahan Duri Pulo  
Barat : Jalan Petojo Barat XII, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.

**-Dengan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor: 00242, Kelurahan Duri Pulo.**

**-Sebesar Rp. 3.000.000.000.000,- (tiga triliun rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika setelah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan PARA TERGUGAT baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis.

21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada "Adanya surat yang sah" dan "Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti" sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, oleh karena itu telah sah secara hukum untuk dikabulkannya gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad* ) meskipun adanya upaya

banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga.

**Primair :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
3. Menyatakan sah demi Hukum AKTA **AFSCHRIFT NUMMER: 171 BL, ACTE KOOP EN VERKOOP, Nr.341.21.-31., Heden Maandag, Zesde dag van April Negentienhonderdeenendertig, De onder geteekenden Ik JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA** (salinan Nomor:171 BL. Akta Jual Beli Nomor:341.21.-31. Pada tanggal 06 April 1931, dibuat oleh JAN WILLEM ROELOFFS VALK Notaris di BATAVIA dengan Luas Permukaan; 229.536 m2 ( dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), yang dijelaskan dalam Sertipikat Pengukuran ddo, 11 Februari 1928 Nomor.52 dan dalam dokumen Peradilan yang dibuat di Hadapan Pejabat yang berwenang di Batavia, 20 Oktober 1929 No.689),
4. Menyatakan sah demi Hukum AKTA **AFSCHRIFT NUMMER: 173 BL, ACTE VAN EIGENDOM, Nr.357.21.-31., Heden Dinsdag, Zevende dag van Juli Negentienhonderdveertig, Ik onder geteekenden namens: JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA** (salinan Nomor:173 BL. Akta Kepemilikan Nomor:357.21.-31. Pada tanggal 07 Juli 1931, dibuat oleh JAN WILLEM ROELOFFS VALK Notaris di BATAVIA).
5. Menyatakan sah demi Hukum AKTA **AFSCHRIFT NUMMER: 175 BL, BRIEFEN ERF AFSCHIEDING, Nr.796.11.17.-39., Datum van aangifte : Donderdag, 21 September 1939, Ik onder geteekenden Namens: JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA** (Salinan Nomor:175 BL. Surat Pemisahan Warisan Nomor: 796.11.17.-39. Pada tanggal 21 September 1939, dibuat oleh JAN WILLEM ROELOFFS VALK Notaris di BATAVIA)

6. Menyatakan sah demi Hukum AKTA **AFSCHRIFT NUMMER: 177 BL, ACTE VAN EIGENDOM, Nr.843.12.18.-40., Heden Dinsdag, derde dag van Oktober Negentienhonderdveertig, Ik onder geteekenden namens: JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA** (Salinan Nomor:177 BL. Akta Kepemilikan Nomor:843.12.18.-40. Pada tanggal 03 Oktober 1940, dibuat oleh JAN WILLEM ROELOFFS VALK Notaris di BATAVIA)
7. Menyatakan sah demi Hukum AKTA **AFSCHRIFT NUMMER: 177 BL, ACTE VAN EIGENDOM, Nr.843.12.18.-40., Heden Dinsdag, derde dag van Oktober Negentienhonderdveertig, Ik onder geteekenden namens: JAN WILLEM ROELOFFS VALK, Notaris wonende te BATAVIA**
8. Menyatakan sah demi hukum TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA sebagaimana Petikan Dari Buku Pendaftaran Huruf C dengan nama Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI SOEMANTA ADIPATOEKOER KOESOEMAH, dengan **Nomor Buku Pendaftaran Huruf C Verp 8202** DENGAN LUAS : 229.536 m2 ( dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), Yang dikeluarkan oleh KANTOR TJABANG PADJAK HASIL BUMI DJATINEGARA, Kepala Djawatan Pendaftaran dan Pajak Penghasilan Tanah Milik Indonesia.
9. Menyatakan sah demi hukum petikan Surat Keterangan Kepala Tjabang Direktorat Hasil Bumi No.130 yang dikeluarkan oleh KANTOR TJABANG PADJAK HASIL BUMI DJATINEGARA Kepala Tjabang Direktorat Pajak Hasil Bumi Pegawai Tinggi Tanah Milik, di Djakarata, pada tanggal **17 Djanuari 1964.**
10. Menyatakan sah demi hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah Eigendom Verponding Nomor:5202 dan/atau 8202, seluas Permukaan; 229.536 m2 ( dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Barat, Keresidenan Batavia, Kabupaten Batavia, Kecamatan Weltevreden, Kelurahan Tanah Abang, Desa Petodjo, (yang sekarang menjadi wilayah Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta)

11. Menyatakan secara sah dan berharga permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebagian **tanah** Eigendom Verponding 5202 dan/atau 8202 yaitu seluas **± 36.722 M<sup>2</sup>** atau **3,6722 Ha** , yang mana luas tanah *a quo* terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :
1. (Kantor Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Provinsi DKI Jakarta) Sebidang tanah seluas **± 34.440 M<sup>2</sup>** atau **3,4 Ha** yang terletak di **Jalan Kyai Haji Zainul Arifin, Nomor 71, RT 010/RW 010, Duri Pulo, Gambir, Jakarta**  
Dengan batas-batas:
- Utara : Jalan Kyai Haji Zainul Arifin, Duri Pulo,  
Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
- Timur : Jalan Pemadam, Duri Pulo, Kecamatan Gambir,  
Jakarta Pusat, DKI Jakarta
- Selatan : Jalan Petojo Barat V, Duri Pulo, Kecamatan  
Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta
- Barat : Jalan KH. Moh. Mansyur, Duri Pulo, Kecamatan  
Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
- Dengan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor: 00078, Kelurahan Duri Pulo.**
2. (Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam (*Blanwir*) Sebidang tanah seluas **± 2.282 M<sup>2</sup>** atau **0,2 Ha** terletak di **Jalan Petojo Barat XI No. 5, RT 12 / RW 1, Duri Pulo, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta** dengan batas-batas sebagai berikut :
- Utara : Jalan Petojo Barat V, Duri Pulo, Kecamatan  
Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta
- Timur : Jalan Petojo Barat XI, Duri Pulo,  
Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
- Selatan : Kantor Kelurahan Duri Pulo
- Barat : Jalan Petojo Barat XII, Duri Pulo, Kecamatan  
Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
- Dengan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor: 00242, Kelurahan Duri Pulo.**



12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Objek sengketa dari penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun dan/atau Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun untuk membayar sebagai ganti untung selanjutnya penggugat melepaskan sebagian Objek sengketa atas penguasaan lahan :

1. (Kantor Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Provinsi DKI Jakarta) Sebidang tanah seluas  $\pm 34.440 \text{ M}^2$  atau **3,4 Ha** yang terletak di **Jalan Kyai Haji Zainul Arifin, Nomor 71, RT 010/RW 010, Duri Pulo, Gambir, Jakarta**, Dengan batas-batas:

Utara	:	Jalan Kyai Haji Zainul Arifin, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
Timur	:	Jalan Pemadam, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta
Selatan	:	Jalan Petojo Barat V, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta
Barat	:	Jalan KH. Moh. Mansyur, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.

**-Dengan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor: 00078, Kelurahan Duri Pulo.**

2. (Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam (*Blanwir*) Sebidang tanah seluas  $\pm 2.282 \text{ M}^2$  atau **0,2 Ha** terletak di **Jalan Petojo Barat XI No. 5, RT 12 / RW 1, Duri Pulo, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	:	Jalan Petojo Barat V, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta
Timur	:	Jalan Petojo Barat XI, Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
Selatan	:	Kantor Kelurahan Duri Pulo

Barat : Jalan Petojo Barat XII, Duri Pulo,  
Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI  
Jakarta.

- **Dengan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor: 00242, Kelurahan Duri Pulo.**
- **Sebesar Rp. 3.000.000.000.000,- (tiga Triliun rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika setelah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

13. Menyatakan Batal Demi Hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor: 00078, Kelurahan Duri Pulo Dan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor: 00242, Kelurahan Duri Pulo dan/atau Hak dan nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding 5202 dan/atau 8202. .

14. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat sebesar **Rp. 3.203.820.000.000,- (Tiga Triliun Dua Ratus Tiga Milyar Delapan ratus Dua Puluh Juta Rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil :**

- a. Kerugian atas Objek yang tidak bisa dikuasai oleh Penggugat (dikuasai oleh Tergugat I) sebesar Rp. 2.203.320.000.000,- (Dua Triliun Dua Ratus Tiga Milyar Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah).
- b. Biaya menggunakan jasa pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Oleh karena itu total estimasi kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 2.203.820.000.000,- (dua Triliun Dua Ratus Tiga Milyar Delapan ratus Dua Puluh Juta Rupiah).

**Kerugian Immateriil :**

Penggugat, selama kurang lebih kurun waktu 55 Tahun, harus menguras waktu, tenaga, dan pikiran dalam hal menyelesaikan Objek yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (Satu Trilyun rupiah).

15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta III wajib membayar uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewidjs*).
16. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini.
17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**Subsidaire :**

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil - adiknya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat masing-masing, datang menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah dengan sungguh-sungguh berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2016 dengan menunjuk LEDIS MERIANA BAKARA, S.H., M.H Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat selaku Hakim Mediator, namun usaha perdamaian tersebut tidak berhasil sebagaimana laporan mediator tanggal 28 Juli 2025, kemudian dibacakan surat gugatan penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak **TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT IV**, melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 20 Agustus pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).**

1. Bahwa Petitum poin (12) halaman 12 Gugatan, menuntut:

*“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Objek Sengketa dari penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun dan/atau menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun untuk membayar sebagai ganti untung selanjutnya penggugat melepaskan sebagian objek sengketa atas penguasaan lahan Kantor Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Provinsi DKI*

*Jakarta, Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam (Blanwir).”*

2. Bahwa Posita poin (17) halaman 10 Gugatan, mendalilkan:

*“Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memanfaatkan objek sengketa selama kurang lebih lima puluh lima (55) tahun, maka Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar sebagai ganti untung kepada penggugat selanjutnya melepaskan sebagian objek sengketa atas penguasaan lahan dengan batas-batas Utara (Jalan KH. Zainul Arifin), Timur (Jalan Pemadam), Selatan (Jalan Petojo Barat V), dan Barat (Jalan KH. Moh. Mansyur).”*

3. Bahwa di dalam batas-batas tanah yang ditunjuk dalam Gugatan tersebut, terdapat berbagai bangunan milik pihak-pihak lain selain bangunan milik Tergugat I atau Tergugat II, sebagaimana ditunjuk gambar google maps berikut:



4. Bahwa beberapa pemilik bangunan lain yang tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, sebagaimana diketahui dalam gugatan oleh Penggugat dimohon untuk dilakukan pengosongan yaitu :

- Kantor Badan Penanggulangan Bencana Daerah Provinsi DKI Jakarta;
  - Bangunan Puskesmas Kelurahan Duri Pulo;
  - Gedung Sekolah SDN 07 Duri Pulo;
  - Gereja GPIB Bukit Zaitun;
  - Masjid At-Taqwa,
  - Reservoir Zainul Arifin milik PDAM Jaya.
5. Bahwa Badan Penanggulangan Bencana Daerah Provinsi DKI Jakarta, Puskesmas Kelurahan Duri Pulo, SDN 07 Duri Pulo, Gereja GPIB Bukit Zaitun, Masjid At-Taqwa, dan PDAM Jaya merupakan pihak-pihak yang berada di objek tanah dalam gugatan Penggugat namun tidak menjadi bagian dari pihak Tergugat dalam gugatan sehingga mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak. Karena mengosongkan tanah objek sengketa mempunyai akibat kepada semua pihak-pihak tersebut.
  6. Bahwa pihak-pihak yang pada faktanya saat ini mempunyai hubungan hukum dengan objek tanah dalam gugatan *a quo* namun tidak ditarik sebagai pihak sehingga gugatan ini tidak memenuhi syarat formil, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ovankelijk verklaard*).

#### **B. Eksepsi Diskualifikasi (Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan)**

7. Bahwa Petitum poin (8) halaman 13 Gugatan, Penggugat menuntut:
 

*“Menyatakan sah demi hukum Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebagaimana petikan dari buku pendaftaran huruf C dengan nama **Rd. Hj. Njimas Momoh Sari Soemanta Adipatoekoer Koesoemah**, dengan nomor buku pendaftaran Huruf C Verp 8202 dengan luas 229.536 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh sembilan ratus tiga puluh enam meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Tjabang Pajak Hasil Bumi Djatinegara, Kepala Djawatan Pendaftaran dan Pajak Penghasilan Tanah Milik Indonesia.”*
8. Bahwa Posita poin (1) halaman 13 Gugatan, Penggugat mengklaim sebagai ahli waris dari Rd Moelja Wiranata Koesoemah dengan Rd. Hj. Njimas Momoh Sari yang merupakan orangtua kandung dari Penggugat. Selanjutnya dalam Posita poin (3), Penggugat mengklaim bahwa objek

sengketa diperoleh dari Rd. Hj. Njimas Momoh Sari dari orangtuanya bernama Raden Soemanta Adipatioekoer.

9. Bahwa Penetapan Pengadilan Agama Ngamprah Nomor 6/Pdt.P/2025/PA.Nph. tanggal 6 Maret 2025 menetapkan (poin 2 halaman 27) yaitu:

*“Menyatakan bahwa almarhum Acep Syamsudin alias Acep Samsudin alias Asep Syamsudin bin H. Mulya alias Moelja Wiranata Koesoemah telah meninggal dunia pada 18 Desember 1998 karena sakit, dengan meninggalkan ahli waris berikut: **Hj. Njimas Momoh Sari binti Rd. Soemanta Adipatioekoer Koesoemah (ibu kandung).**” (Bukti T.I, T.II, TT.IV – 1)*

10. Bahwa berdasarkan Penetapan PA Ngamprah Nomor 6/Pdt.P/2025/PA.Nph. Hj. **Njimas Momoh Sari binti Rd. Soemanta Adipatioekoer Koesoemah** memiliki anak yaitu Acep Syamsudin alias Acep samsudin alias Asep Syamsudin bin H. Mulya alias Moelja Wiranata Koesoemah, maka yang seharusnya mengajukan gugatan atas harta warisan Hj. **Njimas Momoh Sari binti Rd. Soemanta Adipatioekoer Koesoemah** bukanlah Penggugat, tetapi ahli waris dari Acep Syamsudin alias Acep samsudin alias Asep Syamsudin bin H. Mulya alias Moelja Wiranata Koesoemah.

11. Bahwa dengan adanya cacat formil yang mana Penggugat tidak memiliki kapasitas/*legal standing* untuk mengajukan gugatan, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

#### **C. Eigendom Verponding Sebagai Dasar Kepemilikan Tanah Tidak Diakui Dalam Hukum Nasional Pertanahan Indonesia.**

12. Bahwa Petitum (poin 10) halaman 13 gugatan, Penggugat menuntut, “Menyatakan sah demi hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah Eigendom Verponding Nomor 5202 dan/atau 8202, seluas Permukaan 229.536 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Barat, Karesidenan Batavia, Kabupaten Batavia, Kecamatan Weltevreden, Kelurahan Tanah Abang, Desa Petodjo, (yang sekarang menjadi wilayah Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta).”

13. Bahwa dalam gugatan, Posita (poin 4) Penggugat mendalilkan, “bahwa untuk memastikan sengketa sudah terdaftar dan teregister pada Pemerintah Republik Indonesia maka Pemilik (Rd. Njimas Momoh Sari Soemanta) melakukan permohonan keterangan tanah Verponding Nomor 8202, yang terletak di Desa Petodja, Ketjamatan Tanah Abang Djakarta.”
14. Bahwa Eigendom Verponding adalah hak tanah asing (peninggalan penjajah) berakhir dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, dengan mencabut Agrarische Wet (Staatsblad 1870 No. 55) dan Agrarische Besluit (Staatsblad 1870 No. 118). Karena menimbulkan ketidakpastian hukum (dualisme) maka demi hukum Eigendom Verponding harus dikonversi menjadi hak atas tanah Indonesia. **(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 2)**
15. Bahwa Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. **(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 3)**
16. Bahwa Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang Pelaksanaan Ketentuan Konversi Hak Eigendom, yaitu:
1. *Pasal 2: **Orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah** (selanjutnya dalam Peraturan ini disingkat: KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu.*
  2. *Pasal 6: Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai **dikonversi menjadi hak guna-bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun.***
17. Bahwa penegasan akan jangka waktu hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak barat diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai

Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Pasal 1 mengatur 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. **(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 4)**

18. Bahwa seandainya pun Hak Verponding tersebut dikonversi, Pasal 1, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 adalah tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menegaskan bahwa “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. **(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 5)**
19. Bahwa andaikata benar Posita angka 4 yang menyatakan pada tanggal 17 Januari 1964 dikeluarkan keterangan oleh Kantor Tjabang Pajak Hasil Bumi Djatinegara, maka pejabat yang membuat keterangan mengenai konversi tanah seharusnya adalah **Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT)**, dan keterangan yang dikeluarkan adalah hasil konversi Tanah Hak Guna Bangunan dengan masa berlaku 20 tahun.
20. Bahwa seandainya benar bukti Penggugat tersebut, Eigendom Verponding dimaksud tidak pernah dikonversi menjadi hak atas tanah Indonesia apa pun, sehingga demi hukum tanah bersangkutan langsung menjadi tanah negara.
21. Bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak yang sah sebagai dasar gugatan, karena Penggugat mengklaim memiliki hak atas tanah berdasarkan Eigendom Verponding yang merupakan hak peninggalan penjajah kolonial yang sudah dihapuskan sejak kemerdekaan negara Republik Indonesia, maka mohon Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan a quo.

#### **D. Penggugat Tidak Pernah Menguasai Tanah Objek Gugatan**

22. Bahwa Petitum poin (12) halaman 15 Gugatan, menuntut:

*“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Objek Sengketa dari penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun dan/atau menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak*



*manapun untuk membayar sebagai ganti untung selanjutnya penggugat melepaskan sebagian objek sengketa atas penguasaan lahan Kantor Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Provinsi DKI Jakarta, Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam (Blanwir).”*

23. Bahwa Posita poin (17) halaman 10 Gugatan, mendalilkan:

*“Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memanfaatkan objek sengketa selama kurang lebih lima puluh lima (55) tahun, maka Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar sebagai ganti untung kepada penggugat selanjutnya melepaskan sebagian objek sengketa atas penguasaan lahan dengan batas-batas Utara (Jalan KH. Zainul Arifin), Timur (Jalan Pemadam), Selatan (Jalan Petojo Barat V), dan Barat (Jalan KH. Moh. Mansyur).”*

24. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak membuktikan sejak kapan Rd. Moelja Wiranata Koesoemah dan Rd. Njimas Momoh Sari atau ahli warisnya menguasai tanah objek perkara, Penggugat hanya mendalilkan bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah berdasarkan Surat Eigendom Verponding, **sementara sejarah kepemilikan dan penguasaan Penggugat tidak pernah ada.**

25. Sehingga dengan berdasarkan pada fakta-fakta sejarah, Tergugat terbukti mempunyai catatan sejarah tentang riwayat dari tanah yang dapat dibuktikan, sementara pihak Penggugat tidak dapat membuktikan atau setidaknya-tidaknya menunjukkan catatan sejarah yang mengacu kepada pembuktian bahwa para Penggugat adalah pemilik dari objek tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatan a quo.

26. Bahwa adapun catatan sejarah yang membuktikan bahwa diatas tanah objek gugatan, sejak tahun 1919 telah dipergunakan oleh Tergugat dan diatasnya telah berdiri bangunan kantor **Brandweer Batavia yang selanjutnya berubah menjadi Dinas Kebakaran DKI Jakarta**, sebagaimana tercatat dalam prasasti yang tersimpan di Kantor Dinas Kebakaran DKI Jakarta yang diberikan oleh Masyarakat Kaum Betawi, dimana secara jelas tercatat dalam prasasti tulisan **“ Tanda Peringatan Brandweer Batavia 1919-1929 tertanggal 1 Maret 1929”**. (Bukti T.I, T.II, TT.IV – 6)

27. Bahwa penguasaan Tergugat pada tanah objek gugatan sejak tahun 1919 juga tercatat dalam buku G.H. Winokan berjudul **“Dari Brandweer**

**Batavia Ke Dinas Kebakaran DKI Jakarta”** pada tahun 1993 dan beberapa artikel yang telah dimuat dalam media cetak nasional dan dokumen sejarah lainnya yang berada di Museum Pemadam Kebakaran di Taman Mini Indonesia Indah, dimana dicatatkan bahwa *Burgemeester* (Walikota) mendirikan kantor sederhana untuk Brandweer Batavia (Pemadam Kebakaran) disebelah lapangan pacuan kuda *Batavia Buitenzorg Weedloop Societeit/BBWS*. **(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 7)**

28. Bahwa penguasaan dan pengelolaan sejak dahulu oleh Tergugat tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana jelas disebutkan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, angka 3, yang menyebutkan:

*“Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah. Penguasaan tanah yang belum bersertifikat oleh pemerintah dengan itikad baik, terus menerus, untuk kepentingan umum, tanah mana telah tercatat sebagai barang milik negara, bukan merupakan perbuatan melawan hukum.”* **(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 8)**

29. Bahwa sebaliknya Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai tanah objek gugatan sehingga Penggugat tidak pernah ada riwayat pemilikan dengan tanah objek perkara. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim berkenan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak.

#### **E. Gugatan Penggugat Telah Kadaluarsa**

30. Bahwa Petitum poin (12) halaman 15 Gugatan, menuntut:

*“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Objek Sengketa dari penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun dan/atau menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun untuk membayar sebagai ganti untung selanjutnya penggugat melepaskan sebagian objek sengketa atas penguasaan lahan Kantor Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Provinsi DKI Jakarta, Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam (Blanwir).”*

31. Bahwa Posita pon (17) halaman 10 Gugatan, mendalilkan:

*“Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II **menguasai dan memanfaatkan objek sengketa selama kurang lebih lima puluh lima***

**(55) tahun**, maka Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar sebagai ganti untung kepada penggugat selanjutnya melepaskan sebagian objek sengketa atas penguasaan lahan dengan batas-batas Utara (Jalan KH. Zainul Arifin), Timur (Jalan Pemadam), Selatan (Jalan Petojo Barat V), dan Barat (Jalan KH. Moh. Mansyur).”

32. Bahwa Pasal 1967 KUHPerdata, mengatur:

*“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, **hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun**, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.”*

33. Bahwa objek gugatan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diterbitkan Kantor Agraria Jakarta Pusat pada tanggal 28 Maret 1981 dan tanggal 15 Agustus 1985.

34. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 yang mengatur sebagai berikut:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka **pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu** tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.” (Bukti T.I, T.II, TT.IV – 9)*

35. Bahwa hak yang didalilkan Penggugat adalah hak barat berupa Eigendom Verponding yang mengenal daluarsa, khususnya tanah konversi hak barat yang diatur ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980.

36. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka diketahui bahwa gugatan atas tanah *a quo* telah melampaui jangka waktu 5 tahun sejak adanya sertifikat tanah (tahun 1985) dan juga melewati waktu 30 tahun

sejak dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat (tahun 1919). Demikian gugatan a quo sudah daluarsa, mohon Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan ini.

**F. Tanah Objek Gugatan adalah Barang Milik Daerah atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Berdasarkan Sertifikat Hak Pakai**

37. Bahwa Petitum poin (13) halaman 16 Gugatan, Penggugat menuntut:

*“Menyatakan batal demi hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 00078, Kelurahan Duri Pulo dan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 000242, Kelurahan Duri Pulo dan/atau Hak dan nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding 5202 dan/atau 8202.”*

38. Bahwa mengutip Posita poin (17) halaman 10 Gugatan, Penggugat telah mengetahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memanfaatkan objek sengketa selama kurang lebih lima puluh lima (55) tahun berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00078, Kelurahan Duri Pulo dan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 000242, Kelurahan Duri Pulo.

39. Bahwa alas hak Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek perkara adalah adalah hak pakai atas tanah negara, berupa:

- Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diterbitkan Kantor Agraria Jakarta Pusat pada tanggal 28 Maret 1981, dan **(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 10)**
- Sertifikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diterbitkan Kantor Agraria Jakarta Pusat pada tanggal 15 Agustus 1985. **(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 11)**

40. Bahwa Hak pakai adalah hak untuk menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana diatur Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Demikian pula tersurat dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo, bahwa tanah tersebut berasal dari tanah Negara. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 51 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, berbunyi:

*“Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai selama dipergunakan meliputi: **Tanah Negara.**” (Bukti T.I, T.II, TT.IV – 12)*

41. Bahwa hingga saat ini, tanah objek perkara masih dimanfaatkan dengan berbagai kepentingan umum yaitu Kantor Dinas Gulkarmat Prov. DKI

Jakarta, Kantor BPBD Prov. DKI Jakarta, Kantor Suku Dinas Gulkarmat Jakarta Pusat, Puskesmas Kelurahan Duri Pulo, SDN 07 Duri Pulo, GPIB Bukit Zaitun dan Masjid At-Taqwa. Demikian pula dalam Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat tersebut tertulis jangka waktu selama dipergunakan untuk kepentingan dinas, sebagaimana diatur Pasal 52 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, berbunyi:

*“Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.”*

42. Bahwa selanjutnya berdasarkan daftar Barang Milik Daerah (BMD) tanah yang menjadi objek gugatan juga telah tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A, dengan Kode Barang 131010104001, Nomor Register 000001, Jenis Barang Tanah Bangunan Kantor Pemerintah, beralamat di Jl. K.H. Zainul Arifin No. 71, RT/RW. 010/010, Duri Pulo, Jakarta Pusat dengan dasar Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo Atas Nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

**(Bukti T.I, T.II, TT.IV – 12)**

43. Bahwa tanah objek perkara adalah barang milik daerah atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah tidak berdasar, mohon Majelis Hakim berkenan menolak gugatan Penggugat.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus perkara dalam Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vanklijk verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak **TURUT TERGUGAT I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III**, melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 26 Agustus 2025, pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **A. KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MELAINKAN KEWENANGAN DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA)**

1. Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan oleh Penggugat Terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).

1.1 Bahwa walaupun yang menjadi objek gugatan perkara adalah sengketa kepemilikan tanah dengan menunjuk lokasi aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan bukti kepemilikan adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diterbitkan Kantor Agraria Jakarta Pusat pada tanggal 28 Maret 1981 dan tanggal 15 Agustus 1985, namun Penggugat mendalilkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :

- a. Dalam angka 17 Posita Gugatan a quo *“Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Para Turut Tergugat telah memenuhi kualifikasi Tindakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara...dst”*;
- b. Kemudian dipertegas kembali oleh Penggugat sebagaimana dalam angka 2 (dua) petitum gugatan a quo *“menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat”*.

1.2. Bahwa dalam perkara a quo ini kedudukan Penggugat adalah warga masyarakat sedangkan Para Tergugat dan Para Turut

Tergugat merupakan Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara;

- 1.3. Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut pada angka ke-1 di atas, jelas gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) bukan gugatan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
- 1.4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 4 (empat) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan *Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyebutkan:  
*“sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”*;
- 1.5. Bahwa perbuatan melawan hukum yang telah didalilkan oleh Penggugat tidak didasarkan pada Pasal 1365 KuhPerdata sehingga semakin jelas gugatan Penggugat masuk dalam kategori perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/Atau Badan Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019;
- 1.6. Bahwa dalil perbuatan melawan hukum Penggugat sebagaimana angka ke-1 di atas telah memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 11 Jo. Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo karena yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

- 1.7. Bahwa sesuai dalil-dalil yang telah diajukan di atas, gugatan a quo diajukan oleh Penggugat sebagai warga masyarakat kepada Para Tergugat dan Para Tergugat yaitu Pejabat Pemerintah yang substansi gugatannya adalah merupakan gugatan perbuatan melanggar hukum oleh Badan Pemerintah yang menyatakan tidak sah tindakan Pejabat Pemerintahan dan menuntut pembayaran ganti rugi, dengan demikian gugatan a quo ini masuk dalam ketentuan yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 sehingga merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa, memutus dan mengadilinya;
2. Bahwa Sertifikat Hak Pakai milik Tergugat I dan II oleh Penggugat mintakan dinyatakan batal demi hukum, merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dikarenakan merupakan Keputusan Tertulis yang dikeluarkan Badan/Pejabat Pemerintahan, yakni :
  - 2.1. Sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut :

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

*“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”.*

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

*“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara adalah Ketetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”.*
  - 2.2. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, Rumusan



Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 3 (tiga) huruf a Pemerintah, objek gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara meliputi :

- 1) *Penetapan tertulis dan/atau tindakan faktual;*
  - 2) *Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Pemerintah;*
  - 3) *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);*
  - 4) *Bersifat :*
    - *Konkret-Individual (contoh Keputusan Izin Mendirikan Bangunan, dsb);*
    - *Abstrak-Individual (contoh Keputusan tentang syarat-syarat pemberian perizinan);*
    - *Konkret Umum (contoh Keputusan tentang penetapan upah minum regional, dsb).*
  - 5) *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 BKPM, izin lingkungan);*
  - 6) *Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum (contoh, LHP Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan BPKP, dsb).*
- 2.3. Bahwa Sertifikat Hak Pakai milik Tergugat telah memenuhi unsur kumulatif Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum yang bersifat Konkret, Individual dan Final;
- 2.4. Bahwa mencermati permohonan Penggugat sebagaimana petitum gugatan a quo yang menyatakan batal demi hukum penerbitan Sertifikat Hak Pakai yang merupakan Keputusan

Tata Usaha Negara. Permohonan tersebut harus diajukan terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk diuji, diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebagaimana telah diatur secara tegas dalam ketentuan sebagai berikut :

Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

*“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.*

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan terhadap gugatan a quo yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadilinya adalah Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan demikian cukup beralasan eksepsi kompetensi absolut ini untuk dikabulkan dengan menyatakan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo dan gugatan a quo tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

#### **B. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBELS)**

4. Bahwa dalam Petitum gugatan a quo maupun dalam posita gugatan a quo, penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam perkara ini Turut Tergugat I s.d. Turut Tergugat III masuk sebagai Para Turut Tergugat yang didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
5. Bahwa namun demikian, terhadap dalil Penggugat tersebut terhadap Turut Tergugat I s.d. III tidak dapat dijelaskan tindakan Turut Tergugat I s.d. III lakukan terhadap Penggugat sehingga dapat didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut. Bahwa seharusnya Para Turut Tergugat dalam perkara a quo ini cukup dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan, tidak lebih harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

6. Bahwa apabila memang benar Turut Tergugat I s.d III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat seharusnya Penggugat dapat menguraikan hal tersebut dalam posita gugatan tidak secara tiba-tiba mendalilkan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menguraikan tindakan yang telah dilakukannya.
7. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menguraikan tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat khususnya Turut Tergugat I s.d III dalam gugatan a quo.
8. Bahwa kemudian kecerobohan Penggugat berlanjut dengan menghukum Para Turut Tergugat membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat. Turut Tergugat I s.d. III tidak mengerti dengan pola pikir Penggugat dengan meminta ganti rugi tersebut sedangkan Penggugat saja tidak dapat menguraikan perbuatan yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat khususnya Turut Tergugat I s.d. III, sehingga secara hukum dalil dan tuntutan Penggugat melakukan kesalahan fatal yang menjadikan gugatan a quo tidak jelas dan kabur (obscure libel);
9. Bahwa selain itu penggugat meminta kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk dihukum membayar kerugian yang di derita oleh Penggugat yakni :
  - 9.1. sebesar Rp. 2.203.320.000.000,- (dua triliun dua ratus tiga miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah) sehingga patut gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
  - 9.2. Biaya menggunakan jasa pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  - 9.3. Kerugian Inmateril sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah).
10. Bahwa dalil kerugian yang dikemukakan oleh Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak jelas dasarnya, atas dasar dan perhitungan apa Penggugat mengklaim telah mengalami kerugian dengan angka yang begitu sangat besar.
11. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI telah memberikan pendirian yang tegas terhadap perhitungan - perhitungan kerugian yang diajukan tanpa ada dasar yang konkrit, sebagai berikut :

Nomor Putusan	Penjelasan/Kaidah Hukum
Putusan 550 K/SIP/1979 Tanggal 18 Mei 1980	Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut
Putusan 588 K/SIP/1983 Tanggal 28 Mei 1984	Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak
Putusan 3176 K/PDT/1988 Tanggal 3 April 1990	Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.

12. Bahwa oleh karena dasar penghitungan ganti kerugian Penggugat hanya didasarkan oleh asumsi Penggugat saja dan sesuai dengan Yurisprudensi di atas, maka Tergugat menolak dengan tegas dalil kerugian sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Penggugat dan mengenai kerugian yang tidak dirinci oleh Penggugat menjadikan gugatan a quo tidak jelas dan kabur (obscure libel) sehingga patut gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**C. GUGATAN KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).**

13. Bahwa untuk terang dan jelasnya gugatan a quo, maka seharusnya Penggugat menjadikan pihak-pihak lain yang berada pada objek gugatan sebagai para pihak, sebagai berikut :
- a. Kantor Badan Penanggulangan Bencana Daerah Provinsi DKI Jakarta;
  - b. Bangunan Puskesmas Kelurahan Duri Pulo;
  - c. Gedung Sekolah SDN 07 Duri Pulo;
  - d. Gereja GPIB Bukit Zaitun;
  - e. Masjid At-Taqwa;

f. Reservoir Zainul Arifin milik PDAM Jaya.

14. Bahwa pihak lain sebagaimana angka ke-7 di atas, memiliki bangunan yang berada didalam lokasi objek gugatan namun demikian dikarenakan kecerobohan Penggugat, pihak- pihak tersebut tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo.
15. Bahwa kemudian dalam angka 12 (dua belas) Petitum gugatan a quo, Penggugat menuntut "*Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Objek Sengketa dari penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun dan/atau menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun untuk membayar sebagai ganti untung selanjutnya penggugat melepaskan sebagian objek sengketa atas penguasaan lahan Kantor Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Provinsi DKI Jakarta, Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam (Blanwir)*", akibat hukum dari permohonan pengosongan yang diajukan Penggugat ini memiliki akibat hukum dari pemilik bangunan sebagaimana angka ke-7 di atas;
16. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menjadikan pihak lain sebagaimana angka ke-7 di atas dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo Kurang Pihak sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975 yang menyebutkan pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap, oleh karenanya secara hukum patut gugatan a quo ini dinyatakan kurang pihak dan dinyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

#### **D. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN**

17. Bahwa mencermati keseluruhan isi gugatan a quo, Penggugat mendalilkan berhak atas bidang tanah yang saat ini menjadi objek gugatan, namun disatu sisi Penggugat lupa, bahwa selama ini Penggugat tidak pernah sama sekali menguasai fisik objek gugatan ini, hal ini sesuai dengan dari posita gugatan a quo yang tidak ada pengakuan dari Penggugat yang mendalilkan menguasai fisik objek gugatan, justru Penggugat mengakui Tergugat I telah menguasai fisik objek gugatan.

18. Bahwa fakta lain berdasarkan catatan sejarah menunjukan Tergugat I telah menguasai objek gugatan sejak Tahun 1919 dan dipergunakan sebagai Kantor Brandweer Batavia yang kemudian berubah menjadi Dinas Kebakaran DKI Jakarta dan saat ini objek gugatan telah memiliki legalitas hukum berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
19. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo, maka Turut Tergugat I s.d.III mohon untuk gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana Yurisprudensi :
  - 19.1. Yurisprudensi MARI Nomor 442/K/SIP/1973 Tanggal 8 Oktober 1973 *“Gugatan dari seseorang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*;
  - 19.2. Yurisprudensi MARI Nomor 1343/K/SIP/1975 Tanggal 15 Mei 1979 *“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formal”*.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

20. Bahwa Turut Tergugat I. s.d. III menolak dengan tegas keseluruhan semua isi dalil-dalil gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya.
21. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I s.d. III dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
22. Bahwa objek gugatan merupakan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan oleh Tergugat I dengan bukti kepemilikan Tergugat I adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diterbitkan Kantor Agraria Jakarta Pusat pada tanggal 28 Maret 1981 dan tanggal 15 Agustus 1985.
23. Bahwa Penggugat baru mengajukan gugatan pada saat ini yang meminta agar SHP tersebut dinyatakan batal demi hukum, dikaitkan dengan ketentuan dari Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 yang mengatur sebagai berikut:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.*

24. Bahwa berdasarkan uraian dan ketentuan tersebut di atas, SHP tersebut telah terbit lebih dari 30 Tahun sehingga menyebabkan Penggugat telah kehilangan haknya untuk menuntut agar SHP objek gugatan dinyatakan batal demi hukum.

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

#### **DALAM EKSEPSI**

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

#### **DALAM POKOK PERKARA**

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak **TURUT TERGUGAT V**, melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 25 Agustus 2025, pada pokoknya sebagai berikut :

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS MENGAJUKAN GUGATAN**

- a. Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat, yang intinya menyatakan Sebagai ahli waris dari Almarhum Rd. Moelja Wiranata Koesoemah dan Almarhumah Rd. Hj. Njimas Momoh Sari yang merupakan pemilik sah sebidang tanah dengan Eigendom Verponding

Nomor 5202 dan/atau 8202 seluas 229.536 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Karesidenan Batavia, Kabupaten Batavia, Kecamatan Weltevreden, Kelurahan Tanah Abang, Desa Petodjo (yang sekarang menjadi wilayah Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

- b. Bahwa berdasarkan UU No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir disebutkan bahwa

Pasal 1 ayat (2)

*“Tanah eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau, yang menjadi hak milik seseorang atau suatu badan hukum atau mulik bersama dan beberapa orang atau beberapa badan hukum, diperlakukan sebagai tanah partikelir”;*

Pasal 3

*“Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara”;*

Pasal 8 ayat (2)

*“atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti kerugian”.*

- c. Bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi 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 mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam Pasal 21 Undang-undang No.5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;*

- d. Bahwa Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan sebagai berikut:



- a) Ketentuan Pasal 2 dan 3, disebutkan bahwa *Hak Eigendom atas tanah yang dimiliki Warga Negara Indonesia dapat dikonversi menjadi hak milik dengan syarat dalam jangka waktu enam (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 Eigendommen*;
- b) ketentuan Pasal 4, 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 Eigendommen;
- c) Berdasarkan penjelasan sebagaimana dimaksud diatas dapat diketahui bahwa sejak tahun 1980 seluruh tanah yang berstatus Hak Eigendom sudah tidak ada lagi karena konversi atau telah berakhir masa berlakunya bagi tanah Hak Eigendom yang dikonversi menjadi HGB, selanjutnya setelah lewat jangka waktu dimaksud maka status tanahnya menjadi tanah Negara.
- e. Berdasarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru bekas pemegang hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak barat dapat diberikan hak baru atas tanahnya dengan syarat bekas pemegang haknya hanya mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunannya. Apabila ternyata bekas pemegang Hak Eigendom tidak menguasai dan tidak mengusahakan atau menggarap tanah tersebut maka tanahnya diprioritaskan akan diberikan kepada pihak yang menguasai dan mengusahakan atau menggarap tanahnya;
- f. Bahwa berdasarkan PMA No.2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 2 menyatakan;
  - 1) *Orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah*

*(selanjutnya dalam Peraturan ini disingkat: KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu;*

*2) Bagi orang-orang warganegara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraan itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah No.20 tahun 1959, pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang No.62 tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warganegara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan KKPT yang bersangkutan.*

g. Bahwa berdasarkan Pasal 95 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa:

*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) mendasarkan 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 iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas Tanah; dan*

*d) penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain*

h. Dengan demikian, Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah berdasarkan eks Eigendom Verponding No. 5202 dan atau 8202, tidak dikuasai dan diusahakan oleh Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Ketentuan Konversi Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1960 sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap tanah

Eigendom Verponding tersebut karena telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan.

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Turut Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan:

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT V; dan
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa terhadap objek perkara yang diklaim oleh penggugat adalah sebagian dari bidang tanah tersebut telah terbit sertipikat yaitu;
  - a) Sertipikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo tercatat atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, terbit pada tanggal 28-03-1981 seluas 34.440 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 38/1981 tanggal 17-01-1981 terbit berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kep. DKI Jakarta Nomor 235/54/I/HP/P/I/1981 tanggal 28-02-1981;
  - b) Sertipikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo tercatat atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, terbit pada tanggal 15-08-1985 seluas 2.282 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 270/1985 tanggal 09-02-1985 terbit berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kep. DKI Jakarta Nomor 632/31/I/HP/P/Pemda/1985 tanggal 23-03-1985.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat V, agar yang terhormat Majelis Hakim Memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### **I. Dalam Eksepsi**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat V;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak diterima.

### **II. Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, Turut Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak **TURUT TERGUGAT VI**, melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 29 Agustus 2025, pada pokoknya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa TURUT TERGUGAT VI menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

**1. PENGUGAT TIDAK BERKOMPETEN MENGAJUKAN GUGATAN**

- a. Bahwa PENGUGAT mendalilkan memperoleh warisan bidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5202 dan/atau 8202 dengan luas 229.536M2 terletak di Kelurahan Duri Pulo (dahulu Desa Petodjo).
- b. Bahwa berdasarkan uraian gugatan PENGUGAT tidak pernah menguasai bidang tanah aquo, namun saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I.
- c. Bahwa tanah yang diklaim PENGUGAT sebagaimana dalil gugatannya Penggugat terkena Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir dalam **Pasal 1 ayat (2)** menyatakan :

*“Tanah Eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau, yang menjadi milik seseorang atau suatu badan hukum atau milik bersama dari beberapa orang atau beberapa badan hukum, diperlakukan sebagai tanah **partikelir** “.*

Sedangkan dalam **Pasal 3** menyatakan :

*“Sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini (tgl. 13-1-1958) demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi **tanah Negara** ”.*

Sedangkan pada **Pasal 8 ayat 2** menyatakan :

*“Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian“.*

- d. Sehingga mengacu pada peraturan tersebut diatas, tanah bekas Eigendom Verponding No. 5202 dan/atau 8202 nyatanya tidak pernah dikuasai dan diusahakan oleh Rd. MOELIA WIRANATA KOESOEMAH dan atau Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI selaku Kedua Orangtua kandung PENGUGAT sehingga PENGUGAT tidak berhak diberikan ganti rugi dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek tanah *aquo*, sehingga peralihan hak pewarisan antara Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI dengan PENGUGAT tidak sah dan tidak mempunyai hubungan hukum, maka TURUT TERGUGAT VI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**2. GUGATAN PENGUGAT KABUR (Obscur Libels)**

- a. Bahwa Gugatan PENGUGAT tidak menyebutkan secara jelas letak tanah dan batas-batas bidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5202 dan/atau 8202 dengan luas 229.536M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Duri Pulo, (dahulu Desa Petodjo) Kecamatan Gambir.
- b. Bahwa PENGUGAT memperoleh bidang tanah *aquo* seluas 229.536M<sup>2</sup> sedangkan PENGUGAT hanya mempermasalahkan tanah tersebut hanya seluas 36.722 M<sup>2</sup>, sehingga sisa luas tanah yang diperoleh PENGUGAT tersebut letaknya dimana dan saat ini dikuasai atau dimiliki oleh pihak lain tidak disebutkan dan tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka gugatan PENGUGAT kabur atau tidak jelas.
- c. Bahwa baik PENGUGAT maupun Rd. HJ. NJIMAS MOMOH SARI tidak pernah menguasai atau mengusahakan bidang tanah *aquo*, apalagi mengetahui letak dan batas-batas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5202 dan/atau 8202 dengan luas 229.536 M<sup>2</sup>.
- d. Bahwa dengan tidak mengetahui letak dan batas-batas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5202 dan/atau dengan luas 229.536 M<sup>2</sup> maka gugatan PENGUGAT kabur, sehingga TURUT TERGUGAT VI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima eksepsi TURUT TERGUGAT VI dengan menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.
- e. Bahwa Yurisprudensi MARI tgl. 17 April 1979 No.1149.K/Pdt/75, intinya berisi dalam suatu gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah, batas-batas obyek sengketa maka gugatan tidak dapat diterima.

- f. Bahwa Yurisprudensi MARI tgl. 21-08-1973 No. 565.K/SIP/1973 dalam perkara Oei Nai Tjo lawan Ng Janda Tjoe bin Nio, Said bin Salam, Gubernur DKI Jakarta, Jawatan Pekerjaan Umum yang menyebutkan apabila obyek gugatan tidak jelas maka gugatan Penggugat tidak diterima.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT VI menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT VI mohon apa yang disampaikan pada eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa terhadap objek perkara yang diklaim oleh penggugat adalah sebagian dan bidang tanah tersebut telah terbit sertifikat yaitu;
  - a) Sertipikat Hak Pakai Nomor 78/Dun Pub tercatat atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, terbit pada tanggal 28-03-1981 seluas 34.440 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 38/1981 tanggal 17-01-1981 terbit berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kep. DKI Jakarta Nomor 235/54/I/HP/P/I/ 1981 tanggal 28-02-1981;
  - b) Sertipikat Hak Pakai Nomor 242/Dun Pub tercatat atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, terbit pada tanggal 15-08-1985 seluas 2.282 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 270/1985 tanggal 09-02-1985 terbit berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kep. DKI Jakarta Nomor 632/31/I/HP/P/Pemda/ 1985 tanggal 23-03-1985.

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat VI.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, Turut Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak **TURUT TERGUGAT VII**, melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 25 Agustus 2025 pada pokoknya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI:**

Bahwa Turut Tergugat VII mohon segala sesuatu yang sudah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara dan Turut Tergugat VII akan menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

**A. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Declinatory Exceptions*).**

1. Bahwa memperhatikan petitum Penggugat pada surat gugatan halaman 16 (enam belas) angka 13 (tiga belas) yang memohon kepada Majelis Hakim menyatakan antara lain “*Menyatakan Batal Demi Hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 00078/Duri Pulo dan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 00242/Duri Pulo dan Nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding Nomor 5202 dan/atau 8202*”, mohon Majelis Hakim mempertimbangkan hal berikut:
  - a. Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 2 (dua) huruf a yang menyatakan: “*Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)*”;
  - b. Bahwa persoalan hukum tersebut dengan mencermati ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dalam ketentuan:
    - Pasal 1 angka 4 yang menyatakan: “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat

Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi yang sesuai ketentuan peraturan perundangan”;

- Pasal...
- Pasal 2 ayat (1) menguraikan bahwa Perkara Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- Pasal 11 disebutkan dengan tegas bahwa “Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis di atas, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa, mengadili maupun memutus perkara *a quo* dikarenakan petitum Penggugat secara hukum masuk dalam kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Turut Tergugat VII mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar menjatuhkan Putusan Sela dan/atau gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

#### **B. Eksepsi Tentang Kedudukan Hukum Penggugat (*legitima persona standi in judicio*).**

1. Bahwa setelah mencermati keseluruhan dalil-dalil surat gugatan Penggugat tertanggal 3 Juni 2025 yang terdaftar dengan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 337/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Pst., Penggugat intinya mendalilkan memiliki tanah yang diperoleh melalui hibah dari orang tuanya yang bernama alm. Rd. Hj. Njimas Momoh Sari yang terletak di Jalan Kyai Haji Zainul Arifin Nomor 71, Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 8202 atas nama Rd. Hj. Njimas Momoh Sari Soemanta Adipatoekoer Koesoemah seluas ±229.536 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh sembilan lima ratus tiga puluh enam meter persegi) dan telah terdaftar pada Kantor Tjabang Pajak Hasil Bumi Djatinegara dengan Nomor Buku Pendaftaran Huruf C Verp. 8202 sebagai tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia;



2. Bahwa sebagaimana dalil penggugat di atas, mohon Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Penggugat orang yang mempunyai hubungan hukum dengan objek perkara sehingga Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan, dengan mempertimbangkan hal berikut:
  - a. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (PMA 2/1960), Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok – Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak - Hak Barat, dalam hukum pertanahan nasional tidak dikenal lagi hak-hak barat, karena dengan berlakunya UUPA dan PMA 2/1960 semua tanah bekas hak barat telah dikonversi menjadi hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA;
  - b. Bahwa khusus terhadap Hak Eigendom yang oleh bekas pemegang haknya tidak dilakukan konversi menjadi Hak Milik, secara otomatis haknya berubah menjadi HGB dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980, sehingga status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
  - c. Bahwa terhadap tanah bekas hak barat selanjutnya diatur dalam Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan tidak berlaku alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dan menetapkan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
3. Berdasarkan alasan-alasan yuridis atau ketentuan di atas, kemudian dihubungkan dengan dokumen-dokumen Penggugat yang dijadikan Penggugat untuk membuktikan hubungan hukum mereka dengan tanah objek perkara, terbukti bahwa bukti tertulis tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga oleh karena itu mohon Majelis Hakim mempertimbangkan Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan perkara *a quo* kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah objek perkara, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet*

*onvankelijke verklaard*) dengan alasan Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan (*Persona standi in judicio*).

### C. Eksepsi Daluarsa.

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas penguasaan bidang tanah yang merupakan bagian dari luas *Eigendom Verponding* Nomor 8202 atas nama Rd. Hj. Njimas Momoh Sari Soemanta Adipatoekoer Koesoemah seluas  $\pm 229.536 \text{ m}^2$  dan telah terdaftar pada Buku Pendaftaran Huruf C Verp. 8202 sebagai tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia yang diperoleh dari orang tuanya tersebut tidak pernah menjual seluruhnya maupun sebagian kepada pihak lain;
2. Bahwa penguasaan tersebut, Tergugat I *in casu* Dinas Pemadam Kebakaran dan Penanggulangan Bencana DKI Jakarta dan Tergugat II *in casu* Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta telah menguasai sejak Tahun 1970, terdiri dari 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut:
  - a. Sebidang tanah seluas  $\pm 34.440 \text{ m}^2$  (tiga puluh empat ribu empat ratus empat puluh meter persegi) yang telah bersertipikat Hak Pakai Nomor 00078/Duri Pulo dan dipergunakan sebagai Kantor Dinas Pemadam Kebakaran dan Penanggulangan Bencana DKI Jakarta yang terletak di Jalan Kyai Haji Zainul Arifin Nomor 71, Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:
    - Utara : Jalan Kyai Haji Zainul Arifin
    - Timur : Jalan Pemadam
    - Selatan : Jalan Petojo Barat V
    - Barat : Jalan KH. Moh. Mansyur
  - b. Sebidang tanah seluas  $\pm 2.282 \text{ m}^2$  (dua ribu dua ratus delapan puluh dua meter persegi) yang telah bersertipikat Hak Pakai Nomor 000242/Duri Pulo dan dipergunakan sebagai Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) Melati dan Lapangan Basket Pemadam yang terletak di Jalan Petojo Barat XI Nomor 5 RT.12/RW.01, Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:
    - Utara : Jalan Petojo Barat V
    - Timur : Jalan Petojo Barat XI
    - Selatan : Kantor Kelurahan Duri Pulo

- Barat : Jalan Petojo Barat XII

3. Apabila ditelusuri tenggang waktu penguasaan Tergugat sejak Tahun 1970 sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00078/Duri Pulo telah terbit pada Tahun 1981 serta Sertipikat Hak Pakai Nomor 000242/Duri Pulo telah terbit pada Tahun 1985, maka hingga gugatan *a quo* diajukan didepan persidangan maka telah melampaui waktu 30 Tahun. Oleh karenanya tuntutan Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dapat dikatakan sebagai gugatan daluarsa;
4. Bahwa Putusan Pengadilan yang berhubungan hukum adat juga mengenal lewatnya waktu (daluwarsa) yang menghapuskan hak atau memperoleh suatu hak. KUH Perdata menentukan batas waktu secara tegas, yakni 30 tahun, dalam hukum adat mengenal “lembaga” yang lewatnya waktu tertentu seperti juga dalam KUH Perdata. Lembaga daluwarsa maupun *rechtsverwerking* berpijak pada azas kepastian hukum (*rechtszekerheid*);
5. Dalam hukum adat lamanya waktu tersebut tidak ditentukan secara umum seperti KUH Perdata – lewatnya waktu 30 (tiga puluh) Tahun. Namun waktu tersebut ditentukan secara kasuistis, berdasarkan keadaan-keadaan tertentu dan sidat penguasaan dengan itikad baik yang berlangsung dalam jangka waktu sekian lama (tertentu) secara terus menerus, maka hukum menganggap orang yang semula berhak – melepaskan haknya. Sebaliknya orang yang menguasainya secara terus menerus memperoleh hak. Dalam berbagai yurisprudensi ditentukan ialah: 15, 18 tahun, 20 tahun, yang terlama 30 (tiga puluh) Tahun (sama dengan KUH Perdata);
6. Bahwa sebagai pertimbangan yudiris dapat disampaikan beberapa ketentuan hukum menyikapi gugatan yang bersifat daluarsa sebagai berikut:
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 210 K/Sip/1975 menyebutkan “*Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena Para Penggugat telah persoalannya selama 25 tahun dan harus dianggap menghilangkan haknya secara daluarsa (Recht Verwerking)*”;
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 329 K/Sip/1957 menyatakan “*Orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya*

*selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (Recht Verwerking);*

- KUHPerdara pasal 1963, mengatur bahwa “*Siapa dengan itikad baik dan berdasarkan sesuatu alasan hak memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atau tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa dengan suatu penguasaan 20 tahun*”;
- KUHPerdara pasal 1967, mengatur bahwa semua tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) Tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya kadaluarsa itu tidak perlu menunjuk suatu alasan hak dan terhadapnya tidak dapat diajukan tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”;
- Bahwa putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 499 K/Sip/1970, menyatakan “*Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/ batal dan saat mengajukan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik*”.

7. Bahwa dari uraian di atas, sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

#### **D. Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Persona (*Exseptio in Persona*).**

1. Bahwa gugatan Penggugat memuat Error In Persona dalam hal Diskualifikasi In Person dan Salah Menarik Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) dengan alasan-alasan yang Turut Tergugat VII akan sampaikan sebagai berikut:

##### **a. Diskualifikasi In Person.**

Bahwa sebagaimana alasan-alasan yuridis yang telah Turut Tergugat VII sampaikan pada Eksepsi Tentang Kedudukan Hukum Penggugat (*legitima persona standi in judicio*) dan Eksepsi Daluarsa yang mana Penggugat mendasarkan pada *Eigendom Verponding* Nomor 8202 dan terhadap klaim kepemilikan tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat sejak Tahun 1970 serta atas penguasaan Tergugat telah terbit Sertipikat Hak Pakai sejak Tahun 1980-an maka Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan dan penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat perkara tersebut.

##### **b. Salah Menarik Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*).**

Bahwa produk hukum yang tertera dalam surat gugatan Penggugat yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor 00078/Duri Pulo dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 000242/Duri Pulo yang keduanya atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, di bukukan dan di dikeluarkan oleh Walikota Wilayah Jakarta Pusat dan terbit berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota serta dalil-dalil gugatan Penggugat dalam positanya, tidak ada suatu tindakan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat VII secara nyata telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai akibat dilakukannya tindakan administratif atau diterbitkannya produk hukum; Oleh karena Penggugat tidak dapat menjelaskan dalam posita gugatannya dalam hal tindakan administratif atau diterbitkannya produk hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII maka tidak ada tindakan administratif atau diterbitkannya produk hukum sehingga kontruksi gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil yang merupakan gugatan Salah Menarik Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*).

2. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana di atas, surat gugatan Penggugat tertanggal 3 Juni 2025 yang terdaftar dengan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 337/Pdt.G/2025/PN.Jkt.Pst., memuat Error In Persona dalam hal Diskualifikasi In Person dan Salah Menarik Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*). Dengan demikian Turut Tergugat VII mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

## **II. DALAM POKOK PERKARA:**

- A. Bahwa Turut Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim, apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara tersebut dan Turut Tergugat VII menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
- B. Bahwa ditariknya Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Turut Tergugat VII dalam Perkara *a quo* tidak dijelaskan oleh Penggugat dalam *Fundamentum Petendi*/Posita gugatan namun petitum dalam gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) menyatakan

dan menetapkan bahwa para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sehingga Turut Tergugat VII akan menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa untuk mengetahui para Turut Tergugat khususnya Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum harus terurai dalam unsur-unsur Pasal 1365 BW yang bersifat kumulatif dengan makna yakni tidak terpenuhinya salah satu unsur tersebut tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
  - a. Adanya unsur perbuatan melawan hukum yang berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/ melawan hukum;
  - b. Adanya unsur kesalahan karena kesengajaan atau kealpaan;
  - c. Adanya unsur kerugian;
  - d. Adanya unsur hubungan sebab antara kerugian dengan perbuatan (Hubungan Kausalitas).
2. Bahwa sebagaimana penjelasan di atas, Turut Tergugat VII i.c Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memohon secara mutatis dan mutandis kepada Majelis Hakim mempertimbangkan hal berikut:
  - a. Bahwa Buku Tanah Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo tercatat pemegang hak atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, di bukukan dan di keluarkan di Jakarta pada tanggal 28 Maret 1981 oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Walikota Wilayah Jakarta Pusat dan terbit berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Nomor 235/54/I/HP/P/1/1981 tanggal 28 Februari 1981, seluas 34.440 m<sup>2</sup> berasal dari Tanah Negara bekas *Eigendom* Nomor 8202 Sebagian;
  - b. Bahwa Buku Tanah Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo tercatat pemegang hak atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, di bukukan dan di keluarkan di Jakarta pada tanggal 15 Agustus 1985 oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Walikota Wilayah Jakarta Pusat dan terbit berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Nomor 632/31/I/HP/P/Pemda/1985 tanggal 23 Maret 1985,

seluas 2.282 m<sup>2</sup> berasal dari Tanah Negara bekas *Eigendom* Nomor 8202 Sebagian;

- c. Berkenaan hal di atas, penerbitan Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo dan Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo bukan merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VII i.c Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan dari keseluruhan dalil posita gugatan Penggugat khususnya terhadap Turut Tergugat VII, tidak ada satupun dalil yang dapat diuraikan secara rinci dan jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII yang menimbulkan kerugian secara langsung bagi Penggugat sebagai akibat dilakukannya tindakan administratif atau diterbitkannya produk hukum;
  - d. Hal mana juga dalam petitum gugatan Penggugat yang tidak ada suatu tuntutan terkait produk hukum yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VII. Oleh karena tiada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII maka tiada hukumnya kerugian yang diderita oleh Penggugat yang mana unsur – unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi yang ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian Turut Tergugat VII menolak dengan tegas dalil dan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan dan menetapkan bahwa para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
- C. Selain itu, gugatan Penggugat mendasarkan kepemilikan objek sengketa berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 8202 atas nama Rd. Hj. Njimas Momoh Sari Soemanta Adipatoekoer Koesoemah seluas ±229.536 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh sembilan lima ratus tiga puluh enam meter persegi) dan telah terdaftar pada Kantor Tjabang Pajak Hasil Bumi Djatinegara dengan Nomor Buku Pendaftaran Huruf C Verp. 8202 sebagai tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia, sehingga Turut Tergugat VII mempertegas kembali dari yang Turut Tergugat VII telah sampaikan pada eksepsi *legitima persona standi in judicio* sebagai berikut:
- 1. Bahwa kebijakan pertanahan pasca terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mencabut peraturan sebagai berikut:

- a. Agrarisch Wet A. 1870 Nomor 55 sebagai yang termuat dalam Pasal 151 Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie” S.1925 Nomor 447;
- b. Algemene domein verklaring S, 1875 Nomor 119 A;
- c. Koninklijk Besluit 16 April 1872 Nomor 29 S.1872 Nomor 117 dan peraturan pelaksanaannya;
- d. Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-Undang ini.

Dengan demikian, adanya UUPA terdapat **Unifikasi** Peraturan Pertanahan di Indonesia dengan berdasarkan pada hukum adat tentang tanah sebagai hukum aslinya sebagian besar rakyat Indonesia.

2. Bahwa Hak Atas Tanah menurut UUPA terkandung pada Pasal 2 UUPA mengenai Hak Menguasai dari Negara yang memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa dan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak memungut hasil hutan dan Hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara (hak gadai, usaha bagi hasil, menumpang dan sewa tanah pertanian)/Pasal 53;
3. Selanjutnya, mengenai hak *Eigendom* sejak berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik sebagaimana ketentuan konversi bagian Kedua Pasal 1 UUPA;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan UUPA (PMA 2/1960), diatur bahwa WNI yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak *Eigendom*, dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 24 September 1960 tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu;



5. Berdasarkan Pasal 3 PMA 2/1960 pada pokoknya hak *Eigendom* yang pemiliknya terbukti WNI tunggal, dicatat oleh KKPT baik pada asli maupun pada grosse aktanya dikonversi menjadi hak milik namun demikian, dalam Pasal 4 PMA 2/1960, diatur bahwa hak *Eigendom* yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT, maka oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 Tahun dan akan berakhir pada tanggal 24 September 1980 serta dengan berakhirnya HGB tersebut, maka status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

D. Oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tidak beralasan hukum dan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat dan para Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga sudah sepantasnya gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya;

E. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat VII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara *a quo* dengan memberikan putusan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat VII untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Tergugat VII memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 20 Juli 2023, akhirnya ditanggapi pihak Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 15 September 2025 yang isi dan

maksudnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini dan untuk singkatnya dianggap telah dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan itu telah mengemukakan tanggapan sebagaimana termuat dalam repliknya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah mengajukan dupliknya.;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti permulaan, saksi maupun ahli walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan surat bukti permulaan yaitu :

1. Bukti TT I, II, III - 1 : Foto Copy Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bukti TT I, II, III – 2 : Foto Copy Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan
3. Bukti TT I, II, III – 3 : Foto Copy Pasal 1 ayat (4), Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintaha (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).;
4. Bukti TT I, II, III - 4 : Foto Copy Pasal 1 ayat (7) dan (8) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diberi tanda TTI,II,III - 1 sampai dengan TT I,II,III-4 telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan pembandingnya dipersidangan telah diberi catatan secukupnya sesuai keadaannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi maupun ahli walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat VII telah mengajukan surat bukti permulaan yaitu :

1. Bukti TT.VII – A : Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang telah dinazagelen.
2. Bukti TT.VII – B : Fotocopy Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang telah dinazagelen.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diberi tanda TT VII-A sampai dengan TT VII-B telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan pembandingnya dipersidangan telah diberi catatan secukupnya sesuai keadaannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat VII tidak mengajukan saksi maupun ahli walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum didalam berita acara persidangan dianggap telah dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum para Tergugat terhadap Penggugat dan supaya menyatakan batal demi hukum sertifikat Hak Milik No. 00078 Kelurahan Duri Pulo dan Sertifikat Hak Pakai No.00242 Kelurahan Duri Pulo dan atau Hak dan nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding 5202 dan/ atau 8202;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat maka dalam jawabannya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi kewenangan mengadili secara absolut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MELAINKAN KEWENANGAN DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA)**

1. Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan oleh Penggugat Terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).
  - 1.1 Bahwa walaupun yang menjadi objek gugatan perkara adalah sengketa kepemilikan tanah dengan menunjuk lokasi aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan bukti kepemilikan adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 78/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 242/Duri Pulo atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diterbitkan Kantor Agraria Jakarta Pusat pada tanggal 28 Maret 1981 dan tanggal 15 Agustus 1985, namun Penggugat mendalilkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :
    - a. Dalam angka 17 Posita Gugatan a quo *“Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Para Turut Tergugat telah memenuhi kualifikasi Tindakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara...dst”*;
    - b. Kemudian dipertegas kembali oleh Penggugat sebagaimana dalam angka 2 (dua) petitum gugatan a quo *“menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat”*.
  - 1.2 Bahwa dalam perkara a quo ini kedudukan Penggugat adalah warga masyarakat sedangkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat merupakan Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara;
  - 1.3 Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut pada angka ke-1 di atas, jelas gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) bukan gugatan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
  - 1.4 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 4 (empat) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyebutkan :

*“sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;*

- 1.5 Bahwa perbuatan melawan hukum yang telah didalilkan oleh Penggugat tidak didasarkan pada Pasal 1365 KuhPerdata sehingga semakin jelas gugatan Penggugat masuk dalam kategori perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Badan Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019;
- 1.6 Bahwa dalil perbuatan melawan hukum Penggugat sebagaimana angka ke-1 di atas telah memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 11 Jo. Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo karena yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;
- 1.7 Bahwa sesuai dalil-dalil yang telah diajukan di atas, gugatan a quo diajukan oleh Penggugat sebagai warga masyarakat kepada Para Tergugat dan Para Tergugat yaitu Pejabat Pemerintah yang substansi gugatannya adalah merupakan gugatan perbuatan melanggar hukum oleh Badan Pemerintah yang menyatakan tidak sah tindakan Pejabat Pemerintahan dan menuntut pembayaran ganti rugi, dengan demikian gugatan a quo ini masuk dalam ketentuan yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 sehingga merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa, memutus dan mengadilinya;
2. Bahwa Sertifikat Hak Pakai milik Tergugat I dan II oleh Penggugat mintakan dinyatakan batal demi hukum, merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dikarenakan merupakan Keputusan Tertulis yang dikeluarkan Badan/Pejabat Pemerintahan, yakni :

- 2.1. Sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut :

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

*“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”.*

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

*“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara adalah Ketetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”.*

2.2. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 3 (tiga) huruf a Pemerintah, objek gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara meliputi :

- 1) *Penetapan tertulis dan/atau tindakan faktual;*
- 2) *Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Pemerintah;*
- 3) *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);*
- 4) *Bersifat :*
  - *Konkret-Individual (contoh Keputusan Izin Mendirikan Bangunan, dsb);*
  - *Abstrak-Individual (contoh Keputusan tentang syarat-syarat pemberian perizinan);*
  - *Konkret Umum (contoh Keputusan tentang penetapan upah minum regional, dsb).*
- 5) *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 BKPM, izin lingkungan);*
- 6) *Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum (contoh, LHP Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan BPKP, dsb).*

2.3. Bahwa Sertifikat Hak Pakai milik Tergugat telah memenuhi unsur kumulatif Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang

berpotensi menimbulkan akibat hukum yang bersifat Konkret, Individual dan Final;

- 2.4. Bahwa mencermati permohonan Penggugat sebagaimana petitum gugatan a quo yang menyatakan batal demi hukum penerbitan Sertifikat Hak Pakai yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Permohonan tersebut harus diajukan terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk diuji, diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebagaimana telah diatur secara tegas dalam ketentuan sebagai berikut :

Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

*“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.*

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat VII dalam Jawabannya juga mengajukan eksepsi Kompetensi absolut pada pokoknya dengan alasan memperhatikan petitum Penggugat pada surat gugatan halaman 16 (enam belas) angka 13 (tiga belas) yang memohon kepada Majelis Hakim menyatakan antara lain *“Menyatakan Batal Demi Hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 00078/Duri Pulo dan Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 00242/Duri Pulo dan Nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding Nomor 5202 dan/atau 8202”*, mohon Majelis Hakim mempertimbangkan hal berikut:

- a. Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 2 (dua) huruf a yang menyatakan: *“Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)”*;
- b. Bahwa persoalan hukum tersebut dengan mencermati ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019

tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dalam ketentuan:

- Pasal 1 angka 4 yang menyatakan: “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi yang sesuai ketentuan peraturan perundangan”;
- Pasal 2 ayat (1) menguraikan bahwa Perkara Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- Pasal 11 disebutkan dengan tegas bahwa “Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili secara absolut tersebut Penggugat mengajukan tanggapan pada pokoknya menolak eksepsi Kompetensi absolut dari Turut Tergugat I, II, III dan VII tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan supaya menyatakan batal demi hukum sertifikat Hak Milik No. 00078 Kelurahan Duri Pulo dan Sertifikat Hak Pakai No.00242 Kelurahan Duri Pulo dan atau Hak dan nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding 5202 dan/ atau 8202;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Para Penggugat nomor 13 para Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan batal demi hukum sertifikat Hak Milik No. 00078 Kelurahan Duri Pulo dan Sertifikat Hak Pakai No.00242 Kelurahan Duri Pulo dan atau Hak dan nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding 5202 dan/ atau 8202;



Menimbang, bahwa dalam ketentuan 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 bunyinya: *“Keputusan Tata Usaha Negara (yang selanjutnya disebut KTUN) 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 obyek dalam perkara aquo adalah sertifikat Hak Milik No. 00078 Kelurahan Duri Pulo dan Sertifikat Hak Pakai No.00242 Kelurahan Duri Pulo dan atau Hak dan nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding 5202 dan/ atau 8202 dimana Para Penggugat meminta sertifikat aquo dibatalkan;

Menimbang, bahwa Sertifikat adalah buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Sertifikat tanah merupakan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk membatalkannya;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat dalam petitum gugatan nomor 13 meminta pembatalan sertifikat Hak Milik No. 00078 Kelurahan Duri Pulo dan Sertifikat Hak Pakai No.00242 Kelurahan Duri Pulo dan atau Hak dan nomor lainnya yang melekat pada Eigendom Verponding 5202 dan/ atau 8202 yang bukan kewenangan Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II , Turut Tergugat III dan Turut Tergugat VII beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

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

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

#### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat VII;

2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara Nomor 337/Pdt.G/2025/PN Jkt.Pst;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.154.000,00 ( satu juta seratus lima puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa tanggal 4 Nopember 2025, oleh kami, Budi Prayitno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Arlen Veronica, S.H., M.H. dan Joko Dwi Atmoko, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 Nopember 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Agustinus Endro Christiyanto, S.H,. M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,Hakim Ketua,

TTDTTD

Arlen Veronica, S.H., M.H.Budi Prayitno, S.H., M.H.

TTD

Joko Dwi Atmoko, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Agustinus Endro Christiyanto, S.H,. M.H.

Perincian Biaya Perkara:		
1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp300.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp90.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp704.000,00;
6. Surat Kuasa .....	:	Rp10.000,00;
7. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
Jumlah .....	:	Rp1.154.000,00;
(satu juta seratus lima puluh empat ribu rupiah)		

