



**PUTUSAN**

**No.416/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”;**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan **putusan** sebagai berikut, dalam perkara antara :

**RADEN BUNG HATTA**, Tempat Tanggal Lahir Jakarta, 17 Agustus 1958, Agama Islam, Pekerjaan/Jabatan Ketua Umum Lembaga Bantuan Hukum Yayasan Darul Hidayah No. KTP 3172051708580001, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Kantor Jl.Pademangan VIII No.35; Rt.009/Rw.019, Kelurahan Pademangan Timur; Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, Yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Lembaga Bantuan Hukum Yayasan Darul Hidayah yang selanjutnya disebut sebagai -----PENGUGAT;

Melawan

1. NEGARA RI Cq.MENTERI DALAM NEGERI RI Cq.GUBERNUR DKI JAKARTA Cq.WALIKOTA JAKARTA UTARA, Jl.Yos Sudarso No.27-29 Tanjung Priok Jakarta Utara; yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT-I;
2. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KBPN Cq.DIREKTUR JENDERAL PENANGANAN MASALAH AGRARIA, PEMANFAATAN RUANG DAN TANAH Cq.KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DKI JAKARTA Cq.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, Jl.Melur No.10, Rt1/Rw.12 Rawa Badak Utara, Jakarta Utara; Yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT -II;
3. MENTERI SEKRETRIS NEGARA RI Cq.PPKK KEMAYORAN Jl.Angkasapura Jakarta Pusat; yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT - III;
4. MENTERI PERHUBUNGAN RI Cq.KEPALA DINAS PERHUBUNGAN DKI JAKARTA Cq.KEPALA SUDIN PERHUBUNGAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, Jl.Yos Sudarso No.27-29 Tanjung Priok Jakarta Utara, yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT-IV;
5. PT.JAKARTA SINAR INTARADE (JSI) MALL MANGGA DUA, Jl.Arteri Mangga Dua Raya Jakarta Pusat yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT -V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan meneliti berkas perkara yang bersangkutan;

hal 1 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar pihak-pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat dengan surat Gugatan tertanggal 15 Agustus 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 15 Agustus 2017 dengan register No.416/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut, dengan alasan sebagai berikut

1. Bahwa berdasarkan surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor: 43/900/III/2016 tanggal 24 Maret 2016 Hal: Pengaduan dari Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia yang ditujukan kepada Bapak Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah di Jakarta. Sehubungan surat dari Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor: R.0479/D.1 PAN-RB/12/2015 tanggal 27 Januari 2016 (terlampir), diminta agar masalah tersebut dapat ditangani sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Bukti P-1);
2. Bahwa sesuai surat dari Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor: R.0479/D.1.PAN-RB/P/12/2015 tanggal 27 Januari 2016; Hal:Dugaan tindak sewenang-wenang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN,Gubernur DKI Jakarta Cs, karena menguasai tanah milik bekas Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 sesuai Akte Jual-beli No.189 tertanggal 11 Oktober 1735 tanpa bukti yang sah. Yang ditujukan kepada Bapak Inspektur Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN di Jakarta dengan ini diberitahukan, bahwa Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi telah menerima surat pengaduan dari Sdr.Raden Bung Hatta ( Ketua Umum Lembaga Bantuan Hukum Yayasan Darul Hidayah) penerima wasiat pada tanggal 23 Desember 2003 dari Ibu Emmy Ningtiyas De Groot atas tanah milik bekas Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 sesuai Akte Jual-beli No.189 tertanggal 11 Oktober 1735 menurut pelapor segala bentuk penguasaan fisik atas tanah tersebut oleh terlapor bukan bukti kepemilikan yang semua pelapor belum pernah mendapatkan ganti rugi atas kepemilikan tanah oleh terlapor tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mengharapkan bantuan saudara untuk melakukan penelitian tentang kebenaran isi laporan dimaksud dan apabila memang mengandung kebenaran, agar secepatnya dilakukan

hal 2 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tindakan penyelesaian sesuai ketentuan yang berlaku. Mohon hasilnya dapat diberitahukan kepada kami (Bukti P-2);

3. Bahwa penggugat pada tanggal 23 Desember 2003 menerima surat wasiat dari Ibu Emmy Ningtiyas De Groot berupa pernyataan dan penetapan hak pengelola tanah milik A.A De Groot Ratoemintil Ratoewoelandari Mardikam Pakowaen persil-persil di Batavia dengan Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 yang belum pernah dilakukan suatu transaksi jual-beli baik Negara maupun pemerintah daerah (BUMN-BUMD), pihak swasta dan kepada warga masyarakat lainnya termasuk tanah yang dikuasai oleh PT.Jakarta Sinar Intarade Mall Mangga Dua Jakarta Pusat (Bukti P-3);

4. Bahwa berdasarkan surat akte Jual-beli tertanggal 11 Oktober 1735 No.189 tentang persil dan lahan luas tanah nama A.A De Groot Ratoemintil Ratoewoelandari-Mardikam Pakoewan (persil-persil) di Batavia dimana bagian A.A De Groot Rijk adalah tetap berdasarkan perintah tersebut dibawah ini menunjuk kepada Soenan Surakarta ke-4 dan ke-6 sesuai surat Dinas terlampir pada surat perintah 2 Maret 1807 sesuai perintah terdahulu kepada anggota pemilik persil dan lahan di Batavia untuk Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 berikut seluruh persil pakoewan dan de groot (Bukti P-4);

5. Bahwa berdasarkan salinan 188/H tanggal 4 April 1900 Surat Ukur tanah Percel di Omselander Batavia dan Bekasi 1000, Kebon Pakuan A.A. DE GROOT Blok I.T Bagian 1,2.3 dan 24 Lingkungan atau Daerah Batavia Timur. Tanah yang disebut Kebon Pakuan Koekoelahan dan Tanah Pembibitan (Zaailand) Oostendal terletak dekat ke Selatan (Zuit) setengah jam ke Timur ini adalah Pupuk (Bemesting 2) yang tetap bagi sungai Ciliwung sampai tanah teluk bagian Teluk Pucung. Pupuk (bolesten) di utara pada Laut Jawa dari sungai Verponding Ciliwung sebelah Timur Muara Terusan (monting-terusan) selatan melalui Sungai Ciliwung Variof Pecah Kulit yang panjang ke Tenggara Sahariveg sampai pada Kearah Selatan ke tanah Kampung Pulo Timur menuju Kampung Padurenan Ujung Kerawang Kaliabang Tengah Paal No.20, disebelah timur sungai Pisang Batu Kampung Kaliabang Timur pada sungai panjang Pisang Batu, sampai di sungai Muara Tawar (mondong tawar) sebelah barat pada sungai Ciliwung dari Pecah Kulit bagian utara sampai Muara Sungai Regiel. Pada bagian Selatan tanpa angka

hal 3 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tertentu pada Roeden pada bagian timur, Pada Timur sepanjang sungai besar Driherd an Negtig Rhjndsche Rooden Batavia, 21 April 1889 (Bukti P-5);

6. Bahwa Badan Pertanahan Nasional; Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara; Surat Perintah Setor kepada Yayasan Darul Hidayah (penggugat), alamat Jalan Pademangan Timur VIII, Kelurahan Pademangan Timur, Jakarta Utara, Lunas tanggal 18 Mei 2004, surat-surat lain Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 (Bukti P-6);

7. Bahwa berdasarkan surat Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) Nomor: R.1671/D.PIPM/VIII/2005, yang ditujukan kepada Raden Bung Hatta (penggugat) Yayasan Darul Hidayah Bogor No.35, Up.Bantuan Hukum, Jl.Pademangan VIII, Pademangan Timur, Jakarta Utara; Sehubungan dengan surat Penggugat tanggal 7 April 2005 yang menginformasikan tentang sengketa tanah Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 dengan Akta Jual Beli No.189 tertanggal 11 Oktober 1735 milik Ibu Emmingtiyas De Groot, maka kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. KPK menyambut positif mengucapkan terimakasih atas perhatian dan kegigihan saudara (penggugat) dalam mendukung terselenggaranya pemerintahan yang bersih;
2. Berdasarkan telaahan kami KPK materi mengadu yang penggugat sampaikan merupakan perkara perdata, sesuai dengan UU Nomor 30 Tahun 2002 pasal 6, telah meneruskan ke Badan Pertanahan Nasional (tergugat – 2) untuk ditindaklanjuti sesuai kewenangannya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (bukti P-7);

8. Bahwa berdasarkan surat dari Ny.HARUMN SARI Nomor: 01/KT/H /E.V/1000/X/2005 tanggal 7 Oktober 2005 Perihal: Penyerahan salinan Putusan Asli Reg 1549..K/Pdt/1989 kepada Raden Bung Hatta Ketua Umum Yayasan Darul Hidayah Jl.Pademangan VIII No.35 di Jakarta Utara. Sehubungan dengan yang bertanda tangan dibawah ini Ny.HARUM SARI Ketua Kelompok Tani dilokasi lahan tanah Ancol Timur (dahulu Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priuk sekarang Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan) selaku anggota Binaan Yayasan Darul Hidayah (Penggugat) melaporkan dan menyerahkan salinan putusan Asli Reg.No. 1549..K/Pdt/1989 Perkara Kasasi Perdata antara Ny.HARUM SARI melawan PT.PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Cq.PEMERINTAH RI diwakili Menteri Dalam Negeri Cq.Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta

hal 4 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Cq.Walikota Jakarta Utara, Jalan. Laksamana Madya Yos Sudarso, Jakarta Utara diwakili oleh kuasanya : J.PAKHPAHAN,SH Cs Pegawai Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berkedudukan di Jalan.Yos Sudarso No.27-29 Tanjung Priok Jakarta Utara, Termohon mohon Kasasi dahulu Tergugat-Tergugat Terbanding sebagai berikut :

1. Bahwa dalam hal ini saya perlu sampaikan kepada Bapak, bahwa perkara Kasasi saya tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung RI di Jakarta sesuai dengan salinan putusan Reg. No. 1549.K/ Pdt / 1989 Perkara Kasasi Perdata antara saya Ny.HARUM SARI melawan PT.PEMBANGUNAN JAYA Cq. Pemerintahan RI tersebut diatas, karena tanah yang saya duduki dan saya garap tersebut berasal dari bagian Eigendom Verponding pecahan Eigendom dasar land 1000 ( Kebon Pakoewon ) tercatat atas nama Ratoewoelandari De Groot;
2. Bahwa mengingat tanah tersebut yang saya duduki dan saya garap dalam salinan Putusan Reg. No.1549..K/Pdt/1989 Mahkamah Agung RI tersebut diatas, maka saya menganggap masalah ini ada hubungannya dengan kewenangan Yayasan Darul Hidayah ( Penggugat ). Oleh karena itu putusan asli Reg. No. 1549.K/Pdt/1989 Perkara Kasasi Perdata Mahkamah Agung RI tersebut diatas, saya serahkan kepada Yayasan Darul Hidayah ( Penggugat ) sesuai dengan surat pernyataan dan Penetapan HPL dari Ibu Emminingtiyas De Groot kepada Yayasan Darul Hidayah Bapak Raden Bung Hatta ( Penggugat ) tertanggal Desember 2003 sesuai dengan surat KPKN Nomor : R.1671/D.PIPM V III/2005 sebagai bahan bukti ( Bukti P-8 );
9. Bahwa berdasarkan surat Badan Pertanahan Nasional kantor Wilayah DKI Jakarta Nomor : 911/ 0-9/PT/2006 tanggal 5 Juni 2006 Perihal : Informasi Eigendom Verponding No.1000 yang ditujukan kepada RADEN BUNG HATTA ( Penggugat ) di Jakarta, sehubungan dengan surat Permohonan Penggugat tanggal 16 Mei 2006 bersama ini B.P.N.DKI Jakarta beritahukan hal-hal sebagai berikut :
  1. Bahwa dalam Permohonan Informasi dimaksud Penggugat melampirkan foto copy surat ukur ( Meet Brief ) Eigendom Verponding No.1000;
  2. Bahwa setelah dilakukan penelitian tahap foto copy dimaksud, ternyata bukan merupakan produk administrasi pertanahan pada waktu itu saat berlakunya overchrijvingsordonnate Stbl.1834 Bo.27 ( UU. Balik nama )hal 5 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi lingkup pekerja Kantor Kadaster Stbl.1870 No.164 JO.Stbl 1870 No.164 Jo.Stbl. 1969 no.705 sehingga kami tidak dapat memberikan informasi lebih lanjut. Sudah cukup jelas sesuai bukti surat PERHUTANI No.52/044.2/PSDHL/Byb/I tanggal 19 Januari 2012

Perihal: Tanggapan surat Yayasan Darul Hidayah ( Penggugat ) Permohonan penjelasan riwayat tanah yang dikelola oleh PERHUTANI kepada Penggugat di Jalan Pademangan VIII di Kelurahan Pademangan Timur, Jakarta Utara. Terbukti dalam proses penunjukan dan Penetapannya di Undang-undang yang berlaku ( Boschodinantic 1927 junio Boschverordering 1932 dn Agraris Besluit 1870 No.118 ; yang diatur dengan demikian dengan UU Nomor 1932 dan Agraria blussid ( pokok pokok kehutanan serta diperbaharui dan diatur kembali UU No.tahun 1999 tentang kehutanan ) hingga menjadi tanah kawasan hutan maupun tanah diluar kawasan hutan, asal tanah-tanah Negara. Terbukti BAB XII PENYELESAIAN SENGKETA KEHUTANAN Pasal 74 angka (1) “ penyelesaian sengketa kehutanan dapat ditempuh melalui Pengadilan atau diluar Pengadilan Berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa “dan angka (2 ) “apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa kehutanan diluar Pengadilan, maka gugatan melalui Pengadilan dapat dilakukan secara tidak tercapai kesepakatan antara para pihak yang bersengketa “ Belum selesai dengan Penggugat sesuai dengan pasal 18 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berlaku. Mengingat banyak warga masyarakat yang membutuhkan tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Tergugat II) merasa kesulitan untuk membantu, terutama warga masyarakat DKI Jakarta dan sekitarnya (Bukti P-9);

10. Bahwa peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 1 Tahun Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1 tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian hak Atas Tanah Tertentu, Dengan Rahmat tuhan Yang Maha Esa, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada Bab VI Ketentuan penutup, Pasal 25 pada saat peraturan ini mulai berlaku, maka :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 7 Tahun 1999 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat;  
hal 6 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Kewenangan Pemberian Hak Atas tanah;
3. Ketentuan-ketentuan lain yang bertentangan dengan peraturan ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi (Bukti P-10);

11. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 2 Tahun 2011 tentang Izin Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (Bukti P-11);

12. Bahwa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 hal 33 bab XI Ketentuan Penutup, pasal 84 Pada saat Peraturan ini mulai berlaku maka:

1. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;
2. Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara, Hak Pengelolaan sepanjang mengatur tata cara pembeberian hak atas tanah Negara yang bertentangan dengan peraturan ini;
3. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk dan Penyelesaian masalah pertanahan dan;
4. Ketentuan lain yang bertentangan dengan peraturan ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku (Bukti P-12);

13. Bahwa berdasarkan NOTA DINAS Nomor : 159/ND/DPPHR/VII/2014 Yth : Direktur Penetapan Batas dari Direktur Pengukuran dan Penetapan Hak Tanah tanggal 10 Juli 2014 Hal : Permohonan pemetaan kembali lokasi dan batas-batas tanah Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 terletak di Kelurahan Kapuk Muara , Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta utara. Sehubungan dengan surat dari Ketua Umum Lembaga Bantuan Hukum Yayasan Darul Hidayah (penggugat) tertanggal 30 September 2013 pada intinya mengenai hal Nota Dinas diatas berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1 tahun 2014 menyampaikan tugas pokok dan fungsi Direktorat Penetapan Batas.

hal 7 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Berkenaan dengan hal tersebut, kami teruskan surat dimaksud kepada saudara untuk penanganan lebih lanjut( Bukti P-13);

14. Bahwa berdasarkan surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 2626/16.1-22/VII/2014 tertanggal 23 Juli 2014 Hal: Permohonan pemetaan kembali lokasi dan batas-batas tanah Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara, yang ditujukan Kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta di Jakarta. Sehubungan dengan surat dari Ketua Umum Lembaga Bantuan Hukum Yayasan Darul Hidayah Nomor: 323/BH/YDH/P/JU/TM/IX/2013 tertanggal 30 September 2013 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, bersama ini kami sampaikan agar saudara dapat menindaklanjuti permohonan yang dimaksud sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, pada kesempatan yang menyampaikan laporan hasil penanganannya kepada kami (Bukti P-14);

15. Bahwa para pedagang tenda biru Mall Mangga Dua Jakarta Pusat yang merupakan binaan Lembaga Bantuan Hukum penggugat diantaranya :

1. Sarum;
2. Saum;
3. Tugimin;
4. Trianto
5. Suwarti;
6. Suti ;
7. Dayat;
8. Iwan;
9. Suparno ;
10. Mispan;
11. Darsono ;
12. Ahmadi;
13. Heri;
14. Wiwi/Aripin;
15. Marwoko;
16. Jon;
17. Ibu Yanto;
18. .lbeng;
19. Tukimin;

hal 8 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Suwarni;

21. Suharyoto;

Bahwa para pedagang tenda biru tersebut diatas berdagang di lopkasi Mall Mangga Dua dengan membuat tenda sendiri ( modal sendiri), yang di dirikan bukan diatas tanah Negara diatas tanah milik Eigendom Verponding No.1000 di dalamnya sesuai surat ukur pada poin 4 tersebut diatas. Yang diduga penyalahgunaan wewenang dengan cara pemungutan sewa pertama pada tahun 2000-2017 sebesar Rp.160.000 dinaikan menjadi Rp.600.000 per/orang, dengan dalil Tergugat IV tanah Negara Cq. Tanah Pemerintah DKI Jakarta, yang tidak berdasarkan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan pada poin 11 tersebut diatas ( bukti P-15);

16. Bahwa para Tergugat 1,2,3,4 dan 5 tersebut diatas telah melanggar Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agrarian Pasal 20:"Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah"dan Pasal 6:"Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain" serta Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No.2 Tahun 2015:"Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan membayar ganti rugi kepada pemilik tanah yang sah".Dan hak penggugat tidak seorang pun dirampas hak miliknya dijamin oleh Pasal 36 ( ayat 2) Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang hak Asasi Manusia yang berlaku di negara Republik Indonesia ( Bukti P-16);

## **DALAM POKOK PERKARA**

Mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
  2. Menyatakan tanah milik Eigendom Verponding No.1000,2000,3000,4000 dan 4500 dengan Akte Jual-beli No.189 tanggal11 Oktober 1735 Hak Pengelolaan Penggugat yang didapat dari Ibu Emmyningtiyas De Groot tanggal 23 Desember 2003;
  3. Mengukuhkan para pedagang PKL Tenda Biru Mall Mangga Dua Sarum Dkk (21 orang), diatas tanah milik Eigendom Verponding No.1000;
  4. Sita jaminan terhadap aset para tergugat 1,2,3,4 dan 5;
  5. Menyatakan para tergugat 1,2,3,4 dan 5 yang menguasai fisik diatas tanah milik Eigendom Verponding No. 1000, 2000, 3000, 4000 dan 4500 dengan Akte Jual-beli No.189 tanggal 11 Oktober 1735 tanpa bukti yang sah;
- hal 9 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat telah datang menghadap sendiri, untuk Tergugat -1, Tergugat -IV, datang menghadap Sdr. Anggrito Dwi Harnowo,SH dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2017, untuk Tergugat-II datang menghadap Sdr. DARNA.,SH., untuk Tergugat -III, datang menghadap Kuasa Hukumnya Sdr. Hariyanto,SH dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2017 sedangkan untuk Tergugat -V datang menghadap Sdr Suyono Sanjaya,SH., M.H., CN., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No.01 tahun 2016, setiap perkara gugatan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui lembaga mediasi atas persetujuan para pihak yang berperkara, Hakim Ketua Majelis telah menunjuk : JOOTJE SAMPALENG,S.H,M.H sebagai Hakim Mediator berdasarkan Penetapan No.416/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. tertanggal 18 Oktober 2017 untuk mengupayakan penyelesaian perkara melalui mediasi. Dalam mediasi tersebut telah dilakukan pertemuan pada tanggal 1 Nopember 2017 dan 22 Nopember 2017, dalam laporan Hakim Mediator menyatakan Mediasi telah gagal, untuk selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, kemudian Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat -I dan Tergugat -IV dan Tergugat-III, telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 5 Desember 2017, dengan Jawabannya tidak mengajukan Eksepsi, Relatif sedangkan Tergugat -V dengan Jawabannya mengajukan Eksepsi Relatif adapun isi Eksepsi Relatif Tergugat-V, sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan tertanggal 15 Agustus 2017 dan Surat Proposal Mediasi tertanggal 8 November 2017 yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang sebenarnya diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat V;

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut

a. **Kompetensi Relatif (*Relative Competente*);**

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 118 ayat 3 HIR atau 142 ayat 5 RBg, apabila objek sengketa itu mengenai benda tetap/barang tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan kepada pengadilan ditempat benda hal 10 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap/barang tidak bergerak (tanah) itu terletak (*Forum Rei Sitae*);

Bahwa secara jelas dan tegas dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa yang dikuasai oleh PT Jakarta Sinar Intertrade (*in casu* Tergugat V) terletak di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka sepatutnya gugatan Penggugat diajukan melalui pengadilan negeri dimana tanah objek sengketa tersebut terletak atau pengadilan negeri yang yuridiksinya meliputi tanah objek sengketa terletak yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.;

Dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara terdapat alasan yuridis untuk menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa serta memutus perkara a quo (Kompetensi Relatif) karena kewenangan untuk memeriksa serta memutus perkara a quo ada pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang yuridiksinya meliputi tanah objek sengketa dimaksud terletak.;

## b. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* dengan alasan sebagai berikut :

1. Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* sebab Penggugat bukan orang yang berhak (*disqualificatoire*) mengajukan gugatan atas perkara ini karena Penggugat sebagai penerima surat wasiat dari ibu Emmy Ningtiyas De Groot, dimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 30 Januari 2008 No.41 PK/AG/2007 yang amarnya membatalkan Penetapan Fatwa Ahli Waris Pengadilan Agama Cianjur Nomor : 148/Urs/1987 tanggal 18 Mei 1987 yang diajukan oleh Emmy Ningtiyas binti William de Groot (Sastro Suwiryono Sardam) yang menetapkan Emmy Ningtiyas binti William de Groot (Sastro Suwiryono Sardam) adalah satu-satunya ahli waris dari pada William de Groot;
2. Penggugat telah keliru menarik PT Jakarta Sinar Intertrade (*in casu* Tergugat V) sebagai pihak dalam perkara a quo karena Tergugat V selaku Pengelola Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa berdasarkan perjanjian yang telah diperpanjang terakhir Perjanjian Pengelolaan Gedung Wisma Eka Jiwa tertanggal 22 Maret 2017;

## c. Gugatan Penggugat *obscure libel*

Bahwa gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek sengketa, oleh karena objek sengketa yang diajukan penggugat tidak jelas mengenai keberadaan tanah dimaksud dan batas-batas tanah yang

hal 11 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan penggugat, maka mengacu pada :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi "karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa. Gugatan tidak dapat diterima".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3138 K/Pdt/1994 tertanggal 29 April 1979 "karena dalam surat gugatan tidak dijelaskan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, **mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak gugatan ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;**

**Dalam Kompensi;**

**Dalam Pokok Perkara;**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak seluruh gugatan tertanggal 15 Agustus 2017 dan Surat Proposai Mediasi tertanggal 8 November 2017 yang diuraikan oleh Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang kebenarannya diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat V ;
3. Bahwa secara jelas dan tegas PT Jakarta Sinar Intertrade (*in casu* Tergugat V) dalam perkara aquo tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat karena Tergugat V merupakan Badan Pengelola Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa berdasarkan perjanjian yang telah diperpanjang terakhir dengan Perjanjian Pengelolaan Gedung Wisma Eka Jiwa tertanggal 22 Maret 2017 yang ditandatangani oleh dan antara Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa dengan PT Jakarta Sinar Intertrade (*in casu* Tergugat V), maka oleh karenanya sudah sepatutnya menyatakan mengeluarkan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini ;
4. Bahwa Tergugat V selaku Badan Pengelola Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa mempunyai tugas dan diberikan kewenangan yang dimiliki oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengelolaan Gedung Wisma Eka Jiwa tertanggal 22 Maret 2017, yang antara lain bertugas untuk mengelola dan memelihara serta melakukan pemanfaatan seluruh Bagian Bersama, Benda

hal 12 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bersama dan Tanah Bersama dan melakukan penagihan Service charge ;

5. Bahwa Tergugat V tidak menguasai dan tidak mempunyai hak kepemilikan atas objek sengketa sebagaimana yang tertuang dalam gugatan Penggugat, oleh karena objek sengketa merupakan milik dari Para Pemilik Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa sedangkan Tergugat V hanya selaku Badan Pengelola Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa ;

6. Bahwa Tergugat V selaku Pengelola Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa telah melaksanakan tugas sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Gedung Wisma Eka Jiwa tertanggal 22 Maret 2017 yaitu melakukan pemanfaatan Tanah

Bersama Rumah Susun Non Hunian Wisma Eka Jiwa menjadi kantin Wisma Eka Jiwa, dimana terdapat 54 (lima puluh empat) pedagang yang berdagang di kantin Wisma Eka Jiwa ;

Bahwa pemanfaatan kantin tersebut dituangkan dalam Surat Persetujuan Penggunaan Kantin Wisma Eka Jiwa yang ditandatangani oleh para pengguna kantin Wisma Eka Jiwa, dimana Tergugat V membebankan kewajiban kepada para pengguna kantin untuk melakukan pembayaran biaya perawatan kantin, biaya penggunaan air dan biaya penggunaan listrik ;

7. Bahwa secara jejas dan tegas terihat tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat V dengan Penggugat, oleh karena sudah sepatutnya Tergugat V harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

8. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, terbukti secara jejas dan tegas dalil- dalil gugatan Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada yang tidak di dukung oleh fakta-fakta yang nyata dan peraturan yang berlaku, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak gugatan ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan fakta-fakta serta bukti-bukti tersebut di atas, maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

Dalam Eksepsi;

- Menerima eksepsi Tergugat V;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*),

Dalam Kompensi;

Dalam Pokok Perkara;

hal 13 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat V untuk seluruhnya ;

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

Mengeluarkan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-**adilnya** (ex aquo et tono);

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat-V tersebut, selanjutnya Penggugat telah mengajukan tanggapan atas Eksepsi Tergugat-V secara tertulis tertanggal 12 Desember 2017, yang pada pokoknya agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya dan selanjutnya Tergugat-V menanggapi Tanggapan dari Penggugat sebagaimana dalam Dupliknya tertanggal 19 Desember 2017 yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim agar dapat mengabulkan Eksepsi Tergugat-V, sebagaimana diktum eksepsi yang termuat dalam Jawaban;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan atas Eksepsi dari Tergugat - V tersebut;

## TENTANG PERTIMBANG HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagai mana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat telah mendalilkan karena Penggugat adalah sebagai penerima wasiat pada tanggal 23 Desember 2003 dari Ibu Emmy Ningtiyas De Groot atas tanah milik bekas Eigendom Verponding No. 1000.2000.3000.4000 dan 4500 sesuai dengan Akta Jual beli No. 189 tertanggal 11 Oktober 1735;

- bahwa surat wasiat dari Ibu Emmy Ningtiyas De Groot berupa surat pernyataan dan penetapan hak pengelola tanah milik A.A. De Groot Raoemintil Ratoewoelandari Mardikam Pakowaen Versil-versil di Batavia dengan Eigendom Verponding 1000.,2000.,3000.,4000 dan 4500 tersebut belum pernah dilakukan suatu transaksi jual beli baik dengan Negara maupun Pemerintah Daerah ( BUMN- BUMD), pihak swasta dan kepada warga masyarakat lainnya termasuk tanah yang dikuasai oleh PT Jakarta Sinar Intertrade Mall Mangga Dua Jakarta Pusat;
- Bahwa berdasarkan surat Akte Jual Beli tertanggal 11 Oktober 1735 No. 189 Tentang Persil dan lahan luas tanah A.A. De Groot Raoemintil hal 14 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Ratoewoelandari Mardikam Pakowaen ( persil-persil ) di Batavia dimana bagian AA De Groot Rijk adalah menunjukan kepada Soenan Surakarta ke-4 dan ke-6 sesuai surat Dinas telampir pada surat perintah tanggal 2 Maret 1807 sesuai perintah terdahulu kepada anggota pemilik persil dan lahan di Batavia untuk Eigendom Verponding No. 1000.,2.000,3.000.4000. dan 4500 berikut seluruh opsil Pakoewan dan De Groot;

- Bahwa selanjutnya menurut Penggugat para Tergugat 1, 2, 3, 4 dan 5 tersebut diatas telah melanggar Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agrarian Pasal 20:" Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah" dan Pasal 6:" Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain" serta Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No.2 Tahun 2015:" Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan membayar ganti rugi kepada pemilik tanah yang sah".Dan hak penggugat tidak seorang pun dirampas hak miliknya dijamin oleh Pasal 36 ( ayat 2) Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang berlaku di Negara Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat - V telah mengajukan Eksepsi/Keberatan yang pada pokoknya :

- bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa serta memutus perkara aquo oleh karena berdasarkan pasal 118 ayat 3 HIR atau pasal 142 ayat 5 Rbg yang menyatakan apabila terhadap objek sengketa menyangkut benda tetap/barang tidak bergerak (tanah), maka gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri ditempat benda tetap/barang tidak bergerak ( Tanah) itu terletak ( Forum Rei Sitae);
- bahwa oleh karena secara jelas dan tegas menurut Tergugat-V dalam dalil gugatan Penggugat telah dinyatakan karena objek sengketa yang dikuasai oleh PT Jakarta Sinar Intertrade ( incasu Tergugat - V) terletak di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka seharusnya gugatan Penggugat diajukan melalui Pengadilan Negeri dimana tanah objek sengketa terletak yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Eksepsi tersebut diajukan Tergugat-V tentang kewenangan mengadili yang termasuk kedalam Kompetensi Relatif vide pasal 136 HIR, maka terhadap eksepsi tersebut terlebih dulu harus diputuskan dengan putusan sela;

hal 15 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tersebut Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya bahwa Penggugat menyatakan menolak dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara perdata No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr. meminta untuk dikesampingkan baik jawaban Eksepsi maupun jawaban pokok perkara dari Tergugat - I,III., IV.,V.;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi dari Tergugat-V tentang kewenangan untuk mengadili dalam perkara ini Apakah Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa karena tentang eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat-V adalah termasuk kedalam Kompetensi Relatif vide pasal 136 HIR, dimana harus diputuskan terlebih dahulu dengan putusan sela, dimana Tergugat-V telah berpendapat, bahwa tempat tinggal Tergugat-V/PT Sinar Intertrade, terletak di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh karena itu menurut Tergugat-V Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi kewenangan mengadili ( kompetensi relatif) Tergugat-V mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat karena objek yang disengketakan berupa barang tidak bergerak yaitu tanah terletak di wilayah Jakarta Pusat dan berdasarkan pasal 118 ayat (3) HIR " Jika surat gugatan tentang barang tetap ( tanah), maka surat gugatan dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri didaerah hukum dimana terletak barang itu;

Menimbang, bahwa karena dengan mengacu pada ketentuan pasal 118 ayat (3) HIR, maka Tergugat-V berpendapat gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Pengadilan yang dalam daerah hukumnya terletak tanah tersebut atau wilayah dimana tanah tersebut berada, yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa karena sebaliknya Penggugat tetap pada pendiriannya sebagaimana dalam repliknya yang dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah menanggapi dalil-dalil kedua belah pihak diatas, majelis hakim berpendapat sebagai berikut:

- bahwa pasal 118 ayat (3) HIR / pasal 142 ayat (1) RBg. menyatakan gugatan perdata yang pada tingkat pertama termasuk wewenang Pengadilan hal 16 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Negeri, diajukan dengan surat gugatan yang ditandatangani Penggugat atau kuasanya kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal Penggugat atau salah seorang diantara Penggugat-penggugat atau jika gugatan itu adalah mengenai benda-benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri didalam wilayah hukum dimana benda itu berada;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat bertempat tinggal di Jakarta Utara, sedangkan Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-IV bertempat tinggal di Jakarta Utara serta Tergugat III dan Tergugat-V bertempat tinggal di Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah beberapa bidang tanah yang termasuk ke dalam Verponding Eigendom No. 1000.2000.3000.4000 dan 4500 dimana menurut Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 11 Oktober 1735 No. 189 tentang persil dan lahan luas tanah AA De Groot ( persil-persil) di Batavia dimana bagian A A De Groot Rijk menunjuk kepada Soenan Soerakarta ke-4 dan ke-6 sesuai surat Dinas terlampir pada surat perintah 2 Maret 1807, sesuai perintah terdahulu kepada pemilik persil dan lahan di Batavia Eigendom Verponding tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 118 ayat(1) HIR/pasal 142 ayat (1) RBg. Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat -I, II dan IV, berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

- Akan tetapi dalam posita gugatan Penggugat angka 3 Penggugat hanya menjelaskan karena diantara objek sengketa bersebut berupa Eigendom Verponding No. 1000.2000.3000.4000 dan 4500 termasuk ada yang dikuasai oleh Tergugat-V ( PT Sinar Intertrade Mall Mangga Dua Jakarta Pusat) dimana dalam posita selanjutnya angka 15 diatas objek Verponding 1000 ada pedagang tenda biru sebanyak 21 orang yang punya keterkaitan pula dengan LBH Penggugat yaitu dibawah binaan Penggugat dimana berkaitan pula dengan petitum surat gugatan angka 3, adanya perbuatan Tergugat-V yang menyalahgunakan wewenang dengan memungut uang sewa diatas tanah Verponding No. 1000 tersebut sebagaimana petitum angka 3 mohon untuk dikukuhkan para pedagang PKL Tenda Biru Mall Mangga Dua berada diatas tanah Verponding No. 1000 dan Tergugat-V tidak berhak memungut uang sewa para pedagang PKL tenda biru mall mangga dua berada diatas tanah Verponding no. 1000 dan Tergugat-V tidak boleh memungut uang sewa sedangkan dalam posita selebihnya tidak di jelaskan bagaimana perbuatan Tergugat yang lainnya menguasai objek sengketa tanah tersebut tanpa hal 17 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya kejelasan verponding mana dari masing-masing verponding tersebut yang dikusai secara fisik oleh para Tergugat tersebut ataupun adanya hubungan hukum dengan dilakukannya perbuatan hukum apa terhadap keberadaan objek gugatan Verponding-verponding selebihnya yang disebutkan oleh Penggugat di dalam posita gugatannya;

- Sehingga majelis hakim berkesimpulan bahwa sengketa tanah tersebut terjadi antara Penggugat dengan Tergugat-V karena dari petitum gugatan Penggugat tidak ada satupun yang mohon untuk menghukum Tergugat-I., II., III dan V, untuk dimohonkan telah melakukan perbuatan hukum apa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut majelis hakim berpendapat dengan mengingat asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan dan juga sesuai pasal 118 ayat ( 3 ) HIR yang menegaskan bahwa gugatan mengenai benda tidak bergerak ( Tanah ) diajukan di Pengadilan Negeri tempat terletak barang tidak bergerak ( Tanah) tersebut ( forum rei sitae), serta untuk mempermudah dilakukannya pemeriksaan setempat ( pasal 183 HIR jo SEMA No. 7 Tahun 2000 tentang pemeriksaan setempat, maka adalah lebih tepat apabila perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum terletak benda tidak bergerak (Tanah) tersebut, dan karena tanah objek sengketa terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini ( vide putusan MA RI No. 1382 K?Sip/1971 tanggal 4 Nopember 1975);

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi kewenangan mengadili ( Kompetensi Relatif ) dari Tergugat-V cukup beralasan sehingga harus dikabulkan;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa olehkarena eksepsi Tergugat-V dikabulkan, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak brweangan mengadili perkara ini dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak adapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada dipihak yang kalah maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan disebut dalam amar putusan;

Mengingat, pasal 118 ayat (3) HIR atau pasal 142 ayat (5) RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

hal 18 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat – V;

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.946.000.- ( satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **Selasa tanggal 9 Januari 2018** oleh kami :  
DODONG IMAN RUSDANI,SH,MH sebagai Hakim Ketua,  
SUTEDJO BOMANTORO,S.H,M.H dan CHRISFAJAR SOSIAWAN,SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh CHANDRA WISHAN, SH M.H. Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh. **Penggugat dan Kuasa Tergugat - I, Tergugat -IV, Kuasa Tergugat - III dan Kuasa Tergugat-V, tanpa dihadiri oleh Tergugat -II;**

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

SUTEDJO BOMANTORO,SH,MH

DODONG IMAN RUSDANI,SH,MH

CHRISFAJAR SOSIAWAN,SH. MH

PANITERA PENGGANTI

hal 19 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.



CHANDRA WISHAN, SH M.H.

Perincian Biaya-biaya :

PNPB	Rp.	30.000.-
ATK	Rp.	75.000.-
Panggilan	Rp.	1.800.000
PNBP Pgl. P	Rp.	5.000.-
PNBP Pgl. T	Rp.	5.000.-
Redaksi	Rp.	5.000.-
Materai	Rp.	6.000.-
-----		
Jumlah	Rp.	1.946.000.-

hal 20 dari 20 hal putusan No. 416/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr.